

**LEI COMPLEMENTAR N.º 730,**  
**DE 11 DE JULHO DE 2011**  
**E SUAS ALTERAÇÕES: LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 29 DE**  
**NOVEMBRO DE 2013, LEI COMPLEMENTAR N.º 953, DE 30 DE**  
**DEZEMBRO DE 2016**

(Texto compilado – atualizado até 30 de dezembro de 2016)

***DISCIPLINA O ORDENAMENTO  
DO USO E DA OCUPAÇÃO DO  
SOLO NA ÁREA INSULAR DO  
MUNICÍPIO DE SANTOS, E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.***

**JOÃO PAULO TAVARES PAPA**, Prefeito  
Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão  
realizada em 28 de junho de 2011 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

**TÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Capítulo I – Dos Princípios Básicos**

**Art. 1.º** O uso e a ocupação do solo para fins urbanos, na área insular do Município de Santos, serão regidos por esta lei complementar, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município, observadas no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

## **Capítulo II – Dos Objetivos**

**Art. 2.º** A disciplina do uso e da ocupação do solo têm por objetivos:

- I** - a melhoria da qualidade ambiental;
- II** - a adequação das densidades do assentamento urbano à disponibilidade da infra-estrutura e equipamentos públicos;
- III** - a adequação dos usos em conformidade com as vias;
- IV** - a implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental natural e construído;
- V** - a adequação aos instrumentos de Política Urbana no Município.

## **Capítulo III – Das Definições**

**Art. 3.º** Para efeitos desta lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

- I** - área comum: área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária;
- II** - área construída computável: soma das áreas cobertas de uma edificação que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- III** - área construída não computável: soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- IV** - área construída total: soma de todas as áreas cobertas de uma edificação;

**V** - área técnica privativa: espaço destinado a abrigar equipamentos fixos destinados às instalações da unidade, acessado através de compartimento interno;

**VI** - área útil ou privativa: área do imóvel, coberta ou descoberta, da qual um proprietário tem total domínio, de uso privativo e exclusivo;

**VII** - coeficiente de aproveitamento máximo: número de vezes que a área total do lote ou gleba pode ser reproduzida em área construída computável;

**VIII** - condomínio horizontal: conjunto composto por mais de duas edificações unihabitacionais e/ou plurihabitacionais, e/ou comerciais e/ou de prestação de serviços, que possuam acessos independentes às unidades, e que não ultrapassem a altura de 12,00 m (doze metros), medida entre o nível do meio-fio até qualquer elemento mais elevado da edificação;

**IX** - condomínio vertical: conjunto composto por mais de duas edificações que possuam acessos coletivos às unidades;

**X** - conjunto: agrupamento constituído por mais de duas edificações em um só lote, ou em lotes devidamente incorporados, e que constituirão espaços de uso comum geridos como condomínio ou não;

**XI** - edifícios inteligentes: edifícios projetados com um ambiente produtivo e econômico, por meio da otimização dos seus componentes estruturais, dos sistemas de controle de ambiente, dos serviços de TI - Tecnologia da Informação, do gerenciamento e controle de suas instalações e funcionamento;

**XII** - edifícios verdes: edifícios projetados com abordagem bioclimática, adoção de tecnologias e uso de material ecológico, uso racional da água, melhoria da eficiência energética e preservação ambiental;

**XIII** - empreendimento habitacional de interesse social: conforme definido em lei específica sobre Zonas Especiais de Interesse Social;

**XIV** - gabarito: altura da edificação, medida a partir do nível do meio fio até o ponto mais alto da cobertura, incluindo a caixa d'água ou qualquer outro elemento construtivo;

**XV** - justaposição: acostamento das edificações;

**XVI** - lote mínimo: cada uma das partes medidas e separadas, numa mesma área de terra, pelo processo de loteamento, que constituem uma unidade imobiliária autônoma;

**XVII** - outorga onerosa: autorização para construir além dos limites estabelecidos para o local, ou para alteração de uso de solo, mediante pagamento ao Município;

**XVIII** - outorga não onerosa: autorização para construir além dos limites estabelecidos para o local, sem efetuar pagamento ao Município;

**XIX** - pavimento: espaço contido entre dois pisos ou piso e cobertura;

**XX** - potencial construtivo de um lote ou gleba: produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento;

**XXI** - recuo mínimo: menor distância entre o limite da edificação e a divisa do lote, medida ortogonalmente a esta ou a menor distância entre duas edificações;

**XXII** - reservatório de retenção de retardo: local destinado a armazenar água proveniente da chuva com posterior descarga na rede pública de águas pluviais;

**XXIII** - reservatório de retenção de acumulação: local destinado a armazenar água proveniente da chuva para uso com fins não potáveis;

**XXIV** - taxa de ocupação máxima do lote ou gleba: percentual entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou gleba onde se pretende edificar, não podendo ser consideradas isoladas as taxas de ocupação por pavimentos;

**XXV** - taxa de permeabilidade: área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana;

**XXVI** - terraço: área externa aberta de uma edificação ou de uma unidade, que tem acesso por meio de compartimento de uso comum ou privado, protegida por peitoril, podendo ser coberta ou não;

**XXVII** - transferência do direito de construir: instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado de um

imóvel para outro;

**XXVIII** - varanda (balcão, sacada ou eirado):

terraço com cobertura;

**XXIX** - via: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.

## **Capítulo IV – Do Ordenamento**

**Art. 4.º** O uso e a ocupação do solo passam a ser disciplinados por normas referentes:

**I** - à zona em que o imóvel se situa;

**II** - à categoria de uso do imóvel;

**III** - aos índices urbanísticos que definem a ocupação e o aproveitamento do lote;

**IV** - à classificação da via onde se localiza o imóvel.

**Art. 5.º** As normas previstas nesta lei complementar aplicam-se, no que couber, aos procedimentos de aprovação de edificações e de licenciamento de atividades.

**Art. 6.º** Ficam fazendo parte integrante desta lei complementar os seguintes anexos:

**Anexo I** - Das Diferenças Zonais - Índices de Ocupação e Aproveitamento;

**Anexo II** - Das Diferenças Zonais - Categorias de Uso; (*Alterado pela LC 813/2013*)

**Anexo III** - Das Diferenças Zonais - Disciplinamento de Categorias de Uso por Vias; (*Alterado pela LC 813/2013 - Tabela 5*)

**Anexo IV** - Classificação de Vias;

**Anexo V** - Mapa - escala 1:10.000 - Classificação de Vias;

**Anexo VI** - Descrição das Zonas de Uso  
*(Alterado pela Lei Complementar Nº 775, de 23 de julho de 2012);*

**Anexo VII** - Mapa - escala 1:10.000 –  
Zoneamento *(Alterado pela Lei Complementar Nº 775, de 23 de julho de 2012);*

**Anexo VIII** - Mapa - escala 1:10.000 –  
Abairramento;

**Anexo IX** - Identificação das Vias com Menor  
Capacidade de Suporte;

**Anexo X** - Mapa – escala 1:10.000 –  
Identificação das Vias com Menor Capacidade de Suporte.

## **Capítulo V - Do Abairramento**

**Art. 7.º** Para a área insular do Município fica estabelecido o abairramento definido em planta oficial escala 1:10.000, conforme Anexo VIII desta lei complementar, com as seguintes denominações:

- I** - José Menino;
- II** - Pompéia;
- III** - Gonzaga;
- IV** - Boqueirão;
- V** - Embaré;
- VI** - Aparecida;
- VII** - Ponta da Praia;
- VIII** - Marapé;
- IX** - Campo Grande;
- X** - Encruzilhada;
- XI** - Macuco;
- XII** - Estuário;
- XIII** - Vila Belmiro;
- XIV** - Jabaquara;
- XV** - Vila Mathias;
- XVI** - Vila Nova;
- XVII** - Valongo;
- XVIII** - Centro;

**XIX** - Paquetá;  
**XX** - Porto Alemoa;  
**XXI** - Porto Saboó;  
**XXII** - Porto Valongo;  
**XXIII** - Porto Paquetá;  
**XXIV** - Outeirinhos  
**XXV** - Porto Macuco;  
**XXVI** - Porto Ponta da Praia;  
**XXVII** - Morro José Menino;  
**XXVIII** - Morro Santa Terezinha;  
**XXIX** - Morro Embaré;  
**XXX** - Morro Marapé;  
**XXXI** - Morro Cachoeira;  
**XXXII** - Morro Nova Cintra;  
**XXXIII** - Morro Jabaquara;  
**XXXIV** - Morro Caneleira;  
**XXXV** - Morro Santa Maria;  
**XXXVI** - Vila Progresso;  
**XXXVII** - Morro Chico de Paula;  
**XXXVIII** - Morro Saboó;  
**XXXIX** - Morro São Bento;  
**XL** - Morro Fontana;  
**XLI** - Monte Serrat;  
**XLII** - Morro Penha;  
**XLIII** - Morro Pacheco;  
**XLIV** - Castelo;  
**XLV** - Areia Branca;  
**XLVI** - São Jorge;  
**XLVII** - Rádio Clube;  
**XLVIII** - Santa Maria;  
**XLIX** - Caneleira;  
**L** - Bom Retiro;  
**LI** - São Manoel;  
**LII** - Chico de Paula;  
**LIII** - Saboó;  
**LIV** - Piratininga;

**LV - Alemoa;**  
**LVI - Vila Haddad;**  
**LVII - Chinês;**  
**LVIII - Ilhéu Alto.**

## **TÍTULO II**

### **DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

#### **Capítulo I – Do Zoneamento**

**Art. 8.º** Para os efeitos de parcelamento, ocupação, aproveitamento e uso do solo, na área insular do Município de Santos, as zonas de uso e ocupação ficam divididas em duas categorias.

**Art. 9.º** Integram a categoria 1 as zonas de uso e ocupação que determinam a divisão geral da área insular do Município, especificadas e identificadas pelas seguintes siglas:

**I - ZO - Zona da Orla** - área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades recreativas e turísticas onde se pretende através da regulamentação dos usos a preservação de áreas exclusivamente residenciais, o incremento de atividades recreativas e turísticas e o incentivo ao aprumo ou a substituição dos prédios em desaprumo;

**II - ZI - Zona Intermediária** - área residencial de baixa densidade em processo de renovação urbana onde se pretende incentivar novos modelos de ocupação;

**III - ZCI - Zona Central I** - área que agrega o maior número de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços, e o acervo de bens de interesse cultural, objeto de programa de revitalização urbana no qual se pretende incentivar a proteção do patrimônio cultural, a transferência dos usos não conformes, e a instalação do uso residencial;

**IV - ZCII - Zona Central II** - caracterizada por ocupação de baixa densidade e comércio especializado em determinadas vias,



onde se pretende incentivar a renovação urbana e o uso residencial;

**V - ZNI - Zona Noroeste I** - área residencial de baixa densidade e vias comerciais definidas, onde se pretende incentivar a verticalização e a ocupação dos vazios urbanos com empreendimentos habitacionais de interesse social, bem como incrementar os Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana – CDRU;

**VI - ZNII - Zona Noroeste II** - área residencial isolada do restante da malha urbana, próxima a eixos de trânsito rápido e áreas ocupadas por atividades portuárias, com previsão dos modelos de ocupação verticalizados e usos não conflitantes com os residenciais;

**VII - ZNIII - Zona Noroeste III** - área residencial caracterizada por loteamento de baixa densidade, onde se pretende incentivar conjuntos residenciais verticalizados em áreas passíveis de ocupação;

**VIII - ZM I - Zona dos Morros I** - ocupação residencial consolidada por habitações precárias, onde se pretende incentivar a renovação urbana, através de conjuntos horizontais, caracterizados como empreendimentos de interesse social;

**IX - ZM II - Zona dos Morros II** - ocupação residencial caracterizada por condomínios fechados e loteamentos de baixa densidade com legislação mais restritiva;

**X - ZM III - Zona dos Morros III** - caracterizada por ocupação residencial e comercial onde se pretende incentivar a renovação urbana e oficialização das vias para disciplinamento dos usos, bem como habitações de interesse social verticalizados;

**XI - ZPI e ZP II - Zona Portuária I e Zona Portuária II** - área interna ao Porto e área retroportuária com intensa circulação de veículos pesados, e caracterizada pela instalação de pátios e atividades portuárias impactantes, cuja proposta é minimizar os conflitos existentes com a malha urbana otimizando a ocupação das áreas internas ao Porto, através de incentivos fiscais.

**Art. 10.** Integram a categoria 2 as zonas de preservação paisagística, de preservação cultural e de aproveitamento, especificadas e identificadas pelas seguintes siglas:

**I - ZPP - Zona de Preservação Paisagística -**

áreas públicas ou privadas, com condições naturais importantes para a manutenção do equilíbrio ambiental da área urbana, onde se pretende desenvolver programas de proteção ambiental, de recuperação de áreas degradadas ou de risco geológico, de controle da ocupação e manejo, bem como incentivar a implantação de parques ecológicos e/ou arqueológicos, atividades como educação ambiental e turismo monitorado;

**II - APC - Áreas de Proteção Cultural** – correspondem às áreas de interesse cultural, contendo os Corredores de Proteção Cultural – CPC - com acervo de bens imóveis que se pretende proteger, ampliando os incentivos à recuperação e preservação do conjunto existente, através do instrumento de Transferência do Direito de Construir, disciplinado nesta lei complementar;

**III - CDRU - Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana** - áreas públicas ou privadas onde se pretende incentivar maior adensamento mediante operações que envolvam Transferência do Direito de Construir e adicional de coeficiente de aproveitamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir;

**IV - NIDES - Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas** - determinadas porções do território, com destinação específica, incentivos fiscais e normas próprias de uso e ocupação do solo, visando a uma intervenção urbanística renovadora, capaz de criar condições para o desenvolvimento social, econômico e ambiental, priorizando as atividades de lazer, cultura e turismo;

**V - FA - Faixa de Amortecimento** – áreas onde se pretende minimizar os impactos causados por atividades portuárias e retroportuárias, de forma a permitir atividades comerciais e prestadoras de serviços compatíveis com as áreas residenciais;

**VI - ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social** – determinadas porções de território com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, destinadas à regularização fundiária e urbanística, produção e manutenção de habitação de interesse social, as quais estão enquadradas conforme lei específica.

**Art. 11.** Os usos permitidos por vias são aqueles discriminados no Anexo III desta lei complementar, assim divididos:

**I - Na Zona da Orla - ZO** - conforme tabela 1;

tabela 2;  
3;  
tabela 4;  
5;  
- conforme tabela 6;  
tabela 7;  
conforme tabela 8;  
conforme tabela 9;  
conforme tabela 10;  
- conforme tabela 11.

**II** - Na Zona Intermediária - ZI - conforme  
**III** - Na Zona Central I - ZCI - conforme tabela  
**IV** - Na Zona Central II - ZCII - conforme  
**V** - Na Zona Noroeste I - ZNI - conforme tabela  
**VI** - Nas Zonas Noroeste II e III - ZNII e ZNIII  
**VII** - Na Zona dos Morros I - ZM I - conforme  
**VIII** - Na Zona dos Morros II - ZM II -  
**IX** - Na Zona dos Morros III - ZM III -  
**X** - Nas Zonas Portuária I e II – ZPI e ZPII -  
**XI** - Na Zona de Preservação Paisagística - ZPP

§ 1.º Na Ilha de Urubuqueçaba somente serão admitidas as atividades de pesquisa e educacional.

§ 2.º Quando a ZPP estiver localizada em área contígua a uma das Zonas Portuárias serão permitidos os usos definidos no artigo 17 desta lei complementar, desde que observado o § 1º do artigo 53.

## **Capítulo II - Das Categorias de Uso do Solo**

### **Seção I – Quanto aos usos**

**Art. 12.** Os critérios adotados nesta lei

complementar para discriminar categorias de uso do solo referem-se:

**I** - às atividades específicas para áreas de preservação e tipologia das edificações;

**II** - ao padrão habitacional, no caso de uso residencial;

**III** - à finalidade ou destinação do imóvel, ou tipo de atividades a que o imóvel se destina;

**IV** - aos diferentes requisitos de localização, de acesso e disponibilidade de serviços públicos, quando a atividade assim o determinar;

**V** - aos níveis de controle ambiental, particularmente a emissão de ruídos, vapores, gases e odores;

**VI** - ao potencial de interferência no trânsito;

**VII** - à periculosidade, ou riscos de acidentes.

**Art. 13.** As categorias de uso são as seguintes:

**I** - interesse ambiental;

**II** - residencial;

**III** - comercial e prestação de serviços;

**IV** - portuária e retroportuária;

**V** - industrial;

**VI** - especial.

**Art. 14.** Para os efeitos desta lei complementar as atividades de interesse ambiental compreendem a pesquisa científica, a educação ambiental, o turismo monitorado, parques ecológicos e/ou arqueológicos, o manejo sustentado, a recuperação e o reflorestamento das áreas degradadas.

**Art. 15.** O uso residencial é o destinado à moradia, tanto do tipo unihabitacional como plurihabitacional.

**Art. 16.** As categorias de uso comercial e de prestação de serviços, identificadas pela sigla – CS, ficam subdivididas nas seguintes categorias:

**I** - CS1: comércio e/ou prestação de serviços

caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição. Podem ser instaladas apenas em edificações existentes e regulamentadas, sendo permitido o acréscimo desde que respeitadas os índices urbanísticos em vigor ou espaços gravados, previamente à vigência desta lei complementar. Quando em empreendimentos mistos – residencial e comércio e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que utilizem apenas o pavimento térreo, admitindo-se as seguintes atividades:

**a)** serviços profissionais e de negócios a exemplo de escritórios, consultórios, bancos de sangue, clínicas médicas com até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), **clínicas veterinárias sem hospedagem e academias de ginástica com até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados)**, ateliês, comércio de produtos médicos, hospitalares e odontológicos, corretoras e empresas de seguro, locadoras de vídeo, ~~e~~ “lan houses” e “pet-shops”; *(Alterado pela Lei Complementar nº 953 de 30 de dezembro de 2016)*

**b)** serviços pessoais e domiciliares a exemplo de chaveiros, eletricitas, cabeleireiros, centros estéticos, encanadores, lavanderias, sapateiros, bicicletaria destinada somente a pequenos reparos;

**c)** comércio a exemplo de mercearias, laticínios, **casas de carnes, quitandas, ~~e~~ frutarias, padarias, panificadoras e empórios;** *(Alterado pela Lei Complementar nº 953 de 30 de dezembro de 2016)*

**d)** comércio a exemplo de bazares, confeitarias, sorveterias, casas de café, rotisseries, papelarias e floriculturas;

**e)** berçários, creches, núcleos de recreação infantil, estabelecimento de educação infantil, ensino fundamental e educação especial, conforme define legislação específica e casas de repouso.

**II - CS2:** comércio e/ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação do lote, de acesso, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição, podendo ser construídos ou instalados em edificações existentes e regulamentadas, e quando em empreendimentos mistos - residencial e comércio e/ou prestação de serviços - devem dispor de acessos independentes e que utilizem apenas o pavimento térreo admitindo-se as seguintes atividades:

**a)** serviços profissionais e de negócios a

exemplo de escritórios, consultórios, bancos de sangue, templos religiosos, clínicas médicas, ateliês, comércio de produtos médicos, hospitalares e odontológicos, corretoras e empresas de seguro, locadoras de vídeo e lan house;

**b)** serviços pessoais e domiciliares a exemplo de chaveiros, eletricitas, cabeleireiros, centros estéticos, encanadores, lavanderias, sapateiros, bicicletaria destinada somente a pequenos reparos;

**c)** comércio a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, quitandas, frutarias, padarias, panificadoras, farmácias, drogarias, minimercados e empórios;

**d)** comércio a exemplo de bares sem música, lanchonetes, bazares, confeitarias, sorveterias, casas de café, rotisseries, papelarias e floriculturas;

**e)** berçários, creches, núcleos de recreação infantil, estabelecimento de educação infantil, ensino fundamental e educação especial, conforme define a legislação específica, casa de repouso, cursos livres e bufês;

**f)** serviços socioculturais a exemplo de associações beneficentes, comunitárias, de vizinhança, ~~e~~ entidades de classe, **templos religiosos e organizações filosóficas estas** com até 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área construída, vedado em suas dependências a realização de festas e bailes. *(Alterado pela Lei Complementar nº 953 de 30 de dezembro de 2016)*

**III - CS3:** comércio e/ou prestação de serviços que se caracterizem por atividades que impliquem na fixação de padrões específicos referentes à ocupação do lote e acessos, podendo ser construídos ou instalados em edificações existentes e regulamentadas, e quando em empreendimentos mistos - residencial e comércio e/ou prestação de serviços - devem dispor de acessos independentes e que utilizem apenas o pavimento térreo, admitindo-se as seguintes atividades:

**a)** comércio varejista diversificado ou de entrega em domicílio a exemplo de choperias, pizzarias, restaurantes, dentre outros estabelecimentos sem música ao vivo, revenda de automóveis, comércio de tecidos, vestuário e utilidades domésticas;

**b)** entidades de classe e bancos;

**c)** serviços pessoais e de saúde a exemplo de ambulatórios, “pet-shops”, clínicas veterinárias e academias de ginástica;

preparatórios para vestibular;  
teatros e galerias de arte;  
técnicas;

- d) escolas de ensino médio e cursos
- e) serviços culturais, cinemas, salas de projeção,
- f) pensões, pousadas e albergues;
- g) serviços de estúdios, laboratórios e oficinas
- h) “flats”;
- i) estabelecimentos para guarda de automóveis ou utilitários, lava-rápidos que não envolvam lubrificação;
- j) hotéis.

**IV - CS4:** comércio e/ou prestação de serviços que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, admitindo-se as seguintes atividades:

- a) postos de abastecimento, lavagem de veículos que envolva lubrificação e lojas de conveniência;
- b) oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários, as de reparos de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral;
- c) lojas de departamento, centros comerciais não dotados de lojas “âncoras”, praças de alimentação e/ou estabelecimentos de entretenimento, supermercados, concessionárias de veículos, faculdades e centros esportivos;
- d) atividades associadas à recreação, clubes sociais, boliches, quadras de esportes e balneários;
- e) comércio e depósitos de materiais, lojas de tintas e resinas, depósito de materiais recicláveis (“ecopontos”) e atividades não poluentes relacionadas com a triagem e reciclagem de materiais;
- f) motéis;
- g) marcenarias, serralherias e marmorarias;
- h) atividades com música a exemplo de clubes e casas noturnas, choperias, pizzarias, discotecas, restaurantes e bares;
- i) comércio e depósito de resíduos e sucatas metálicas e não metálicas (“ferro-velhos”).

V - CS5: comércio e/ou prestação de serviços que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de excepcional tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, admitindo-se as seguintes atividades:

- a) “shopping center”;
- b) hipermercados e varejões;
- c) universidades;
- d) centros de convenções e pavilhão de feiras e exposições;
- e) hospitais e maternidades;
- f) comércio atacadista;
- g) cemitérios e necrotérios.

**Art. 17.** A categoria de uso das atividades portuárias e retroportuárias é identificada pela sigla - CSP, e caracteriza-se pelos estabelecimentos destinados à armazenagem, comércio e prestação de serviços, que impliquem em fixação de padrões específicos quanto ao tráfego de veículos pesados, à periculosidade e/ou riscos de acidentes, bem como instalações específicas para atividades náuticas de transporte urbano e interurbano de passageiros, lazer, turismo e pesca, admitindo instalações:

**I - CSP1:** portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso, de comércio e/ou armazenagem de materiais de grande porte, a granel, **exceto granel sólido**, e/ou carga em geral – unitizada ou não, semovente ou não, perigosos ou não, sobre rodas ou não, guarda e/ou regulagem de ônibus e de caminhões, oficinas de reparo de contêineres, veículos pesados e máquinas de grande porte, praças de rastreamento, identificação e controle automático de cargas, por varredura eletrônica (praça de “*scanner*”), unidades de aferição, amostragem, inspeção e pesagem de veículos de carga, empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas e/ou passageiros, rodoviários, ferroviários, aviários e aquaviários, terminais de Cruzeiros Marítimos, dutovias, esteiras rolantes de carga, unidades de apoio “*offshore*”, estaleiros, unidades condominiais para processos logísticos e industriais, movimentação e/ou processamento pesqueiro; (*Alterado pela LC 813/2013*)

*A expressão “exceto granel sólido” encontra-se suspensa em razão da decisão*



*do Supremo Tribunal Federal - STF sobre a ADPF 316 MC/DF.*

**II - CSP2:** ligadas a atividades náuticas, como marinas, atracadouros para embarcações turísticas e/ou de pesca e desenvolvimento de Plano Turístico.

**Art. 18.** A categoria de uso industrial, identificada pela sigla - I, fica subdividida da seguinte forma:

**I - I1:** Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de fabricação de gelo comum, fabricação de produtos de padaria, confeitaria e pastelaria, confecção de artigos do vestuário, fabricação de calçados, fabricação de produtos cerâmicos, fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria, impressão de material para uso comercial, industrial e publicitário;

**II - I2:** Indústrias com risco ambiental leve por apresentarem médio grau de incomodidade e baixo grau de nocividade em função dos efluentes hídricos e atmosféricos, ruídos além de pessoal e tráfegos toleráveis, a exemplo de torrefação e moagem de café, fabricação de refrigerantes, fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e perfumaria, edição e impressão de jornais;

**III - I3:** Indústrias com risco ambiental moderado por apresentarem elevado grau de incomodidade em função do grande porte além de pessoal e tráfego intensos; médio/alto grau de nocividade em função da exalação de odores e material particulado, vibrações e ruídos fora dos limites da indústria; baixo grau de periculosidade por produzirem efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados ao controle e tratamento de efluentes, a exemplo de moagem de trigo e fabricação de seus derivados, fabricação de tecidos e artigos de malha, fabricação de artigos de borracha, serrarias com desdobramento de madeira, fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos, metalurgia do alumínio e suas ligas;

**IV - I4:** Indústrias com risco ambiental alto por apresentarem grau médio de periculosidade por provocarem grandes efeitos não minimizáveis, mesmo após a aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, a exemplo de fabricação de produtos farmoquímicos, fabricação de defensivos agrícolas, metalurgia básica em siderúrgicas integradas, fabricação de aditivos de uso industrial, fabricação de catalisadores;

V - I5: Indústrias e pólos petroquímicos, carboquímicos e cloroquímicos, usinas nucleares e outras fontes não industriais de grande impacto ou de extrema periculosidade.

**Parágrafo único.** Ficam proibidas as instalações e/ou funcionamento no Município, de indústrias que exerçam atividades previstas nos incisos IV e V deste artigo em conformidade com o disposto na Lei Estadual n.º 5597/87.

**Art. 19.** A categoria de uso especial permitida em todas as vias é identificada pela sigla - UE e caracteriza-se pelas atividades de utilidade pública, tais como, fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água e entidades sem fins lucrativos, quando utilizadas para sua finalidade, que serão licenciadas após manifestação dos órgãos competentes da Prefeitura.

**Art. 20.** As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores serão enquadrados por similitude com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria, sempre que suas características quanto à finalidade, ao grau de incomodidade, e ao fluxo potencial de veículos estejam em conformidade com as características próprias dessa categoria.

§ 1.º Os casos de atividades ou estabelecimentos que apresentem características desconformes com aquelas próprias das categorias definidas nesta lei complementar serão objeto de parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU.

§ 2.º Fica proibida a instalação ou construção de Centros de Detenção Provisória, Penitenciárias e Cadeias na área insular do Município de Santos.

§ 3.º Se o imóvel residencial for ocupado por atividades relacionadas a serviços, sem alteração estrutural no imóvel, poderá ser atendida a sua licença de funcionamento sem modificação de uso.

§4º Fica proibida a instalação de fontes fixas de equipamentos de combustão que operem em temperaturas superiores a 600°C

(seiscentos graus celsius), que emitam poluentes como material particulado e precursores de ozônio, tais como dióxido de enxofre (SO<sub>2</sub>) e óxidos de nitrogênio (NO<sub>2</sub>), em qualquer local, em um raio de 1.000m (mil metros) de escolas, universidades, centros universitários, templos religiosos, creches, hospitais, casas de saúde, clínicas médicas, policlínicas, asilos, supermercados, hipermercados, casas de espetáculos, teatros, cinemas, shoppings centers e centros de convenções ou na mesma quadra destes estabelecimentos, sem prejuízo para os que já dispõem de Alvará de Localização e Funcionamento expedido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de Santos. *(Incluído pela Lei Complementar nº 953 de 30 de dezembro de 2016)*

**Art. 21.** Nos conjuntos residenciais que possuem quadras ou áreas gravadas para uso comercial, serão permitidos somente os usos definidos como CS1 e CS2, mesmo que essas áreas sejam acessíveis por vias classificadas como locais.

## **Seção II - Dos Usos Desconformes**

**Art. 22.** Serão considerados desconformes os usos regularmente licenciados antes da vigência desta lei complementar e que não se enquadrem nas categorias de uso permitidas na zona e classificação viária.

§ 1.º Será permitida a utilização de imóveis aprovados para uso comercial, prestação de serviços, industrial ou que tenham sido ocupados em atividades desconformes antes da vigência desta lei complementar, observados os seguintes critérios:

**I** - em vias locais, somente serão permitidas as atividades classificadas como CS1, CS2, CS3, CS4 e CS5, desde que enquadradas na mesma atividade do projeto aprovado ou da atividade da última licença de funcionamento, antes da vigência desta lei complementar;

**II** - em vias coletoras - C, arterial 1 – A1, arterial 2 – A2, corredores de desenvolvimento e renovação urbana - CDRU,

circulação de pedestres - CP, corredores de proteção cultural - CPC e trânsito rápido – TR, somente as enquadradas na mesma atividade do projeto aprovado ou da atividade da última licença de funcionamento, antes da vigência desta lei complementar.

§ 2.º É vedada a reabertura ou a concessão de novo licenciamento de uso desconforme caso, por qualquer motivo, seja baixada a licença regularmente concedida.

§ 3.º Não serão concedidas licenças para ampliações de edificações utilizadas para usos desconformes, exceto:

I - para atividades classificadas como CS1 e CS2, com pagamento de outorga onerosa;

II - para hospitais, maternidades, cemitérios e necrotérios, sem cobrança de outorga;

III – para atividades CSP1 de operação de granéis sólidos na Zona Portuária II – ZPII, instaladas na área compreendida entre o prolongamento da Rua Octávio Corrêa até o prolongamento da Rua Conselheiro Nébias, em seu limite norte, desde que, autorizado previamente pela autoridade municipal competente, com pagamento de outorga onerosa. *(Acréscido pela LC 813/2013)*

§ 4.º O uso desconforme deverá adequar-se aos níveis de ruídos e de poluição ambiental exigíveis para a zona em que esteja localizado, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

§ 5.º Por ocasião da renovação do alvará de funcionamento será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança para os usos desconformes das atividades enquadradas na categoria de uso CSP1.

### **Capítulo III – Da Classificação das Vias**

**Art. 23.** Para os efeitos desta lei complementar,

as vias ficam classificadas de acordo com as seguintes siglas:

**I - TR:** vias de Trânsito Rápido, compreendendo rodovias e vias expressas não interceptadas por outras vias;

**II - A1:** vias Arteriais Classe 1, compreendendo avenidas e ruas que permitem o deslocamento entre várias regiões da cidade;

**III - A2:** vias Arteriais Classe 2, compreendendo avenidas, ruas e alamedas com função semelhante à das vias arteriais classe 1, com características específicas;

**IV - C:** vias Coletoras, compreendendo vias que coletam e distribuem o tráfego entre as vias arteriais classe 1 e as locais, ou entre coletoras;

**V - L:** vias Locais;

**VI - CP:** vias de Circulação de Pedestres, incluindo escadarias, no caso dos morros;

**VII - CDRU:** vias Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana, compreendendo avenidas que possuam capacidade para grande circulação viária;

**VIII - CPC:** vias Corredores de Proteção Cultural, compreendendo avenidas e ruas onde haja controle e restrições do tráfego.

**Parágrafo único.** A classificação das vias está representada em tabela e planta oficial do Município na escala 1:10.000, conforme Anexos IV e V – "Classificação de Vias" desta lei complementar.

## **Capítulo IV - Dos Índices Urbanísticos e Demais Condicionantes**

### **Seção I – Das Definições dos Índices Urbanísticos**

**Art. 24.** A ocupação do solo fica condicionada aos índices urbanísticos definidos a partir do estabelecimento de:

**I -** lote mínimo para efeito de parcelamento;

**II -** taxa de ocupação máxima do lote;

**III -** coeficiente de aproveitamento máximo do

lote;

**IV** - recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote;

**V** - nível máximo permitido no piso do pavimento térreo;

**VI** - taxa de permeabilidade.

## **Seção II – Do Lote Mínimo**

**Art. 25.** Para os efeitos de parcelamento fica definido o lote mínimo de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 8,00 (oito metros).

**Art. 26.** Os lotes resultantes de todo e qualquer plano de urbanização de terrenos só poderão receber edificações depois de executados os serviços e obras correspondentes ao plano em causa.

**Parágrafo único.** Excetuam-se das prescrições do presente artigo os lotes resultantes de urbanização de terrenos para empreendimentos de interesse social, os quais poderão receber edificações do tipo de moradias econômicas, após a conclusão dos serviços e obras de terraplenagem e de colocação de guias e sarjetas e desde que a rua considerada tenha acesso a via pública, diretamente ou por intermédio de outra rua do mesmo terreno.

**Art. 27.** As edificações geminadas só serão permitidas quando o lote tiver as seguintes dimensões mínimas:

**I** - 10,00m (dez metros) de testada;

**II** - 12,00m (doze metros) para uma das testadas, no caso de lote de esquina.

**§ 1.º** A cada unidade deve corresponder uma testada mínima de 5,00m (cinco metros) com acesso à via pública.

§ 2.º No caso de edificações geminadas, poderá ser efetuado o desmembramento do lote na forma prevista pela legislação referente, após a conclusão das obras e expedição da carta de habitação.

**Art. 28.** Na construção de residências sobrepostas deverá ser garantido o acesso independente a cada uma das residências, tomadas isoladamente.

§ 1.º As residências sobrepostas poderão ser geminadas desde que atendam, além das exigências que lhes são próprias, às previstas para edificações geminadas.

§ 2.º Serão admitidas até 04 (quatro) unidades habitacionais nas residências sobrepostas e/ou geminadas, desde que possuam entradas independentes.

§ 3.º Além da legislação municipal, o projeto de construção de residências sobrepostas deverá observar as normas relativas ao condomínio edilício e às incorporações imobiliárias.

### **Seção III – Do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação**

**Art. 29.** No cálculo do coeficiente de aproveitamento das edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais plurihabitacionais e edificações não residenciais do tipo centro comerciais, de serviços, e hospitais, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como caixas de escadas, poços de elevadores, garagens, áreas de lazer, zeladoria, serviços e circulações, exceto as de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos, áreas privativas referentes às jardineiras e às áreas privativas referentes a terraços e varandas quando possuírem área inferior ou igual a 1/3 (um terço) da somatória das áreas de todos os compartimentos destinados a salas, dormitórios e suítes com suas dependências.

§ 1.º A área referente a terraços e varandas que exceder a 1/3 (um terço) da somatória das áreas de todos os compartimentos destinados a salas, dormitórios e suítes com suas dependências será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote.

§ 2.º Para as edificações inteligentes, verdes e em empreendimentos habitacionais de interesse social não serão computadas as circulações de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos.

§ 3.º As áreas das circulações de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos deverão ser calculadas considerando as faces internas das paredes que as constituem.

§ 4.º Para a classificação de edifícios como inteligentes e/ou verdes deverá ser observada legislação específica.

**Art. 30.** No cálculo da taxa de ocupação do lote não serão computadas as áreas relativas a beirais de até 1,00m (um metro) de largura, marquises ou circulações e passagens externas cobertas ao nível do pavimento térreo, abrigos individuais de autos de passeio e abrigo de mesas em restaurantes quando erigidos em estrutura removível e cobertura leve sem fechamentos laterais, terraços e varandas cobertas quando possuírem área inferior ou igual a 20% (vinte por cento) da área do ambiente que lhe dá acesso, elementos arquitetônicos decorativos, tais como jardineiras, área de pergolado, caixas de ar condicionado, poços de elevadores e de iluminação, áreas técnicas privativas que totalizem no máximo 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por unidade, dutos de ventilação, casas de força e medidores, abrigos de gás, guaritas, rampas de auto e subsolos, áreas descobertas sobre a projeção da edificação.

**Parágrafo único.** A área referente à área técnica privativa que exceder a 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) será computada no cálculo da taxa de ocupação do lote.

#### **Seção IV – Dos Recuos e Da Taxa de Permeabilidade**



**Art. 31.** Em todas as obras de construção, reforma, serviços e instalações deverão ser observados os recuos mínimos exigidos por esta lei complementar.

**Parágrafo único.** Somente serão permitidas saliências em qualquer fachada, além dos recuos mínimos exigidos para elementos arquitetônicos decorativos, caixas de ar condicionado e jardineiras, até no máximo de 0,40m (quarenta centímetros).

**Art. 32.** O recuo frontal mínimo exigido é de:

**I** - 25,00 m (vinte e cinco metros) para as vias de trânsito rápido;

**II** - 10,00 m (dez metros) para as avenidas Presidente Wilson, Vicente de Carvalho, Bartolomeu de Gusmão e Saldanha da Gama em toda sua extensão;

**III** - 7,00m (sete metros) para as avenidas Dona Ana Costa em toda sua extensão, Conselheiro Nébias desde sua intersecção com a Rua Bittencourt até a Av. Vicente de Carvalho, e no Loteamento Parque da Montanha - Morro Nova Cintra;

**IV** - 5,00 m (cinco metros) para as vias públicas não citadas nos incisos anteriores;

**V** - a critério do órgão competente, em função das condições geotécnicas e topográficas, quando localizado na zona dos morros.

**§ 1.º** Não será exigido o recuo frontal na Zona Central I e II, exceto nas avenidas Dona Ana Costa, Washington Luiz, Campos Salles e Rangel Pestana no trecho entre a Avenida Ana Costa e Rua Brás Cubas, Av. Conselheiro Nébias no trecho entre a R. Bittencourt e R. Xavier Pinheiro.

**§ 2.º** No caso de lotes com mais de uma frente deverão ser observados os recuos frontais mínimos estabelecidos para cada via.

**§ 3.º** No caso de lote situado em uma ou mais

esquinas, 01 (um) dos recuos frontais poderá ser reduzido para 3,00 (três) metros desde que este não esteja voltado para as vias arteriais e as vias citadas nos incisos I, II ou III deste artigo, exceto nos casos abaixo em que não poderá haver redução desde o pavimento térreo:

**I** - edifícios com mais de 8 (oito) pavimentos;

**II** - edifícios cuja altura total contada do nível da rua até a última laje de cobertura, seja superior a 30,00 (trinta) metros.

~~**III** - edificações em que seja possível o desmembramento do lote posterior a construção, que não atendam individualmente aos recuos mínimos frontais estabelecidos por esta lei complementar após o desmembramento.~~ *(Revogado pela LC 813/2013)*

**§ 4.º** No caso previsto no § 3º, será observado o recuo ortogonal à curva de concordância de alinhamentos, no mínimo igual ao menor recuo frontal exigido para as testadas que compõem a concordância.

**§ 5.º** No caso de lotes ou construções que façam parte de loteamentos ou conjuntos originalmente aprovados com recuos inferiores aos estabelecidos neste artigo, o recuo frontal poderá ser reduzido.

**§ 6.º** Será permitido o balanço no recuo frontal exigido da edificação, acima do pavimento térreo, com as seguintes dimensões:

**I** - 1,00 m (um metro) quando o recuo frontal for igual ou inferior a 5,00 m (cinco metros);

**II** - 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando o recuo exigido for superior a 5,00m (cinco metros);

**III** - tratando-se de varandas o balanço permitido será de até 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando o recuo for igual ou superior a 7,00m (sete metros);

**IV** - além do balanço permitido no inciso II poderá ser acrescido o balanço de até 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para uso exclusivo de varandas, quando o recuo obrigatório da edificação for igual ou superior a 10,00 m (dez metros);

**V** - para os edifícios existentes anteriormente a publicação desta lei complementar, será permitido exclusivamente para sustentação do acréscimo do balanço previsto no inciso IV, a execução de pilares

no recuo frontal, desde que a face externa do mesmo atenda a distância mínima de 6,70m (seis metros e setenta centímetros) do alinhamento do lote;

**VI** - no caso da edificação se beneficiar da redução do recuo frontal previsto no § 3º deste artigo, não será admitido o balanço sobre o recuo reduzido.

**§ 7.º** Não será admitido o balanço da edificação, ou de qualquer outro elemento, cuja projeção possa ultrapassar os limites do terreno.

**Art. 33.** O nível máximo permitido no piso do pavimento térreo nos recuos obrigatórios frontal, laterais e de fundos, será de 1,40m em relação ao meio fio.

**Art. 34.** Serão admitidas construções no recuo frontal, limitadas ao nível do pavimento térreo destinadas aos usos abaixo especificados, desde que:

**I** - ocupem somadas no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da área do recuo frontal exigido para o local, limitado pelas divisas do lote e respeitada eventual faixa prevista para o alargamento da via para:

- a) casa de força e medidores;
- b) guaritas;
- c) abrigo de gás;
- d) depósito de resíduos;
- e) portaria;
- f) circulações externas cobertas ou marquises;

**II** - sejam erguidas em estruturas de cobertura, sem fechamentos laterais e garantida a iluminação e ventilação naturais da edificação principal para:

- a) abrigo de autos de passeio, exclusivamente em residências uni-habitacionais, sobrepostas e/ou geminadas e/ou em série;
- b) abrigo para mesas em restaurantes, bares, lanchonetes, sorveterias, docerias e estabelecimentos correlatos. Será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre o muro e a cobertura no recuo frontal. Será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre a

cobertura leve e o nível do piso interno;

**III** - sejam subterrâneas, com altura externa máxima de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao meio fio, respeitando eventual faixa prevista para o alargamento da via;

**IV** - observem a altura máxima de 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do meio fio, se acostado às divisas laterais.

**Art. 35.** Os recuos em relação às divisas laterais e de fundos serão de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) até o terceiro pavimento, e acima disso obedecerão a um acréscimo na razão de 0,30 m (trinta centímetros) por pavimento.

**§ 1.º** Para edifícios com mais de dez pavimentos que utilizem até os três primeiros pavimentos para comércio, prestação de serviços ou atividades comuns do edifício, os recuos em relação à divisa de fundos, serão no mínimo, de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) até o terceiro pavimento, obedecendo um acréscimo de 0,30 m (trinta centímetros) por pavimento e os recuos em relação às divisas laterais, serão exigidos conforme uma das seguintes alternativas de projeto arquitetônico: *(Alterado pela LC 813/2013)*

**I** - para utilização dos 3 (três) primeiros pavimentos para os usos previstos no § 1.º os recuos laterais serão:

**a)** no mínimo de 3,00 m (três metros) nos 3 (três) primeiros pavimentos, com a exigência do atendimento à taxa de ocupação máxima prevista nesta lei complementar e,

**b)** no mínimo de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) no quarto pavimento, com um acréscimo de 0,30 m (trinta centímetros) por pavimento, com a exigência do atendimento à taxa de ocupação máxima prevista nesta lei complementar;

**II** - para utilização dos 2 (dois) primeiros pavimentos para os usos previstos no § 1.º sem a exigência do atendimento à taxa de ocupação máxima prevista nesta lei complementar nesses dois pavimentos, os recuos laterais serão:

**a)** no mínimo de 3,00m (três metros) nos 2 (dois) primeiros pavimentos sendo que neste caso a ocupação do lote é livre não

sendo exigido o atendimento à taxa de ocupação máxima prevista nesta lei complementar nesses dois pavimentos e,

**b)** no mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) no terceiro pavimento, com um acréscimo de 0,30 m (trinta centímetros) por pavimento, com a exigência do atendimento à taxa de ocupação máxima prevista nesta lei complementar a partir do terceiro pavimento;

**III** - para utilização dos 2 (dois) primeiros pavimentos para os usos previstos no § 1.º com a exigência da taxa de ocupação máxima prevista nesta lei complementar, os recuos laterais serão:

**a)** no mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nos 2 (dois) primeiros pavimentos com a exigência do atendimento à taxa de ocupação máxima prevista nesta lei complementar e,

**b)** no mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no terceiro pavimento, com um acréscimo de 0,30 m (trinta centímetros) por pavimento, com a exigência do atendimento à taxa de ocupação máxima prevista nesta lei complementar a partir do terceiro pavimento;

**IV** - para utilização do primeiro pavimento para os usos previstos no § 1.º sem exigência do atendimento à taxa de ocupação máxima prevista nesta lei complementar nesse pavimento, os recuos laterais serão:

**a)** no mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no primeiro pavimento sendo que neste caso a ocupação do lote é livre não sendo exigido o atendimento à taxa de ocupação máxima prevista nesta lei complementar nesse pavimento e,

**b)** no mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) até o terceiro pavimento, com um acréscimo de 0,30 m (trinta centímetros) por pavimento, com a exigência do atendimento à taxa de ocupação máxima prevista nesta lei complementar a partir do segundo pavimento.

**§ 2.º** Para o disposto no § 1º será permitida a utilização da laje de cobertura do último pavimento, desde que não seja coberta e utilize fechamento de todo perímetro com gradis e/ou vidro com altura mínima de 1,30m (um metro e trinta centímetros) e altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), contada a partir do piso da laje referida, sendo que qualquer elemento a ser instalado na laje e que possua altura superior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros) deverá ficar recuado em 1,50m (um metro e cinquenta

centímetros) do fechamento previsto.

**§ 3.º** Será considerado pavimento o espaço contido entre dois pisos e/ou piso e cobertura, desde que:

**I** - observado o pé direito mínimo exigido pelo Código de Edificações do Município;

**II** - não ultrapasse a altura de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), exceto no pavimento inferior ao pavimento que contenha piscina, onde será admitida a altura máxima de 5,00 m (cinco metros).

**§ 4.º** Para o pavimento térreo será admitido o pé direito máximo de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), incluindo o mezanino.

**§ 5.º** Quando o espaço contido entre pisos ou piso e cobertura for superior a 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), o excedente de qualquer valor até 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) será considerado mais um pavimento.

**§ 6.º** Não serão considerados pavimentos:

**I** - os subsolos;

**II** - o mezanino integrante do pavimento térreo;

**III** - cobertura em edificações a partir de 3 (três) pavimentos, de uso residencial, quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior;

**IV** - no caso de condomínios:

**a)** a cobertura quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo;

**b)** o heliponto quando instalado acima da cobertura prevista no item anterior desta alínea, limitado à projeção da edificação.

**§ 7.º** No caso de imóveis localizados em sopé de morros, patamares da encosta ou em planícies alveolares, o recuo da edificação, em relação ao talude imediatamente a montante, deverá ser definido por laudo geotécnico assinado por responsável técnico ou ser de, no mínimo,

20,00m (vinte metros).

**§ 8.º** A distância prevista no parágrafo anterior poderá ser reduzida mediante obras de contenção e segurança devidamente aprovadas pelo órgão competente.

**§ 9.º** Para os imóveis localizados na Zona Central, os recuos laterais e/ou de fundos observarão o seguinte:

**I** - na Zona Central I - ZCI : serão dispensados;

**II** - na Zona Central II - ZCII : será exigido recuo lateral a partir do alinhamento do lote, e o recuo de fundos será conforme o exigido nesta lei complementar.

**§ 10.** Os recuos laterais e/ou de fundos para imóveis localizados na ZM I e ZM II serão:

**I** - ZM I: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em um dos lados para terrenos com testada maior de 8,00m (oito metros);

**II** - ZM II: 2,00m (dois metros) de recuo lateral e de fundos, exceto no Loteamento Parque da Montanha - Morro Nova Cintra, nos lotes localizados nas quadras “E”, “F” e “G” que deverão manter uma faixa “non aedificandi” de 3 (três) metros nas suas respectivas divisas de fundo, destinada também a uma servidão de passagem subterrânea de tubulação de água e esgotos.

**§ 11.** Quando se tratar de edícula, cuja área não poderá exceder a um terço da área da edificação principal, esta deverá obedecer ao afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à edificação principal, podendo acostar nas divisas laterais e de fundos, respeitada a altura máxima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), em relação nível do meio fio, ou a critério do órgão competente quando localizada na Zona dos Morros, exceto nos lotes de esquina, em que deverá respeitar o recuo mínimo em relação ao alinhamento.

**§ 12.** Segundo as dimensões que o lote apresente, a edificação poderá ser construída sobre as divisas laterais e de

fundos, observadas as seguintes exigências:

**I** - sobre as duas divisas laterais, no caso de lote com largura igual ou inferior a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros);

**II** - sobre uma das divisas laterais, no caso de lotes de largura igual ou inferior a 8,00m (oito metros);

**III** - sobre as divisas laterais e de fundos, onde existir acostamento da edificação vizinha, devidamente legalizada, respeitando o limite da extensão e a altura do acostamento, sendo a altura máxima admitida de dois pavimentos.

**§ 13.** O acostamento previsto no § 12 respeitará a altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), contados do nível do meio fio até o ponto mais alto de qualquer elemento construtivo que esteja acostado ou a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) desta divisa, sendo permitidos terraços descobertos acima do pavimento térreo, desde que vedados do imóvel vizinho através de muro com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

**§ 14.** No caso de lote de esquina aplica-se o disposto no § 13, considerando as divisas citadas nos incisos I e II do § 12 deste artigo, como sendo a lateral do lote de maior extensão e o lado oposto a esta, confrontante com a via pública.

**§ 15.** No recuo lateral, independentemente das dimensões do lote, serão permitidas, ao nível do piso do térreo, abrigo de auto, pergolados, marquises e passagens cobertas sem fechamento nas extremidades, desde que totalizadas não ultrapassem a extensão de 6,00m (seis metros) e máximo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de altura em relação ao nível do meio fio ou quando junto à divisa, e que permitam a iluminação e ventilação natural dos compartimentos de permanência prolongada.

**§ 16.** Os subsolos poderão ocupar os recuos laterais e de fundos, observando a altura máxima de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao meio-fio.

**§ 17.** No caso de dois edifícios no mesmo lote,



deverão ser observados os recuos previstos nesta lei complementar e o afastamento entre edificações deverá obedecer as distâncias mínimas iguais ou superiores a 25% (vinte e cinco por cento) da altura da edificação mais alta, não podendo o referido afastamento ser inferior a 5,00 m (cinco metros) e atender às disposições seguintes:

**I** - a altura da edificação deverá ser considerada como a diferença do piso do primeiro pavimento-tipo até a laje de cobertura do último pavimento, excluindo o pavimento superior da cobertura quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo;

**II** - não será permitido justapor os dois edifícios;

**III** - as distâncias mínimas previstas para o afastamento entre edificações não se aplica para edículas que atendam ao § 11 deste artigo;

**IV** - a dependência que não se enquadre no § 11 deste artigo deverá obedecer a distância mínima de 5,00 m (cinco metros) das edificações principais e caso a mesma ultrapasse a altura do piso do primeiro pavimento tipo das edificações principais deverá ser atendido o disposto neste parágrafo;

**V** - para duas edificações unihabitacionais no mesmo lote, o afastamento entre edificações deverá ser de no mínimo 3,00 m (três metros), sendo permitido justapor.

**§ 18.** Será permitido o balanço acima do pavimento térreo no recuo lateral e de fundos para varandas e/ou terraços com no mínimo 2 (duas) faces abertas e peitoril máximo de 1,30m (um metro e trinta centímetros), inclusive na cobertura quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo, para qualquer área descoberta limitada a projeção das varandas, intercaladas ou não dos pavimentos inferiores, obedecidos os seguintes critérios:

**I** - máximo de 1,00 m (um metro) se o recuo for maior ou igual a 5,10 m (cinco metros e dez centímetros);

**II** - máximo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) se o recuo for maior ou igual a 6,30 m (seis metros e trinta

centímetros);

**III** - máximo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) se o recuo for maior ou igual a 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros).

**§ 19.** Não será admitido qualquer elemento da edificação ultrapassar os limites do terreno.

**Art. 36.** Toda e qualquer edificação, além dos recuos mínimos exigidos por esta lei complementar, poderá dispor de áreas fechadas internas (poços) de iluminação e ventilação, denominadas principal, quando destinadas a compartimentos de utilização prolongada e transitória, nos demais casos, desde que satisfaçam às seguintes exigências:

**I** - afastar do centro de qualquer abertura à face da parede oposta, medido sobre a perpendicular traçada no plano horizontal, bem como permitir a inscrição de um círculo de diâmetro igual a:

**a)** 2,00 m (dois metros), para a área de utilização prolongada;

**b)** 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), para área de utilização transitória.

**II** - ter superfície mínima de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), para a área de utilização prolongada e 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) para área de utilização transitória;

**III** - permitir acima do segundo pavimento, ao nível de cada piso, a inscrição de um círculo cujo diâmetro "d" seja dado pelas seguintes fórmulas, onde "h" representa a altura medida do piso do pavimento considerado ao piso do segundo pavimento:

**a)**  $D = 2,00 \text{ m} + H/5$  para área de utilização prolongada;

**b)**  $D = 1,50 \text{ m} + H/10$  para área de utilização transitória.

**§ 1.º** Para os efeitos desta lei complementar, são considerados os conceitos de compartimentos de utilização prolongada e transitória dispostos no Código de Edificações do Município.

§ 2.º No caso de áreas de utilização prolongada e utilização transitória abertas, serão suficientes os recuos estabelecidos no artigo 35, não se computando, em hipótese alguma, o recuo do imóvel vizinho.

**Art. 37.** Nos imóveis atingidos por previsão de abertura ou alargamento de via, conforme o disposto na legislação sobre o sistema viário, ainda não desapropriados, serão permitidas edificações com um pavimento, na faixa atingida, respeitados os recuos e a taxa de ocupação previstos nesta lei complementar, assim como nas áreas remanescentes que não tenham aproveitamento autônomo.

**Parágrafo único.** Na área remanescente de lote a ser atingido por desapropriação, o qual tenha aproveitamento autônomo, é permitida a construção de edificações, respeitadas as exigências e os índices urbanísticos previstos nesta lei complementar.

~~**Art. 38.** A construção de todo e qualquer edifício vertical de garagem comercial parcial ou não, deverá respeitar recuo mínimo de 10,00m (dez metros) em relação ao alinhamento e em toda a extensão da testada do lote. (Revogado pela LC 813/2013)~~

**Art. 39.** As edificações escolares deverão ser construídas com recuos frontais, laterais e de fundo de acordo com o disposto nos artigos 32 e 35 desta lei complementar.

**Art. 40.** As edificações hospitalares e as destinadas a asilos deverão ser construídas com recuos frontais, laterais e de fundo mínimos de 5,00m (cinco metros).

§ 1.º No caso de hospitais de isolamento ou destinados a tratar e manter doentes de moléstias infecto-contagiosas, os recuos mínimos, referidos no presente artigo, serão de 10,00m (dez metros).

§ 2.º As exigências do § 1º são extensivas aos edifícios destinados a cemitérios e necrotérios.

**Art. 41.** Os edifícios destinados a postos de serviço e de abastecimento de veículos deverão ter os seguintes recuos mínimos:

**I** - 10,00m (dez metros) para o frontal, sem prejuízo da observância de recuo frontal superior exigível para o local;

**II** - 3,00m (três metros) para os laterais;

**III** - 3,00m (três metros) para o fundo.

§ 1.º No caso de lote de esquina, o posto de serviço e de abastecimento de veículos deverá obedecer aos recuos frontais mínimos estabelecidos por esta lei complementar, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 10,00m (dez metros) para a via de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para a via de menor importância, mediante manifestação do órgão competente de trânsito, o qual definirá o grau de importância de cada via no caso de terem igual classificação viária.

§ 2.º Os vãos de acesso aos postos de que tratam o presente artigo deverão ser afastados 2,00m (dois metros) das divisas laterais.

§ 3.º Os aparelhos abastecedores deverão distar:

**I** - 5,00m (cinco metros), no mínimo, do alinhamento da via;

**II** - 4,00m (quatro metros), no mínimo, de qualquer ponto da edificação, no caso de não ficarem encostados à mesma.

**Art. 42.** As edificações para supermercados, hipermercados e varejões deverão atender aos seguintes recuos mínimos:

**I** - 10,00m (dez metros) para o frontal;

**II** - 3,00m (três metros) para as laterais;

**III** - 4,00m (quatro metros) para o fundo.

**Parágrafo único.** No caso de lote de esquina, supermercados, hipermercados e varejões deverão obedecer aos recuos mínimos estabelecidos por esta lei complementar, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 10,00m (dez metros) para a via de maior importância e de 5,00m

(cinco metros) para a via de menor importância, mediante manifestação do órgão competente de trânsito, o qual definirá o grau de importância de cada via no caso de terem igual classificação viária.

**Art. 43.** As novas edificações deverão, obrigatoriamente, possuir taxa de permeabilidade de ao menos 15% (quinze por cento) da área do lote.

**Parágrafo único.** A taxa de permeabilidade poderá ser garantida por meio da utilização de reservatório de retenção, o qual poderá ser de retardo ou de acumulação.

**Art. 44.** Poderão ser utilizados concomitantemente área permeável de terreno e caixa de retenção, desde que juntos garantam a taxa de permeabilidade exigida de ao menos 15% (quinze por cento) da área do lote.

**Parágrafo único.** Para efeito do cálculo da Taxa de Permeabilidade, não serão consideradas áreas verdes ou jardins localizados sobre solos edificados.

## **Capítulo V - Da Ocupação e Aproveitamento do Lote**

### **Seção I – Das Diferenças Zonais**

**Art. 45.** As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas segundo a zona a que pertencem, o tipo de empreendimento e as atividades permitidas.

**Art. 46.** Na Zona da Orla - ZO ficam definidos os seguintes índices:

I - coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;

II - coeficiente de aproveitamento máximo de 4

(quatro) vezes a área do lote nas vias constantes dos anexos IX e X;

**III** - taxa de ocupação máxima do lote de 60% (sessenta por cento) até 4 (quatro) pavimentos, 50% (cinquenta por cento) até 6 (seis) pavimentos e 40% (quarenta por cento) para edifícios com mais de 6 (seis) pavimentos;

**IV** - para as residências unihabitacionais, geminadas, sobrepostas ou em série, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote, ficando a mesma restrita aos recuos mínimos obrigatórios.

**§ 1.º** Fica permitido o adicional de coeficiente de aproveitamento decorrente de Outorga não Onerosa do Direito de Construir de 1 (uma) vez a área do lote ao aproveitamento previsto nos incisos I e II, limitado ao máximo de 6 (seis) vezes a área do lote para as edificações que apresentem risco eminente à segurança pública, esgotadas todas as alternativas de controle e ações quanto ao desaprumo apresentado e que venham a ser demolidas para edificações de novos empreendimentos.

**§ 2.º** Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) até os 3 (três) primeiros pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício, respeitados os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar.

**§ 3.º** Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote até os 2 (dois) primeiros pavimentos, desde que destinados a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício e respeitados os recuos mínimos obrigatórios previstos nesta lei complementar para esses casos.

**§ 4.º** Será admitida somente uma das alternativas descritas nos §§ 2º e 3º deste artigo.

**§ 5.º** No caso dos lotes atingidos por diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o coeficiente correspondente a maior porção da testada do lote.

**§ 6º.** Em nenhuma hipótese poderá ser coberto o espaço não edificado acima dos pavimentos, nos casos mencionados nos §§ 2º e 3º deste artigo.

**Art. 47.** Na Zona Intermediária - ZI - ficam definidos os seguintes índices:

**I** - coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;

**II** - coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote nas vias constantes dos anexos IX e X;

**III** - taxa de ocupação máxima do lote 60% (sessenta por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) para edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos;

**IV** - para as residências unihabitacionais, geminadas, sobrepostas ou em série, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote, ficando a mesma restrita aos recuos mínimos obrigatórios.

**§ 1.º** Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) até os 3 (três) primeiros pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício, respeitados os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar.

**§ 2.º** Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote até os 2 (dois) primeiros pavimentos, desde que destinados a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício e respeitados os recuos mínimos obrigatórios previstos nesta lei complementar para esses casos.

**§ 3.º** Será admitida somente uma das alternativas descritas nos §§ 1º e 2º deste artigo.

**§ 4.º** No caso dos lotes atingidos por diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o coeficiente correspondente a maior porção da testada do lote.

§ 5º. Em nenhuma hipótese poderá ser coberto o espaço não edificado acima dos pavimentos, nos casos mencionados nos §§ 1º e 2º deste artigo.

**Art. 48.** Na Zona Central I - ZCI - ficam definidos os seguintes índices:

**I** - coeficiente de aproveitamento máximo de 6 (seis) vezes a área do lote;

**II** - taxa de ocupação máxima do lote de 85% (oitenta e cinco por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) acima de 10 (dez) pavimentos;

**III** - para as residências unihabitacionais, geminadas, sobrepostas ou em série, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote.

§ 1º. Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, será admitida a taxa de ocupação de 85% (oitenta e cinco por cento) até os 3 (três) primeiros pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício.

§ 2º. Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote até os 2 (dois) primeiros pavimentos, desde que destinados a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício e respeitados os recuos mínimos obrigatórios previstos nesta lei complementar para esses casos.

§ 3º. Será admitida somente uma das alternativas descritas nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 4º. Em nenhuma hipótese poderá ser coberto o espaço não edificado acima dos pavimentos, nos casos mencionados nos §§ 1º e 2º deste artigo.

**Art. 49.** Na Zona Central II - ZCII - ficam definidos os seguintes índices:

**I** - coeficiente de aproveitamento máximo de 5



(cinco) vezes a área do lote;

**II** - coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote nas vias constantes dos anexos IX e X;

**III** - taxa de ocupação máxima do lote de 60%(sessenta por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) acima de 10 (dez) pavimentos;

**IV** - para as residências unihabitacionais, geminadas, sobrepostas ou em série, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote, ficando a mesma restrita aos recuos mínimos obrigatórios.

§ 1.º Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) até os 3 (três) primeiros pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício, respeitados os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar.

§ 2.º Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote até os 2 (dois) primeiros pavimentos, desde que destinados a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício e respeitados os recuos mínimos obrigatórios previstos nesta lei complementar para esses casos.

§ 3.º Será admitida somente uma das alternativas descritas nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 4.º No caso dos lotes atingidos por diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o coeficiente correspondente a maior porção da testada do lote.

§ 5.º Em nenhuma hipótese poderá ser coberto o espaço não edificado acima dos pavimentos, nos casos mencionados nos §§ 1º e 2º deste artigo.

**Art. 50.** Nas Zonas Noroeste I, II e III - ZNI - ZNII - ZNIII - ficam definidos os seguintes índices:

**I** - coeficiente de aproveitamento máximo de 4

(quatro) vezes a área do lote;

**II** - coeficiente de aproveitamento máximo de 3 (três) vezes a área do lote nas vias constantes dos anexos IX e X;

**III** - taxa de ocupação máxima do lote de 60%(sessenta por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) acima de 10 (dez) pavimentos;

**IV** - para as residências unihabitacionais, geminadas, sobrepostas ou em série, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote, ficando a mesma restrita aos recuos mínimos obrigatórios.

§ 1.º Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) até os 3 (três) primeiros pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício, respeitados os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar.

§ 2.º Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote até os 2 (dois) primeiros pavimentos, desde que destinados a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício e respeitados os recuos mínimos obrigatórios previstos nesta lei complementar para esses casos.

§ 3.º Será admitida somente uma das alternativas descritas nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 4.º No caso dos lotes atingidos por diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o coeficiente correspondente a maior porção da testada do lote.

§ 5.º Em nenhuma hipótese poderá ser coberto o espaço não edificado acima dos pavimentos, nos casos mencionados nos §§ 1º e 2º deste artigo.

**Art. 51.** Nas Zonas dos Morros I, II e III - ZM I - ZM II - ZM III - ficam definidos os seguintes índices:

**I** - coeficiente de aproveitamento máximo de 2

(duas) vezes a área do lote;

**II** - taxa de ocupação máxima do lote de:

**a)** 60% (sessenta por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) para edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos;

**b)** no Loteamento Parque da Montanha poderá ser utilizada para área coberta no máximo 40% (quarenta por cento) da área do lote;

**III** - no Loteamento Parque da Montanha fica limitado o gabarito a 3 (três) pavimentos, inclusive o térreo e apenas uma única unidade unihabitacional poderá ser construída em cada lote;

**IV** - para as residências unihabitacionais, geminadas, sobrepostas ou em série, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote, ficando a mesma restrita aos recuos mínimos obrigatórios.

§ 1.º As áreas com declividade maior de 40° (quarenta graus), caracterizadas predominantemente por exposições rochosas ou pequenas espessuras de solo suscetíveis a escorregamentos naturais não são passíveis de ocupação.

§ 2.º As áreas ou terrenos com declividade entre 20° (vinte graus) e 40° (quarenta graus) necessitarão de estudos geotécnicos que garantam a estabilidade da ocupação.

**Art. 52.** Na Zona Portuária I e II - ZPI e ZPII - ficam definidos os seguintes índices:

**I** - coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;

**II** - taxa de ocupação máxima do lote de 85% (oitenta e cinco por cento) até 10 pavimentos e 40% (quarenta por cento) acima de 10 pavimentos.

§ 1.º Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, será admitida a taxa de ocupação de 85% (oitenta e cinco por cento) até os 3 (três) primeiros pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício, respeitados os

recuos mínimos exigidos nesta lei complementar.

§ 2.º. Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote até os 2 (dois) primeiros pavimentos, desde que destinados a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício e respeitados os recuos mínimos obrigatórios previstos nesta lei complementar para esses casos.

§ 3.º Será admitida somente uma das alternativas descritas nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 4.º Em nenhuma hipótese poderá ser coberto o espaço não edificado acima dos pavimentos, nos casos mencionados nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 5.º Será admitida taxa de ocupação de até 100% da área arrendada, mediante processo de licitação pública, em empreendimentos localizados no perímetro do Porto Organizado, conforme definido em legislação pertinente, condicionada a parecer técnico a ser exarado pela Câmara Intersetorial de Desenvolvimento Econômico com suporte nas atividades portuárias e marítimas, exceto para edificações verticalizadas.

**Art. 53.** Na ZPP - Zona de Preservação Paisagística serão permitidas instalações permanentes previstas para empreendimentos destinados à parques ecológicos e/ou arqueológicos, à instalação de atividades de pesquisa científica e turismo monitorado com taxa de ocupação máxima de 5% (cinco por cento), admitindo-se construções provisórias e desmontáveis desde que não potencializem impactos quanto à:

I - instabilidade das encostas;

II - erosão;

III - assoreamento da drenagem;

IV - degradação ou supressão de vegetação do

Bioma Mata Atlântica.

§ 1.º Quando a ZPP estiver localizada em área contígua a uma das Zonas Portuárias não haverá limitação prévia de taxa de

ocupação para fins portuários, sendo a mesma definida conforme indicação de estudo ambiental obrigatório, aprovado pelo Órgão Municipal Ambiental e formalização de termo de compromisso no que diz respeito às responsabilidades de controle, compensação sócio - ambiental e outras medidas julgadas como necessárias.

**§ 2.º** As atividades definidas no “*caput*” ficam condicionadas à obtenção de parecer favorável junto aos órgãos competentes da Prefeitura e da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo- CETESB ou outro que venha substituí-la, mediante apresentação do projeto e estudo ambiental atinente.

**Art. 54.** Não serão permitidas reformas ou ampliações das edificações dentro das ZPP cadastradas pelo órgão competente responsável nos morros pelo controle da situação de risco geológico.

**Art. 55.** Nas Áreas de Proteção Cultural - APC, contendo os Corredores de Proteção Cultural – CPC, nenhuma obra de construção, reforma, demolição ou instalação poderá ser executada sem que o respectivo projeto seja aprovado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA.

**Art. 56.** A realização de obras nos Corredores de Proteção Cultural – CPC instituídos pelo inciso II, do artigo 10, identificados no Anexo VI desta lei complementar e imóveis normatizados conforme artigo 57 desta lei complementar, por iniciativa de órgãos da União, do Estado ou do Município, bem como de suas autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista e fundações fica condicionada à prévia aprovação pelos órgãos competentes da Prefeitura, após manifestação favorável do CONDEPASA .

**Art. 57.** Os imóveis de interesse cultural e os situados nos Corredores de Proteção Cultural, em decorrência de sua representatividade, do seu estado de conservação e da sua localização, ficam enquadrados em um dos 05 (cinco) níveis de proteção - NP, assim especificados:

**I** - Nível de Proteção 1 - NP 1, corresponde à proteção total e atinge imóveis a serem preservados integralmente, incluindo

toda a edificação, os seus elementos construtivos e decorativos, interna e externamente;

**II** - Nível de proteção 2 - NP 2, corresponde à proteção parcial e atinge os imóveis a serem preservados parcialmente, incluindo apenas as fachadas, a volumetria e o telhado;

**III** - Nível de Proteção 3a - NP3a, corresponde à livre opção de projeto, mantendo-se, porém, o gabarito predominante dos imóveis NP1 e NP2 existentes na testada da quadra em que estiver inserido e quando da inexistência destes na mesma quadra, nas testadas das quadras contíguas e alinhadas a esta;

**IV** - Nível de Proteção 3b - NP3b, corresponde à livre opção de projeto para os edifícios, porém respeitando-se o gabarito máximo de 35,00 m (trinta e cinco metros) de altura contados a partir da calçada fronteira ao imóvel. Os lotes identificados com este nível de proteção deverão estar localizados próximos de imóveis verticalizados situados na mesma testada de quadra onde estão inseridos ou em testadas fronteiriças ou nas testadas de quadras laterais adjacentes. O critério para a implantação no lote e para identificação do referido nível de proteção deverá atender as diretrizes estabelecidas pelo CONDEPASA;

**V** - Nível de proteção 4 - NP 4, corresponde à livre opção de projeto, respeitando os índices urbanísticos da zona em que se situar o imóvel gravado.

**§ 1.º** Os níveis de proteção previstos neste artigo serão atribuídos aos imóveis pelo CONDEPASA.

**§ 2.º** É de competência do Órgão Municipal de Planejamento a elaboração da listagem com os níveis de proteção de cada imóvel.

**Art. 58.** As edificações com níveis de proteção 1 e 2 que forem objeto de obras de restauro, tendo recuperado e conservado as características originais das fachadas e telhados, poderão gozar de benefícios de isenção total do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e do Imposto Sobre Serviços – ISS da obra, nos termos do Código Tributário do Município, mediante solicitação do interessado, e após parecer do órgão competente da

Prefeitura e aprovação do CONDEPASA.

**Parágrafo único.** Para obter as isenções previstas neste artigo as marquises construídas que não constem do projeto original dos edifícios ou que não tenham sido previamente aprovadas pelo Poder Público Municipal deverão ser demolidas na ocasião da realização de obras ou reformas.

**Art. 59.** Para os imóveis referidos no artigo 58 será permitida a Transferência do Direito de Construir conforme definido na Lei Complementar nº 551, de 27 de dezembro de 2005, que disciplina a utilização dos instrumentos de Política Urbana previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

**Art. 60.** O coeficiente de aproveitamento máximo é de 6 (seis) vezes a área do lote na ZC I e 4 (quatro) e 5 (cinco) vezes na ZC II, conforme caixa de via; exceto para os imóveis enquadrados nos níveis 1, 2 e 3 caso em que esse coeficiente somente será utilizado para o cálculo da transferência do direito de construir.

**Art. 61.** Para os imóveis com pelo menos uma testada localizada nas Avenidas Affonso Penna entre Av. Conselheiro Nébias e R. Cypriano Barata; General Francisco Glycério; Conselheiro Nébias no trecho compreendido entre a Av. General Francisco Glycério e a Rua Bittencourt; Jovino de Mello e Nossa Senhora de Fátima no trecho compreendido entre a R. Dr. Pedro Paulo De Giovanni e Av. Dr. Haroldo de Camargo - Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana – CDRU instituídos pelo inciso III, do artigo 10, identificados nos Anexos VI e VII desta lei complementar, fica permitido o Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento a ser concedido por lote até 1 (uma) vez a área do lote limitado a 6 (seis) vezes a sua área para os corredores ou trechos destes acima identificados inseridos nas Zonas da Orla- ZO, Intermediária – ZI, e Central II – ZCII, e a 5 (cinco) vezes a área do lote para os corredores acima identificados inseridos na Zona Noroeste I - ZNI.

## Seção II - Dos Conjuntos

**Art. 62.** Serão permitidos conjuntos residenciais, comerciais ou de prestação de serviços e mistos.

**Parágrafo único.** Os conjuntos mistos compostos por edificações residenciais, comerciais ou de prestação de serviços deverão atender às disposições para cada um deles adotando-se as mais restritivas dos artigos 63 e 64 desta lei complementar.

**Art. 63.** Os conjuntos residenciais poderão ser compostos por edifícios unihabitacionais e/ou plurihabitacionais que constituam condomínios horizontais ou verticais, atendendo as seguintes exigências:

**I** - possuir áreas livres de uso coletivo, destinadas a jardins, recreação ou circulação nunca inferiores a 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno;

**II** - observar o recuo mínimo frontal que for exigido por esta lei complementar para a via pública em causa;

**III** - para o trânsito de pedestres, todas as edificações do conjunto residencial deverão ter calçadas pavimentadas que permitam uma passagem livre de largura não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

**IV** - para o trânsito de veículos, todas as edificações deverão ter acesso à via pública por meio de vias internas de uso comum ao condomínio, pavimentadas e que atendam os seguintes requisitos:

**a)** permitir passagem em uma altura livre igual ou superior a 4,00m (quatro metros);

**b)** possuir pista para circulação de veículos com largura não inferior a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

**c)** as pistas de circulação sem saída deverão ser providas em sua extremidade de área de manobra no mínimo em forma de T, com largura e comprimento não inferiores a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);



**§ 1.º** Os conjuntos residenciais que constituam condomínios verticais deverão respeitar ainda as seguintes exigências:

**I** - serem de três metros os recuos mínimos laterais e de fundos;

**II** - quando composto por subsolos, térreo e/ou mezaninos destinados a circulação e guarda de veículos, com acesso independente de pedestres para as unidades, fica dispensado o atendimento dos incisos III e IV deste artigo, referentes ao trânsito de pedestres e de veículos;

**III** - obedecer distância mínima entre as edificações igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da altura da edificação mais alta, não podendo o referido afastamento ser inferior a 5,00m (cinco metros), sendo a altura considerada a diferença do piso do primeiro pavimento tipo até a laje de cobertura do último pavimento, excluindo o pavimento superior da cobertura quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo;

**IV** - no caso de edificações isoladas destinadas a dependências, como garagens ou outros, deverá ser obedecida a distância mínima de 5,00 m (cinco metros) caso a mesma não ultrapasse a altura do piso do primeiro pavimento tipo das edificações principais, e em caso contrário deverá ser atendido o disposto no inciso III deste parágrafo.

**§ 2.º** Os conjuntos residenciais que constituam condomínios horizontais deverão respeitar ainda as seguintes exigências:

**I** - observar os recuos laterais e fundos em relação às divisas do lote conforme disposto no artigo 35 desta lei complementar;

**II** - obedecer distância mínima entre as edificações igual a 3,00m (três metros).

**§ 3.º** As edificações em série só poderão ser executadas com frente para vias públicas em blocos de no máximo doze unidades, ou com junta de dilatação a cada 30,00m (trinta metros), respeitadas as demais exigências desta lei para edificações geminadas.

**§ 4.º** As edificações em conjuntos residenciais quando preverem aberturas de vias públicas, serão analisadas com observância,

no que couber, das exigências para o parcelamento do solo e demais disposições desta lei complementar e do Código de Edificações.

**§ 5.º** Não será permitida a justaposição dos edifícios, exceto para as edificações previstas no § 3º deste artigo.

**Art. 64.** Os conjuntos comerciais e/ou de prestação de serviços poderão ser compostos por edifícios que constituam condomínios ou não, verticais e/ou horizontais, e deverão atender às seguintes exigências:

**I** - possuir áreas livres de uso coletivo, destinadas a jardins, ou circulação nunca inferiores a 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno;

**II** - observar o recuo mínimo frontal que for exigido por esta lei complementar para a via pública em causa;

**III** – possuir os recuos mínimos laterais e de fundos de 3,00m (três metros);

**IV** - para o trânsito de pedestres, todas as edificações do conjunto comercial deverão ter calçadas pavimentadas que permitam uma passagem livre de largura não inferior a 2,00m (dois metros);

**V** - para o trânsito de veículos, todas as edificações deverão ter acesso à via pública por meio de vias internas de uso comum ao condomínio, pavimentadas e que atendam os seguintes requisitos:

**a)** permitir passagem em uma altura livre igual ou superior a 4,00m (quatro metros);

**b)** possuir pista para circulação de veículos com largura não inferior a 4,00m (quatro metros);

**c)** as pistas de circulação sem saída deverão ser providas em sua extremidade de área de manobra no mínimo em forma de T, com largura e comprimento não inferiores a 4,00m (quatro metros).

**VI** - no caso de conjuntos comerciais e/ou de prestação de serviços verticais que constituam condomínio ou não, quando compostos por subsolos, térreo e/ou mezaninos destinados a circulação e guarda de veículos, com acesso independente de pedestres para as unidades, fica dispensado o atendimento dos incisos IV e V;

**VII** - deverá ser obedecida distância mínima

entre as edificações igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da altura da edificação mais alta, não podendo o referido afastamento ser inferior a 5,00m (cinco metros);

**VIII** - não será permitida a justaposição dos edifícios.

**Parágrafo único.** Para fins deste artigo, considera-se altura a diferença do piso do primeiro pavimento tipo até a laje de cobertura do último pavimento, excluindo o pavimento superior da cobertura quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo.

### **TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE INCENTIVO**

#### **Capítulo I – Dos Instrumentos do Estatuto da Cidade**

**Art. 65.** São considerados instrumentos de política urbana e mecanismos de planejamento urbano, sem prejuízo de outros previstos na legislação federal a serem disciplinados por lei municipal específica:

compulsórios;

**I** - o parcelamento, edificação ou utilização

**II** - usucapião especial de imóvel urbano;

**III** - direito de superfície;

**IV** - direito de preempção;

**V** - outorga onerosa do direito de construir;

uso do solo;

**VI** - outorga onerosa do direito de alteração de

**VII** - transferência do direito de construir;

**VIII** - operações urbanas consorciadas;

**IX** - regularização fundiária;

(EIV);

X - estudo prévio de impacto de vizinhança

XI - imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo.

## **Capítulo II – Dos Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas**

**Art. 66.** Ficam criados os Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES, tendo por objetivo a requalificação urbana e funcional de porções do Município de forma estratégica, visando o redirecionamento do desenvolvimento da cidade, de forma a:

I - induzir a ocupação de vazios urbanos através de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, de modo a ampliar a oferta de equipamentos de lazer, cultura e turismo, distribuídos por toda parte insular do Município;

II - criar condições de viabilização para a implantação de empreendimentos que desenvolvam economicamente a cidade na área do turismo;

III - estimular a iniciativa privada a investir em empreendimentos ligados às áreas de lazer e cultura;

IV – promover a acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

**Parágrafo único.** Todo empreendimento em NIDES receberá estímulos de ordem fiscal aprovados mediante legislação específica, proporcionais aos impactos para a economia do Município, que deverão ser propostos por Comissão Multidisciplinar, especialmente designada pelo Prefeito Municipal, por intermédio de portaria, encarregada da análise do empreendimento.

**Art. 67.** Os NIDES estão delimitados no mapa do Município e são identificados e descritos no Anexo VI desta lei complementar.

§ 1.º A implementação, no Município de Santos, de linhas estruturais do Sistema Metropolitano de Transporte Coletivo de Passageiros fica condicionada a discussão pública prévia e a aprovação do CMDU e da Câmara Municipal de Santos.

§ 2.º A implementação do Plano de Revitalização de Áreas Portuárias e Integração com Áreas urbanas, denominado “Porto Valongo Santos”, nos termos da Lei nº 2.678, de 28 de dezembro de 2009, deverá ser aprovada pelo GTP – Grupo Técnico Participativo, formado por técnicos da Prefeitura Municipal de Santos, da Codesp – Cia Docas do Estado de São Paulo e da SEP- Secretaria de Portos da Presidência da República.

**Art. 68.** Os empreendimentos em NIDES deverão atender às seguintes exigências:

**I** - para análise dos empreendimentos nos NIDES será obrigatório parecer prévio do CMDU;

**II** - os índices urbanísticos aplicáveis nas áreas denominadas como NIDES são os seguintes:

**a)** para os NIDES 1 a 6, aqueles estabelecidos para os CDRU, sendo que o adicional de coeficiente de aproveitamento decorrerá de outorga não onerosa do direito de construir;

**b)** para os NIDES 7 e 8, aqueles estabelecidos para a zona de uso em que o mesmo estiver inserido;

**c)** para o NIDE 9 não serão exigidos, porém deverão ser atendidas as normas referentes ao Plano Específico de Zona de Proteção dos Aeródromos, conforme previsto pela Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC;

**III** - ficam os imóveis incluídos no NIDE 8, com frente para a Avenida Saldanha da Gama ou para Avenida Bartolomeu de Gusmão, subdivididos em duas áreas, “A” e “B”, gravadas com as seguintes características:

**a)** área “A”, ocupando toda a testada das avenidas citadas no *caput* deste inciso, correspondente à profundidade mínima constante de 35 m (trinta e cinco metros), medida em relação ao alinhamento do lote;

**b)** área “B”, ocupando a porção restante do lote;

**IV** - os imóveis incluídos no NIDE 8 que não possuírem frente para a avenida Saldanha da Gama e avenida Bartolomeu de Gusmão serão classificados totalmente como área “B”;

**V** - para as áreas “A” e “B”, definidas no inciso III deste artigo, deverão ser observadas as seguintes exigências:

**a)** na área “A”, a altura da edificação máxima de 15,00 m (quinze metros), contados a partir do nível do meio fio até o ponto mais alto da mesma, incluindo a caixa d’água ou qualquer outro elemento construtivo;

**b)** em caso de desmembramento, reagrupamento ou remanejamento dos lotes, deverão ser atendidas as exigências da legislação pertinente, sendo que os lotes resultantes, mesmo que em processos sucessivos, manterão a classificação original da delimitação das áreas “A” e “B”;

**VI** - quanto ao uso do solo para os imóveis situados em NIDES ficam definidas as seguintes exigências:

**a)** nos NIDES 1 a 6, as categorias de uso permitidas são aquelas estabelecidas para as zonas de uso em que estiverem inseridas, conforme esta lei complementar, vedadas as previstas nas alíneas “c”, “e” e “g” do inciso IV e nas alíneas “a”, “b”, “e” e “f” do inciso V, do artigo 16 desta lei complementar;

**b)** nos NIDES 4 e 5 as restrições estabelecidas na alínea anterior não se aplicam desde que fiquem garantidos em projeto, a destinação de no mínimo 40% (quarenta por cento) da área total de cada NIDE, para construção exclusivamente de empreendimentos destinados a centros culturais, centros de convenções, pavilhão de exposição ou complexos turísticos de esporte e lazer, sendo permitido adicionalmente para o NIDE 5, além de todos os usos relatados, o uso de hotéis;

**c)** no NIDE 7 será permitido exclusivamente o Uso Especial relativo às atividades institucionais de transporte ferroviário de passageiros e às atividades de comércio e serviço de apoio a estações de embarque e desembarque, com vistas à implementação de linhas estruturais do sistema metropolitano de transporte coletivo de passageiros;

**d)** no NIDE 8, as categorias de uso permitidas serão somente:

**1** - as previstas na alínea “e” do inciso III, alíneas “d” e “h” do inciso IV do artigo 16 e inciso II do artigo 17 desta lei complementar;

**2** - para a área “B”, poderá ser permitida, adicionalmente às categorias previstas no item anterior, a atividade definida pelo artigo 15 desta lei complementar mediante Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, com contrapartida do tipo I, nos termos do disposto na Lei Complementar nº 551, de 27 de dezembro de 2005;

**3** - para a área “B”, poderá ser permitida, adicionalmente às categorias previstas no item anterior, a atividade definida pela alínea “h” do inciso III do artigo 16 desta lei complementar mediante Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, com contrapartida do tipo II, nos termos do disposto na Lei Complementar nº 551, de 27 de dezembro de 2005;

**4** - para a área “B”, poderão ser permitidas, adicionalmente àquelas previstas no item 1 desta alínea, a atividade definida pela alínea “j” do inciso III do artigo 16 desta lei complementar, mediante Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo com contrapartida do tipo III, nos termos do disposto na Lei Complementar nº 551, de 27 de dezembro de 2005;

**e)** no NIDE 9, as categorias de uso previstas serão:

**1** - aquelas estabelecidas para os Corredores de Proteção Cultural na ZCI, conforme esta lei complementar;

**2** - terminais e instalações de atracação para Cruzeiros Marítimos;

**3** - instalações para atracação e operação de embarcações de passageiros, de serviços e de pesquisa;

**4** – marinas;

**5** – estacionamentos;

**6** – centro de pesquisa.

#### **TITULO IV DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

## Capítulo I – Das Penalidades

**Art. 69.** As disposições desta lei complementar deverão ser observadas obrigatoriamente:

**I** - na elaboração e na aprovação de projetos arquitetônicos de qualquer natureza, no que se refere ao ordenamento do uso e ocupação do solo, ao aproveitamento dos lotes e aos recuos;

**II** - na execução de obras e serviços particulares ou públicos que interfiram na estrutura física da área urbana do Município;

**III** - no licenciamento e expedição de alvarás de funcionamento para localização dos estabelecimentos não residenciais.

**Art. 70.** A Prefeitura Municipal de Santos, por intermédio de seu órgão competente, fiscalizará a execução dos serviços e obras, no que respeita à aplicação desta lei complementar, a fim de assegurar a sua rigorosa observância.

**Parágrafo único.** Os responsáveis pelos serviços e obras a que se refere o presente artigo, deverão facilitar, por todos os meios, a fiscalização municipal, no desempenho de suas funções legais.

**Art. 71.** A inobservância das disposições desta lei complementar sujeita os infratores às seguintes penalidades:

**I** - intimação;

**II** - multa;

**III** - suspensão;

**IV** - exclusão do registro dos profissionais ou firmas legalmente habilitados no órgão competente da Prefeitura;

**V** - embargo das obras, serviços ou instalações;

**VI** - interdição, demolição, desmonte ou remoção, parcial ou total, das obras ou instalações.

**§ 1.º** As penalidades poderão ser impostas simultânea ou independentemente, nos termos desta lei complementar:

**I** - ao proprietário ou ao possuidor do imóvel;



II – à pessoa física e/ou à pessoa jurídica e/ou ao locatário do imóvel;

III - à firma executante e/ou ao responsável técnico pela execução dos serviços;

IV - ao autor do projeto ou do levantamento.

§ 2.º Quando o infrator for o profissional ou firma legalmente habilitada, a Prefeitura, por meio do órgão competente, informará ao CREA-SP/ CONFEA sobre a ocorrência e anotarà no seu respectivo registro.

§ 3.º Quando se tratar de infração de responsabilidade da firma executante ou de seu responsável técnico, idêntica penalidade será imposta a ambos, inclusive quando se tratar de administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições oficiais, ou empresas concessionárias de serviços públicos federais, estaduais ou municipais.

§ 4.º Os responsáveis pelas obras, serviços e instalações previstas nessa lei complementar responderão administrativa, civil e criminalmente pela veracidade das informações prestadas.

**Art. 72.** Os responsáveis pelas obras, serviços ou instalações previstas nessa lei complementar são obrigados a permitir o desempenho das funções legais da fiscalização municipal.

**Parágrafo único.** Durante o período de execução das obras, serviços ou instalações públicas ou particulares previstas nessa lei complementar, o alvará de aprovação, a licença para edificar e um jogo de plantas do projeto arquitetônico aprovado ou de instalações, deverão permanecer em local visível e disponível para consulta e verificação da fiscalização de obras.

**Art. 73.** As vistorias das obras, serviços e instalações previstas nessa lei complementar serão providenciadas pelos órgãos competentes da Prefeitura e realizadas por intermédio de profissionais legalmente habilitados, especialmente designados para esse fim.

§ 1.º As vistorias terão lugar sempre que o órgão competente da Prefeitura julgar necessário, a fim de assegurar o cumprimento de disposição:

I - desta lei complementar;

II- de resguardar o interesse público por motivo de segurança;

III- de promoção de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida serão as das normas gerais da legislação federal.

§ 2.º A Prefeitura poderá solicitar a colaboração de órgãos técnicos de outros Municípios, do Estado, da União ou de autarquias, ou ainda de firmas de notória especialização.

**Art. 74.** A vistoria poderá ser realizada na presença do responsável técnico pela execução da obra, instalação ou serviço ou, na sua ausência, na presença do proprietário ou seu representante legal.

**Parágrafo único.** Se for necessário, far-se-á a intimação pessoalmente ou através de edital e via postal, determinando o dia e hora que se realizará a vistoria.

**Art. 75.** Em toda vistoria, a fiscalização anotará no processo administrativo as informações cabíveis, indicando, quando necessárias, as providências a serem tomadas em vista dos dispositivos desta lei complementar, bem como prazos que deverão ser cumpridos.

## **Capítulo II – Das Intimações**

**Art. 76.** A intimação terá lugar sempre que for necessário promover o cumprimento das disposições desta lei complementar.

**Parágrafo único.** A intimação conterà os

dispositivos a cumprir, o respectivo prazo e as penalidades cabíveis no caso do não cumprimento.

**Art. 77.** Deverão ser observados os seguintes prazos para o cumprimento das intimações:

**I** - imediato, para a demolição de obras, serviços ou instalações não regularizáveis, no momento da execução dos mesmos, sem a devida licença ou que apresentarem risco iminente;

**II** - 07 (sete) dias, para demolição das obras, serviços ou instalações não regularizáveis, já instalados sem a devida licença;

**III** - 30 (trinta) dias para protocolizar pedido de regularização da obra, serviço ou instalação desde que seja regularizável, apresentando a documentação pertinente de acordo com esta lei complementar;

**IV** - 03 (três) dias para remoção da instalação no caso de anúncios não regularizáveis e/ou pedido de regularização indeferido;

**V** - 07 (sete) dias para os demais casos.

§ 1.º Decorrido o prazo fixado na intimação e verificado o não cumprimento, será aplicada a penalidade cabível.

§ 2.º Mediante requerimento devidamente justificado e protocolizado, e a critério da chefia do órgão competente, o prazo fixado na intimação poderá ser dilatado, uma única vez, por período não superior ao concedido.

§ 3.º Na interposição de recurso contra intimação, o prazo será susgado até o despacho decisório que será publicado no Diário Oficial do Município e se denegatório, a contagem do prazo será reiniciada.

§ 4.º A intimação será publicada através da imprensa oficial do Município, no caso de recusa do em assiná-la ou quando não for encontrado.

§ 5.º A intimação das instituições oficiais ou das empresas concessionárias de serviços públicos poderá ser efetuada através de ofício do titular de órgão municipal competente dirigido ao representante legal das mesmas.

### Capítulo III - Das Multas e Débitos

**Art. 78.** Verificada a infração a qualquer dos dispositivos desta lei complementar, será lavrado imediatamente o auto de infração contendo os seguintes elementos:

- I - dia, mês, ano, hora e local da ocorrência;
- II - nome, CPF, CNPJ em caso de pessoa jurídica, e endereço do infrator;
- III - descrição sucinta do fato determinante da infração;
- IV - dispositivo infringido;
- V - dispositivo que determina a penalidade;
- VI - valor da multa prevista;
- VII - assinatura e identificação de quem a lavrou;
- VIII - assinatura do infrator ou averbação quando houver recusa em receber ou assinar.

§ 1.º O Auto de Infração será publicado através da imprensa oficial do Município no caso de haver recusa do infrator em assiná-lo, ou quando não for encontrado.

§ 2.º O infrator terá o prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data da lavratura do auto de infração, para apresentar defesa, por meio de requerimento devidamente protocolizado.

**Art. 79.** A aplicação de qualquer penalidade referente a esta lei complementar não isentará o infrator das demais sanções cabíveis, previstas na legislação municipal, estadual ou federal, nem da

obrigação de reparar eventuais danos resultantes da infração.

**Art. 80.** As multas aplicáveis aos profissionais autores do levantamento, autores do projeto arquitetônico e das instalações serão as seguintes:

**I** - R\$ 3.000,00 (três mil reais) por reapresentar por mais de três vezes, projeto com as mesmas infrações já apontadas na análise pelo setor competente;

**II** - R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por apresentar projeto em desacordo com o local, comprovadamente, falseando informações;

**III** - R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por introduzir alterações no projeto aprovado e/ou licenciado sem a respectiva autorização do setor competente.

**Art. 81.** As multas aplicáveis aos profissionais responsáveis técnicos pela obras, serviços ou instalações serão as seguintes:

**I** - R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por executar a obra, serviço ou instalação em desacordo com o projeto aprovado e licenciado, introduzindo alterações que gerem infrações as legislações vigentes;

**II** - R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por inobservância das prescrições técnicas determinadas pela ABNT;

**III** - R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por causar transtorno à vizinhança ou ao público em geral, decorrente da inobservância das prescrições sobre segurança;

**IV** - R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por não atender a intimação expedida pelo órgão competente da Prefeitura.

**Art. 82.** As multas aplicáveis aos proprietários ou aos possuidores do imóvel, à pessoa física e/ou à pessoa jurídica e/ou ao locatário do imóvel referentes às obras, serviços ou instalações serão as seguintes:

**I** - R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por iniciar obra, serviço ou instalação sem a respectiva licença;

**II** - R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) pelo não cumprimento da intimação para regularizar ou demolir a obra, serviço ou instalação;

**III** - R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por executar a obra, serviço ou instalação em desacordo com o projeto aprovado e licenciado, introduzindo alterações que gerem infrações as legislações vigentes;

**IV** - R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por inobservância das prescrições técnicas determinadas pela ABNT;

**V** - R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por causar transtorno à vizinhança ou ao público em geral, decorrente da inobservância das prescrições sobre segurança;

**VI** - R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por não atender a intimação expedida pelo órgão competente da Prefeitura;

**VII** - R\$ 5.000,00 por desrespeito ao Auto de Embargo e que será cobrada em dobro sempre que a fiscalização observar novo desrespeito.

**Parágrafo único.** As multas previstas neste artigo poderão, desde que autorizado pelo Prefeito, ser aplicadas diariamente até que se elimine a irregularidade.

**Art. 83.** Por infração a qualquer dispositivo desta lei complementar, cuja multa não for especificada em algum de seus artigos, será aplicada multa ao infrator em grau mínimo, médio ou máximo, tendo-se em vista, para graduá-las, a maior ou menor gravidade de infração, as suas circunstâncias atenuantes ou agravantes e os antecedentes do infrator.

**Parágrafo único.** Em qualquer infração a que se refere este artigo, a multa será arbitrada pela chefia do órgão competente e não poderá ser inferior a R\$ 1.000,00 (um mil reais) nem superior a R\$ 5.000,00.

**Art. 84.** Persistindo a infração após a aplicação da primeira multa e da intimação sem que sejam respeitados os prazos previstos, será aplicada uma multa correspondente ao dobro da primeira e reaplicada diariamente a partir da lavratura da multa anterior, no valor da primeira multa, até a efetiva regularização ou demolição da obra, serviço ou instalação.

**Art. 85.** Não apresentada ou julgada improcedente a defesa no prazo previsto, o infrator será intimado por edital a

pagá-la no prazo de dez dias.

§ 1.º As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas na dívida ativa.

§ 2.º Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais serão atualizados e terão acréscimos moratórios nos termos do Código Tributário do Município.

§ 3.º Não será levantado embargo, expedida licença ou concedida a carta de ocupação, quando existir débito de multa relativo ao profissional responsável ou proprietário referente à obra, serviço ou instalação.

**Art. 86.** As multas serão cominadas em dobro no caso de reincidência.

**Parágrafo único.** Para efeito das penalidades previstas nesta lei complementar, reincidência é a repetição da infração a um mesmo dispositivo, pela mesma pessoa física ou jurídica, a qualquer tempo.

**Art. 87.** Aplicada a multa, não ficará o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado.

**Parágrafo único.** Persistindo o descumprimento, será considerado repetição da infração nos termos do artigo 86.

#### **Capítulo IV – Da Suspensão ou Exclusão**

**Art. 88.** As penalidades de suspensão, ou de exclusão, serão aplicadas ao profissional responsável nos seguintes casos:

**I** - quando for suspenso ou excluído pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia/ CONFEA;

**II** - quando for condenado pela justiça por atos

praticados decorrentes de sua atividade profissional.

**Parágrafo único.** As penalidades de suspensão e exclusão serão aplicáveis, também, a firmas que infringirem quaisquer dos itens deste artigo.

## **Capítulo V - Dos Embargos, Interdições, Demolições e Desmontes**

**Art. 89.** Qualquer obra em andamento, seja ela construção, demolição, reconstrução, reforma, serviços ou instalações, será embargada, sem prejuízo de multas, nos seguintes casos:

**I** - não tiver licença para edificar, quando necessária;

**II** - estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura;

**III** - estiver sendo executada em desacordo com o projeto aprovado na Prefeitura;

**IV** - quando o profissional responsável sofrer penalidade de suspensão ou exclusão imposta pela Prefeitura ou pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA/CONFEA;

**V** - quando o profissional responsável ou o proprietário recusarem-se a atender qualquer intimação da Prefeitura, para cumprimento das prescrições desta lei complementar ou da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

**VI** - estiver em risco a estabilidade da obra, com perigo para o público ou para o pessoal que a execute, sem a necessária proteção;

**VII** - se o pagamento das taxas de obras não for efetuado ou estiver em atraso.

§ 1.º Nas hipóteses previstas nos incisos I a VII deste artigo, a fiscalização lavrará um auto de embargo das obras.

§ 2.º O auto de embargo das obras deverá ser



publicado por edital no Diário Oficial do Município.

§ 3.º As obras embargadas deverão ser imediatamente paralisadas, e os serviços necessários para garantir a sua segurança, deverão ser executados imediatamente de acordo com o relatado no auto de embargo pela fiscalização de obras sob responsabilidade de profissional habilitado, com recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART através de Comunicação de Serviços devidamente protocolizada.

§ 4.º Para assegurar a paralisação da obra embargada, a Prefeitura poderá, quando necessário, requisitar apoio de força policial.

§ 5.º O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências que o motivaram e comprovado o pagamento das multas e taxas devidas.

§ 6.º Se a obra embargada não for legalizável, o levantamento do embargo dar-se-á após a demolição, desmonte ou retirada do que tiver sido executado em desacordo com a legislação vigente.

§ 7.º O embargo de obras públicas em geral, de instituições oficiais ou de empresas concessionárias de serviço público, será efetuado através de ofício do titular de órgão municipal competente ao responsável pelo órgão ou empresa infratores.

**Art. 90.** Uma edificação, ou qualquer de suas dependências ou instalações, poderá ser interdita e impedida sua ocupação, quando oferecer risco a seus ocupantes e terceiros.

**Parágrafo único.** O auto de interdição será lavrado pelo órgão competente, após vistoria técnica e com emissão de laudo quando necessário.

**Art. 91.** A demolição ou desmonte, parcial ou total, da edificação ou instalação será aplicada nos seguintes casos:

- construção paralisada;
- I** - não atendimento das exigências referentes à construção paralisada;
- legalizável;
- II** - em caso de obra clandestina e não legalizável;
- III** - em caso de obras ou instalações consideradas de risco na sua segurança, estabilidade ou resistência, por laudo de vistoria, e o proprietário ou responsável técnico, não tomar as medidas necessárias;
- IV** - quando for indicada, no laudo de vistoria, necessidade de imediata demolição, parcial ou total, diante de ameaça iminente de desmoronamento ou ruína.

**§ 1.º** Nos casos a que se referem os incisos III e IV do presente artigo, não atendido o prazo determinado na intimação, a Prefeitura deverá executar, por determinação do titular de órgão municipal competente, os serviços necessários às suas expensas, cobrando posteriormente do proprietário, ou possuidor do imóvel e/ou responsável as despesas correspondentes, acrescidas de 100% (cem por cento), a título de administração.

**§ 2.º** No caso a que se referem os incisos III e IV do presente artigo, quando não localizado o proprietário ou possuidor do imóvel e/ou responsável da instalação, a Prefeitura deverá executar, por determinação do titular de órgão municipal competente, os serviços necessários às suas expensas, cobrando posteriormente do proprietário ou possuidor do imóvel e/ou responsável as despesas correspondentes, acrescidas de 100% (cem por cento), a título de administração.

**§ 3.º** Se, dentro do prazo fixado na intimação, o interessado apresentar recurso por meio de requerimento devidamente protocolizado, não será suspensa a execução de medidas urgentes que deverá ser tomada, nos casos que envolvam a segurança pública.

**§ 4.º** Nos demais casos, se o proprietário ou construtor responsável se recusar a executar a demolição, a Procuradoria Geral do Município, por solicitação do órgão competente, deverá providenciar a medida judicial cabível.

## **TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 92.** As propostas de alteração desta lei complementar deverão ser previamente apreciadas e aprovadas pelo CMDU, com posterior encaminhamento à Câmara Municipal.

**Art. 93.** Os processos que versem sobre as matérias referidas na presente lei complementar, como pedidos de aprovação de projeto arquitetônico, de revalidação de alvará de aprovação e de aprovação de projeto arquitetônico modificativo, devidamente instruídos e protocolizados anteriormente à sua publicação, serão analisados à luz da legislação vigente à época da sua protocolização.

**§ 1.º** A solicitação de aprovação de projeto arquitetônico modificativo de projeto licenciado, protocolizado posteriormente a publicação desta lei complementar, será analisado à luz da legislação vigente à época da sua aprovação.

**§ 2.º** Será permitida somente a solicitação de um único pedido de aprovação de projeto arquitetônico modificativo de projeto não licenciado, protocolizado posteriormente a publicação desta lei complementar, que será analisado à luz da legislação vigente à época da sua aprovação.

**§ 3.º** Nos casos em que a legislação vigente à época da protocolização das solicitações for mais restritiva, os processos mencionados no “*caput*” e nos parágrafos anteriores poderão ser analisados de acordo com esta lei complementar.

**Art. 94.** As despesas decorrentes da execução desta lei complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 95.** Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial:

**I** - os artigos 27 a 31, 35, 59 a 95, 124 a 128 e 187 a 242, da Lei nº 3.529, de 16 de abril de 1968;

**II** - a Lei nº 3.533, de 16 de abril de 1968;

**III** - a Lei nº 429, de 20 de setembro de 1988;

**IV** - o artigo 4º da Lei Complementar nº 151, de 13 de dezembro de 1994;

**V** - a Lei Complementar nº 166, de 11 de maio de 1995;

**VI** - a Lei Complementar nº 213, de 17 de abril de 1996;

**VII** – os artigos 1º a 40, 42 a 112 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial do Município de 12/07/2011 e de 30/11/2013.