



Município da Estância Balneária de Praia Grande  
DE SÃO PAULO ESTADO

PROC. N.º 5359/2011

N.º 0126/2016-A

**SECRETARIA DE URBANISMO**  
**DIVISÃO DE OBRAS PARTICULARES**  
**FICHA TÉCNICA**

INTERESSADO: ALEXANDER RAMOS  
LOGRADOURO: RUA SERGIO GREGORIO  
LOCAL: GLEBA 2- CALIPAL - PARTE DO SÍTIO MOMBOATUBA

**ZONEAMENTO:** CC-1 (Corredor Comercial 1) e ZPR-1 (Zona Predominantemente Residencial 1)

**USOS PERMITIDOS:** R1, R2, T, T1, CS, C1, C2, S1, S2, CD1, CD2, IN1, IN2, DRTC

CC-1 - COEF. DE APROVEITAMENTO (máx.): 3,0  
ZPR-1 - COEF. DE APROVEITAMENTO (máx.): 2,0

CC-1 - TAXA DE OCUPAÇÃO (máx.): livre  
ZPR-1 - TAXA DE OCUPAÇÃO (máx.): livre

CC-1 - ÁREA IDEAL DE TERRENO MIN. (m²): 100  
ZPR-1 - ÁREA IDEAL DE TERRENO MIN. (m²): 30

CONFORME **OBS.10** DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, O C.A. PODERÁ ATINGIR 8,0 NOS CASOS DE PRÉDIOS DE APARTAMENTOS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS ONDE A MÉDIA DA ÁREA TOTAL AS UNIDADES, FOR IGUAL OU SUPERIOR A 100 M².

CONFORME **OBS.11** DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, EXCETO "C.C." AVENIDA MARECHAL MALLET, "C.C." AV. NOSSA SENHORA DE FÁTIMA E "C.C." AV. NOSSA SENHORA DE PRAIA GRANDE, ONDE O FATOR DE A.I.T. SERÁ IGUAL A 15.

CONFORME **OBS.12** DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, SERÁ ADMITIDO QUE O ÚLTIMO PAVIMENTO DA EDIFICAÇÃO PROJETADA POSSUA ATÉ O MESMO NÚMERO DE UNIDADES RESIDENCIAIS DO PENÚLTIMO PAVIMENTO TIPO TIPO, INDEPENDENTEMENTE DO NÚMERO UNIDADES PERMITIDAS COM A APLICAÇÃO DA A.I.T., SOMENTE NOS CASOS EM QUE O NÚMERO DE UNIDADES PERMITIDAS NÃO TENHA SIDO UTILIZADO NA SUA TOTALIDADE.

CONFORME **OBS.31** DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, SOMENTE SERÁ PERMITIDA A CONSTRUÇÃO DE NO MÁXIMO 10 UNIDADES RESIDENCIAIS AGRUPADAS

**RECUOS MÍNIMOS (m)**

FRENTE: 5,00

LATERAL: Para  $H \leq 10$  m , ..... recuo = 1,50  
Para  $10 < H \leq 13$  m , ..... recuo = 2,00  
Para  $H > 13$  m , ..... recuo =  $1,20 + H / 15$   
FUNDO: Para  $H \leq 10$  m , ..... recuo = 1,50  
Para  $10 < H \leq 13$  m , ..... recuo = 2,00  
Para  $H > 13$  m , ..... recuo =  $1,20 + H / 15$

CONFORME ART. 30 DA L.C. Nº 647/2013, EM LOTES DE ESQUINA SERÁ PERMITIDO REDUZIR O RECUO DE FRENTE DEFINIDO NO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, PARA 2,00 M (DOIS METROS) EM UM DOS ALINHAMENTOS DO LOTE. NO CASO DE LOTES COM FRENTE PARA LOGRADOUROS DE DIFERENTES CATEGORIAS, O RECUO REDUZIDO DE QUE TRATA O "CAPUT" DESTES ARTIGOS, DEVERÁ CORRESPONDER AO LOGRADOURO DE CATEGORIA DE MENOR NÍVEL HIERÁRQUICO.

CONFORME **OBS.09** DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, O RECUO RELATIVO À DIVISA COMUM DE LOTE RESULTANTE DE DESDOBRIO DE LOTE PRIMITIVO PODERÁ SER SUPRIMIDO, ATENDIDAS AS EXIGÊNCIAS SOBRE VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E INSOLAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS.





**Município da Estância Balneária de Praia Grande**  
DE SÃO PAULO ESTADO

PROC. N.º 5359/2011

N.º 0126/2016-A

**NÍVEL DE RUÍDO MÁXIMO PERMITIDO (DECIBEIS)**

DIURNO: 60

NOTURNO: 55

CONFORME OBS.08 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, NÍVEIS DE RUÍDO MÁXIMOS PARA USOS PERMISSÍVEIS NAS QUADRAS QUE CIRCUNDAM O COMPLEXO ESPORTIVO LEOPOLDO ESTASIO VANDERLINDE, NO BAIRRO SÍTIO DO CAMPO: DIURNO= 65 DB. E NOTURNO= 60 DB

**CAT. DE USO:**

**R1 FINALIDADE:** moradia

**ESTABELECIMENTOS:** - casas isoladas, com uma unidade residencial por lote.

**R2 FINALIDADE:** moradia

**ESTABELECIMENTOS:** - tipologias habitacionais com mais de uma unidade residencial por lote, incluindo residências geminadas, residências agrupadas horizontalmente, com ou sem frente para logradouro público, e prédios de apartamentos;  
- internatos, asilos e similares.

**T FINALIDADE:** turismo e lazer associado ao turismo

**ESTABELECIMENTOS:** - "flat services" e similares;

- hotéis e congêneres, exclusive motéis, e equipamentos complementares;
- clubes de campo/praias;
- restaurantes e congêneres de até 150 m² de área construída.

**T1 FINALIDADE:** turismo e lazer associado ao turismo

**ESTABELECIMENTOS:** - restaurantes e congêneres com mais de 150 m² de área construída.

CONFORME OBS.34 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, PERMITIDO SOMENTE NA ÁREA COMPREENDIDA ENTRE AS VIAS: RUA VERGILIO GABRIEL DE SIQUEIRA, RUA JULIETA AZEVEDO BONAVIDES, RUA 9 E AVENIDA MARGINAL A RODOVIA PADRE MANOEL DA NOBREGA, NO BAIRRO PRINCESA, SEM A OBRIGATORIEDADE DO ITEM 18 DA OBSERVAÇÃO DO QUADRO 3.

**E FINALIDADE:** lazer e valorização da paisagem

**ESTABELECIMENTOS:** - espaços livres de uso público.

**CS FINALIDADE:** comércio ou serviços

**ESTABELECIMENTOS:** - atividades e estabelecimentos **não** enquadrados nas categorias C1,C2,C3,S1,S2,S3,S4,S5 tais como mercearias, farmácias, padarias, mesmo as que incluem fabricação do pão e outras unidades de comércio vicinal, escritórios e consultórios de profissionais liberais, serviços culturais, religiosos, de assistência técnica e outros serviços afins;  
- garagens ou estacionamentos de até 40 vagas.

**C1 FINALIDADE:** comércio varejista

**ESTABELECIMENTOS:** - lojas ou conjuntos de lojas ocupando área construída computável superior a 150 m² e inferior ou igual a 1.000 m²;  
- depósitos e comércio varejista de materiais de construção e congêneres, ocupando terreno de até 2.000 m², independentemente da área construída..

CONFORME OBS.34 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, PERMITIDO SOMENTE NA ÁREA COMPREENDIDA ENTRE AS VIAS: RUA VERGILIO GABRIEL DE SIQUEIRA, RUA JULIETA AZEVEDO BONAVIDES, RUA 9 E AVENIDA MARGINAL A RODOVIA PADRE MANOEL DA NOBREGA, NO BAIRRO PRINCESA, SEM A OBRIGATORIEDADE DO ITEM 18 DA OBSERVAÇÃO DO QUADRO 3.





**Município da Estância Balneária de Praia Grande**  
DE SÃO PAULO ESTADO

PROC. N.º 5359/2011

N.º 0126/2016-A

**C2 FINALIDADE:** conjunto com predominância de comércio varejista

**ESTABELECIMENTOS:** - lojas ou conjuntos comerciais, tais como mercados, lojas de departamentos, supermercados, galerias, centros de compras e congêneres, com área construída computável superior a 1.000 m<sup>2</sup>;  
- depósitos e comércio varejista de materiais de construção e congêneres, ocupando terreno de 2.000 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup>, independentemente da área construída.

CONFORME OBS.34 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, PERMITIDO SOMENTE NA ÁREA COMPREENDIDA ENTRE AS VIAS: RUA VERGILIO GABRIEL DE SIQUEIRA, RUA JULIETA AZEVEDO BONAVIDES, RUA 9 E AVENIDA MARGINAL A RODOVIA PADRE MANOEL DA NOBREGA, NO BAIRRO PRINCESA, SEM A OBRIGATORIEDADE DO ITEM 18 DA OBSERVAÇÃO DO QUADRO 3.

**S1 FINALIDADE:** serviços público ou privados

**ESTABELECIMENTOS:** - instalações com menos de 150 m<sup>2</sup> destinadas a oficinas para autos em geral, marcenarias, serralherias e congêneres;  
- edificações para serviços com área construída computável superior a 150 m<sup>2</sup> e inferior ou igual 1.000 m<sup>2</sup>;  
- garagens ou estacionamentos com capacidade superior a 40 vagas.  
- estabelecimentos particulares de ensino, inclusive academias de ginástica ou esportes, escolas de línguas e cursos profissionalizantes;  
- locais para espetáculos, esporte-espetáculo ou culto com lotação superior a 200 e inferior ou igual a 800 lugares;  
- pavilhões p/ feiras/exposições e similares c/ área construída computável superior a 250 m<sup>2</sup> e inferior ou igual a 3.000 m<sup>2</sup>;

CONFORME OBS.18 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, SOMENTE PERMITIDO QUANDO HOUVER MANIFESTO INTERESSE PUBLICO OU SOCIAL, DETERMINADO PELO EXMO. SR. PREFEITO.

CONFORME OBS.34 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, PERMITIDO SOMENTE NA ÁREA COMPREENDIDA ENTRE AS VIAS: RUA VERGILIO GABRIEL DE SIQUEIRA, RUA JULIETA AZEVEDO BONAVIDES, RUA 9 E AVENIDA MARGINAL A RODOVIA PADRE MANOEL DA NOBREGA, NO BAIRRO PRINCESA, SEM A OBRIGATORIEDADE DO ITEM 18 DA OBSERVAÇÃO DO QUADRO 3.

**S2 FINALIDADE:** serviços públicos ou privado

**ESTABELECIMENTOS:** - edificações para serviços com área construída computável superior a 1.000 m<sup>2</sup>;  
- locais para espetáculos, esporte-espetáculo ou culto com lotação superior a 800 lugares;  
- pavilhões para feiras/ exposições e similares com área construída computável superior a 3.000 m<sup>2</sup>.

CONFORME OBS.18 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, SOMENTE PERMITIDO QUANDO HOUVER MANIFESTO INTERESSE PUBLICO OU SOCIAL, DETERMINADO PELO EXMO. SR. PREFEITO.

CONFORME OBS.34 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, PERMITIDO SOMENTE NA ÁREA COMPREENDIDA ENTRE AS VIAS: RUA VERGILIO GABRIEL DE SIQUEIRA, RUA JULIETA AZEVEDO BONAVIDES, RUA 9 E AVENIDA MARGINAL A RODOVIA PADRE MANOEL DA NOBREGA, NO BAIRRO PRINCESA, SEM A OBRIGATORIEDADE DO ITEM 18 DA OBSERVAÇÃO DO QUADRO 3.

**S4 FINALIDADE:** serviços públicos ou privado

**ESTABELECIMENTOS:** - - espaços destinados a treinos e competições esportivas e ensaios e desfiles comemorativos.

CONFORME OBS.25 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013 SOMENTE PERMITIDO NO COMPLEXO





**Município da Estância Balneária de Praia Grande**  
DE SÃO PAULO ESTADO

PROC. N.º 5359/2011

N.º 0126/2016-A

**CD1 FINALIDADE:** comércio atacadista, depósitos e serviços

**ESTABELECIMENTOS:** - postos de abastecimento de veículos com 2 ou mais bombas diesel;  
- operadoras de transporte/ distribuição de mercadorias;  
- operadoras de mudanças e similares, que operam com frotas de caminhões;  
- depósitos/armazéns atacadistas ou de estabelecimentos varejistas de material grosseiro, como materiais de construção, em terrenos de área superior a 5.000 m²;  
- Terminais de logística empresarial

CONFORME OBS.18 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, SOMENTE PERMITIDO QUANDO HOVER MANIFESTO INTERESSE PÚBLICO OU SOCIAL, DETERMINADO PELO EXMO. SR. PREFEITO.

CONFORME OBS.28 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013 PERMITIDO SOMENTE NA ÁREA COMPREENDIDA ENTRE A AVENIDA MINISTRO MARCOS FREIRE, ESTRADA DE FERRO, JARDIM BALNEÁRIO PIRES E JARDIM ALOHA, NO BAIRRO NOVO NOVA MIRIM.

CONFORME OBS.29 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013 PERMITIDO SOMENTE NA ÁREA COMPREENDIDA ENTRE A AVENIDA DO TRABALHADOR, LOTEAMENTOS VILA SONIA E VILA SÃO JORGE E PARQUE PIAÇABUÇU-UNIDADE 2, NO BAIRRO ANTARTICA.

CONFORME OBS.30 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013 PERMITIDO SOMENTE NA ÁREA COMPREENDIDA ENTRE A AVENIDA MARGINAL A RODOVIA PADRE MANOEL DA NOBREGA – SP 55, RUA JOAQUIM NORBERTO DE SOUZA E SILVA, RUA CRUZ E SOUZA E RUA PEDRO TAQUES, NO BAIRRO RIBEIROPOLIS.

CONFORME OBS.32 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, PERMITIDA NA ZPR 1 –D, SOMENTE EM ÁREAS NÃO LOTEADAS E GLEBAS.

CONFORME OBS.34 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, PERMITIDO SOMENTE NA ÁREA COMPREENDIDA ENTRE AS VIAS: RUA VERGILIO GABRIEL DE SIQUEIRA, RUA JULIETA AZEVEDO BONAVIDES, RUA 9 E AVENIDA MARGINAL A RODOVIA PADRE MANOEL DA NOBREGA, NO BAIRRO PRINCESA, SEM A OBRIGATORIEDADE DO ITEM 18 DA OBSERVAÇÃO DO QUADRO 3.

**CD2 FINALIDADE:** comércio atacadista, depósitos e serviços

**ESTABELECIMENTOS-** centrais de abastecimento;  
- depósitos de GLP ou similares, com capacidade de estocagem inferior a 1.500 quilos.

CONFORME OBS.3 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, EXCETO CENTRAIS DE ABASTECIMENTO

CONFORME OBS.21 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, A INSTALAÇÃO DE DEPÓSITO DE GÁS OBEDECERÁ AO DISPOSTO NA NBR.

**IN1 FINALIDADE:** indústria

**ESTABELECIMENTOS:** - estabelecimentos classificados como virtualmente sem risco ambiental - I.1 - pelas autoridades estaduais competentes com área construída computável inferior ou igual a 500 m². Regulamentação por Decreto do Executivo.

**Nota:** Os critérios de classificação das indústrias segundo o risco ambiental estão explicitados no Anexo III da L.C. Nº 647/2013.





Município da Estância Balneária de Praia Grande  
DE SÃO PAULO ESTADO

PROC. N.º 5359/2011

N.º 0126/2016-A

IN2 FINALIDADE: indústria

ESTABELECIMENTOS: - estabelecimentos classificados como virtualmente sem risco ambiental pelas autoridades estaduais competentes, com área construída computável superior a 500 m<sup>2</sup>;  
- estabelecimentos classificados como de risco ambiental leve - I.2- pelas autoridades estaduais. Regulamentação por Decreto do Executivo.

**Nota:** Os critérios de classificação das indústrias segundo o risco ambiental estão explicitados no Anexo III da L.C. Nº 647/2013.

CONFORME OBS.33 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, USO IN2 DEVERÁ APRESENTAR ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA ALÉM DE LICENCIAMENTO NA CETESB

DRTC FINALIDADE: Depósitos temporários

ESTABELECIMENTOS: - Depósitos transitórios de resíduos oriundos de construção ou solo, ocupando terrenos de até 5000m<sup>2</sup> e estocagem limitada a 1000m<sup>3</sup>

CONFORME OBS.35 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, DEVERÁ SER APRESENTADO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, PELO INTERESSADO,PREVIAMENTE A APROVAÇÃO DO PROJETO.

CONFORME OBS.36 DO QUADRO 3 DO ART. 23 DA L.C. Nº 647/2013, USO NÃO PERMITIDO NO CCS DA AV. PRES. KENNEDY E AV. MARECHAL MALLET.

OBSERVAÇÃO:. USO PERMITIDO PARA CONSTRUÇÃO DE GALPÃO COMERCIAL, PARA EMISSÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE QUALQUER PROJETO URBANISTICO NA PRESENTE AREA , DEVERA SER APRESENTADA O LICENCIAMENTO E/OU A DEVIDA AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL OU INSTITUIÇÃO DE AREA VERDE EM DIMENSÃO NÃO INFERIOR A 20% DO TOTAL DO IMOVEL, ASSIM, CONSIDERADA A SOMA DAS AREAS DAS MATRICULAS 134.014 E 142.632. DE ORIGEM CONSTANTES NO REGISTRO ANTERIOR, PARA QUE HAJA QUALQUER TIPO DE INTERVENÇÃO NO IMOVEL, DEVERA SER VERIFICADO JUNTO AO ORGÃO AMBIENTAL COMPETENTE, SE HAVERÁ NECESSIDADE DE APRESENTAR AUTORIZAÇÃO PARA SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO.XX

Despachado em 07/11/2016

Elaborado em 07/11/2016

VALIDADE = 60 DIAS

Elaborado por: Marcio Szirjagin

  
Divisão de Obras Particulares  
Visto de entrega  
Solange dos Santos Vieira  
Chefe da Seção de Atend.  
R.F. nº. 35269  
ARQUIVISTA  
R.F. 28.208 - 15.000