

**Legenda das propostas:**

Legislação Vigente - preto

Proposta a discutir – vermelho

Justificativas nos comentários

**Minuta primeira discussão**

**LEI COMPLEMENTAR N.º xxx**

**DE xx DE xxx DE xx**

***DISCIPLINA O ORDENAMENTO DO  
USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO  
NA ÁREA CONTINENTAL DO  
MUNICÍPIO, DÁ NOVA DISCIPLINA  
À ÁREA DE PROTEÇÃO  
AMBIENTAL – APA, E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.***

**ROGÉRIO SANTOS**, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 22 de junho de 2011 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

**LEI COMPLEMENTAR N.º xxx**

**TÍTULO I**

## **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **CAPÍTULO I**

#### **DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS**

**Art. 1.º** O uso e a ocupação do solo, na área continental do Município de Santos, serão regidos por esta lei complementar, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica do Município e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana 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, na área continental do Município de Santos, tem por objetivos:

~~I - compatibilizar o desenvolvimento econômico-social com a preservação da qualidade do meio ambiente para o uso racional dos recursos ambientais;~~

**I - fomentar o desenvolvimento sustentável, compatibilizando aspectos ambientais, sociais e econômicos;**

~~II - possibilitar a implantação de obras, atividades, processos produtivos, empreendimentos e exploração dos recursos naturais, que comprovadamente resguardem o meio ambiente ecologicamente equilibrado;~~

**II - possibilitar a implantação de obras, atividades, processos produtivos, empreendimentos e exploração dos recursos naturais que comprovadamente atendam o disposto no inciso I deste artigo;**

~~III – promover a melhoria de vida das populações tradicionalmente estabelecidas, garantindo a preservação de seus traços culturais;~~

III – promover a melhoria da qualidade de vida de populações tradicionalmente estabelecidas, garantindo a preservação de seus traços culturais;

~~IV – incentivar a recuperação e/ou urbanização de áreas degradadas em conformidade com as normas estabelecidas nesta lei complementar;~~

IV - incentivar a recuperação e/ou urbanização de áreas degradadas, em conformidade com as normas estabelecidas nesta lei complementar e demais legislações vigentes;

~~V – proteger e restaurar os processos ecológicos essenciais das espécies e dos ecossistemas;~~

V - proteger e recuperar os ecossistemas naturais, promovendo a proteção e restauração dos processos ecossistêmicos;

~~VI – estimular a pesquisa, o desenvolvimento e a capacitação tecnológica, visando ao uso adequado dos recursos naturais e à produção de informações ambientais.~~

VI - estimular a pesquisa científica, o desenvolvimento e a capacitação tecnológica, visando ao uso adequado dos recursos naturais e à produção de informações ambientais;

~~VII – acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, mediante a supressão de barreiras e de obstáculos nas vias e espaços públicos, no mobiliário urbano, na construção e reforma de edifícios e nos meios de transporte e de comunicação, segundo normas gerais e critérios básicos estabelecidos em legislação federal.~~

VII - promover acessibilidade a pessoas com deficiência física ou mobilidade reduzida, mediante a supressão de barreiras e obstáculos nas vias e espaços públicos, no mobiliário urbano, na construção ou reforma de edifícios e nos meios de transporte e de

comunicação, segundo normas gerais e critérios básicos estabelecidos na legislação federal.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 3º** Para efeitos desta Lei Complementar, são adotadas as seguintes

I – afastamento: distância mínima admitida, em que 02 (dois) ou mais edifícios situados no mesmo lote, devem manter entre si, considerando todos os elementos construtivos;

II – 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;

III – área construída computável: soma das áreas cobertas de uma edificação que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

IV – área construída não computável: soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

V – área construída total: soma de todas as áreas cobertas de uma edificação;

VI – área construída real: soma de todas as áreas cobertas e descobertas de uma edificação;

VII – Área de Proteção Ambiental (APA): é definida como uma extensa área natural, com um certo nível de ocupação humana, que garante a proteção e conservação de atributos bióticos, abióticos, estéticos ou culturais importantes para a qualidade de vida da população.

VIII – área interna da unidade privativa: área total da unidade autônoma, descontadas as áreas externas abertas, tais como terraços, terraços técnicos, varandas e jardineiras;

IX – área privativa: área do imóvel, coberta ou descoberta, da qual um proprietário tem total domínio, de uso particular e exclusivo;

X – arquitetura hostil: emprego de materiais, estruturas, equipamentos ou técnicas construtivas que tenham como objetivo ou resultado o impedimento da permanência ou o afastamento de jovens, idosos, pessoas em situação de rua ou outros segmentos da população;

XI - baixo impacto ambiental: caracteriza-se por práticas, processos ou produtos que minimizam a degradação ambiental, priorizando a preservação da biodiversidade, a eficiência no uso de recursos naturais e a redução de emissões, contribuindo para a sustentabilidade ambiental a longo prazo.

XII – bloco horizontal: edificação composta por unidades privadas justapostas;

XIII – bloco vertical: edificação composta de unidades privativas, incluindo áreas de uso comum, escalonado ou não, caracterizada pela presença de circulação vertical coletiva, a exemplo de rampas, escadas e elevadores;

XIV – coeficiente de aproveitamento mínimo: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída mínima obrigatória para o lote sujeito à aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado ou não utilizado;

XV – coeficiente de aproveitamento básico: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote sem exigência de contrapartida;

XVI – coeficiente de aproveitamento máximo: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote, acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante condicionantes específicas e/ou exigência de contrapartida;

XVII – coeficiente de aproveitamento ampliado: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para o lote, acima do coeficiente de aproveitamento máximo, com condicionantes específicas e exigência de contrapartidas;

XVIII – conjunto: agrupamento constituído por mais de 02 (duas) edificações em um só lote e que constituirão espaços de uso comum geridos como condomínio ou não;

XIX – contrapartida urbanística: compensação não monetária, executada pelos particulares com vista a uma eficaz qualidade no espaço urbano de uso público ou coletivo, a ser entregue ao Município pelo proprietário de imóvel, desonerando o poder público das despesas com implantação de equipamentos públicos ou de interesse social, empreendimentos habitacionais, espaços verdes ou a melhoria do espaço urbano construído;

XX – contrapartida financeira: valor econômico, expresso em moeda nacional, a ser pago ao Município pelo proprietário de imóvel, em espécie;

XXI - corredor ecológico: é uma faixa de vegetação que pode ter por objetivo ligar fragmentos florestais ou unidades de conservação separados pela atividade humana, possibilitando o deslocamento da fauna e flora entre as áreas isoladas e, conseqüentemente, a troca genética entre as espécies e a dispersão de sementes.

XXII – economia criativa: ciclo de criação, produção e distribuição de bens e serviços que utilizam a sustentabilidade, a criatividade, a inovação, a habilidade e o talento de indivíduos ou grupos como insumos primários, de modo a produzir riqueza, gerar emprego e distribuir renda;

XXIII – edícula: edificação de menor porte e de apoio à edificação principal, de um lote;

XXIV – edifícios inteligentes: edifícios projetados para disporem de recursos avançados de tecnologia e manutenção de forma a otimizar seus sistemas, estrutura, serviços e gerenciamento pelo seu tempo de vida útil, reduzindo os impactos ambientais;

XXV – 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;

XXVI – elemento arquitetônico decorativo: elemento ornamental ou estrutural produzido de diversos materiais que se projeta da superfície externa da fachada de uma edificação;

XXVII – empreendimento habitacional de interesse social: corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social – HIS;

XXVIII – empreendimento habitacional de mercado popular: corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Mercado Popular – HMP;

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

XXX – justaposição: acostamento das edificações situadas no mesmo lote;

XXXI – lote mínimo: terreno servido de infraestrutura básica com área e testada mínimas admissíveis;

XXXII - operação urbana consorciada: é um instrumento de intervenção que promove o desenvolvimento integrado de áreas urbanas, envolvendo parcerias entre setores público e privado para melhorar a infraestrutura, mobilidade e qualidade de vida.

XXXIII – outorga onerosa: autorização para construir além dos limites estabelecidos para o local, ou para alteração de uso de solo, mediante contrapartida ao Município;

XXXIV – outorga não onerosa: autorização para construir além dos limites estabelecidos para o local, sem contrapartida ao Município;

XXXV – pavimento: espaço contido entre 02 (dois) pisos ou piso e cobertura;

XXXVI – pavimento térreo: pavimento com acesso a via pública, limitado à altura de piso de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao nível do meio fio;

XXXVII – pé direito: espaço contido entre as lajes inferior e superior do pavimento;

XXXVIII – pé esquerdo: espaço contido entre o nível do piso de um pavimento até o nível do piso do pavimento imediatamente superior;

XXXIX - pessoa com mobilidade reduzida: Aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;

XL - plano de Manejo: é um documento técnico que, a partir dos objetivos definidos no ato de criação de uma Unidade de Conservação (UC), estabelece o zoneamento e as normas que norteiam o seu uso.

XLI – potencial construtivo: produto resultante da multiplicação da área do lote pelo coeficiente de aproveitamento;

XLII – projeto arquitetônico modificativo: alteração de projeto aprovado ou licenciado, sem Carta de Habitação ou baixa de obras;

XLIII – recuo mínimo: menor distância entre o limite da edificação e a divisa do lote, medida ortogonalmente a esta;

XLIV - regularização edilícia: é o processo de conformidade legal, normativa e técnica de construções, incluindo a adequação de qualidade e salubridade da edificação, bem como a presença de responsabilidade técnica, visando não apenas a legalidade, mas também a segurança e o cumprimento de padrões técnicos e de bem-estar.



XLV - regularização fundiária: é o conjunto de medidas legais, urbanísticas e sociais destinadas a integrar assentamentos informais à legalidade urbana, proporcionando segurança jurídica e melhorias nas condições de vida.

XLVI – reservatório de retenção de acumulação e/ou reuso: local destinado a armazenar água proveniente da chuva para uso com fins não potáveis;

XLVII – reservatório de retenção e/ou retardo: local destinado a armazenar água proveniente da chuva com posterior descarga na rede pública de águas pluviais;

XLVIII – shaft: duto vertical na construção com função de passagem de tubulações e instalações;

XLIX – subsolo: parte da construção localizada abaixo do pavimento térreo, podendo ser enterrado ou semienterrado;

L – taxa de ocupação do lote: percentual definido pela razão entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote, não podendo ser consideradas isoladas as taxas de ocupação por pavimentos;

LI – taxa de permeabilidade: área do terreno descoberta, permeável e dotada de vegetação, em relação a sua área total, que contribui para o equilíbrio climático e propicia alívio para o sistema público de drenagem urbana;

LII – 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;

LIII – terraço técnico: área externa aberta de uma edificação ou de uma unidade autônoma, de uso exclusivo para os equipamentos de utilidades dos compartimentos, protegida por guarda-corpo, podendo ser coberta ou não;

LIV – transferência do direito de construir: instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado de um imóvel para outro;

LV – varanda (balcão, sacada ou eirado): terraço com cobertura;

LVI – via: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central;

LVII – veículo urbano de carga – VUC: caminhão que atenda, conjuntamente, as seguintes características: largura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e comprimento máximo de 6,30m (seis metros e trinta centímetros);

#### **CAPÍTULO IV**

### **DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

**Art. 4º** Para fins de aplicação desta Lei Complementar, serão utilizados os instrumentos previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana de Santos.

## **TÍTULO II – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **TÍTULO II**

#### **DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL**

~~**Art. 3.º** Para efeito de disciplinamento do uso e da ocupação do solo, a área continental do Município de Santos fica dividida territorialmente nas seguintes áreas integradas, instituídas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana:~~

**Art. 5.º** Para efeito de disciplinamento do uso e da ocupação do solo, a área continental do Município de Santos fica dividida territorialmente nas seguintes áreas, instituídas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana:

**Comentado [SEDURB1]:** Estruturar a LUOS continental semelhante à LUOS insular

**I – Área Urbana – AU;**

~~I – área integrada de expansão urbana;~~

**II - Área de Expansão Urbana – AEU**

~~II – área integrada de proteção ambiental.~~

**III – Área de Proteção e Conservação**

**Ambiental - APCA**

~~**Art. 4.º** A área integrada de expansão urbana fica dividida em zonas definidas por suas características, segundo os objetivos estabelecidos nesta lei complementar.~~

**Art. 6.º** As Áreas Urbanas e Áreas de Expansão Urbana ficam divididas em zonas definidas por suas características, segundo os objetivos estabelecidos nesta lei complementar.

~~**Art. 5.º** A área integrada de proteção ambiental compreende a Área de Proteção e Ambiental – APA.~~

**Art. 7.º** Área de Proteção e Conservação Ambiental – APCA, engloba o Parque Estadual da Serra do Mar, a Área de Proteção Ambiental – APA e demais áreas não pertencentes as Áreas Urbanas e de Expansão Urbanas.

~~**Parágrafo único.** O Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental – APA definirá os corredores ecológicos e as medidas necessárias a fim de promover a proteção dos ecossistemas e o uso sustentável dos recursos naturais, integrado-os, sempre que possível, à vida econômica e social das comunidades tradicionais, observado o Plano de Manejo do Parque Estadual da Serra do Mar.~~

**§ 1º** A Área de Proteção Ambiental – APA, terá suas metas e zonas ambientais detalhadas no Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental – APA.

**§ 2º** O Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental – APA definirá os corredores ecológicos e as medidas necessárias a fim de promover a proteção dos ecossistemas e o uso sustentável dos recursos naturais, integrando-os, sempre que possível, à vida econômica e

**Comentado [SEDURB2]:** Incluídas as áreas Urbanas de acordo com o Plano Diretor

**Comentado [SEDURB3]:** Diferenciar definição e Perímetro da APCA e da APA para que as Zonas de Suporte Urbano II – (Áreas de Extração Mineral) que estão fora da AU e AEU possam continuar operando. Aprovado em GTT de 11.01.2023

**Comentado [GTT4]:** Foi discutido e solicitado em GTT de 11.01.2023 que a SEMAM apresente prazo para execução do Plano de Manejo para compor na Lei.

social das comunidades tradicionais, observado o Plano de Manejo do Parque Estadual da Serra do Mar.

**§ 3º** A delimitação Área de Proteção Ambiental – APA encontra-se no Anexo V, desta lei complementar.

**Comentado [SEDURB5]:** Será necessária a criação de um novo anexo para descrever a APA

**Art. 6.º** A Área de Proteção Ambiental – APA fica dividida em zonas definidas por suas características e metas ambientais, segundo os objetivos estabelecidos nesta lei complementar.

**Comentado [SEDURB6]:** Movido para parágrafo 1º por se tratar de APA

**Parágrafo único.** As metas ambientais serão detalhadas no Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental – APA.

**Comentado [SEDURB7]:** Movido para parágrafo 1º por se tratar de APA

**Art. 7.º** A descrição e a delimitação das áreas integradas e seu zoneamento encontram-se nos Anexos I e III, que fazem parte integrante desta lei complementar.

**Art. 8.º** A descrição e delimitação das Áreas Urbanas, Áreas de Expansão Urbana, Área de Proteção e Conservação Ambiental - APCA e o zoneamento encontram-se nos Anexos I e III, desta lei complementar.

**Comentado [SEDURB8]:** Verificar numeração após minuta finalizada

**Parágrafo único.** Para efeito desta lei complementar inclui-se como área continental do Município de Santos as Ilhas Duas Barras, dos Bagres e Barnabé.

**Comentado [SEDURB9]:** É necessário manter esse parágrafo uma vez que o anexo da desta Lei e do Plano Diretor já compreendem essas áreas ?

**Art. 9º** Para ordenação do planejamento e gestão de seu território, a Macroárea Continental do Município de Santos fica dividida em:

**I** – bairros;

**II** – zonas de uso e de ocupação do solo.

## CAPPÍTULO I

### DO ABAIRRAMENTO

**Art. 10.** Para a Macroárea Continental do Município fica estabelecido o abairramento, com as seguintes

**Comentado [SEDURB10]:** Discutir junto ao GTT se ainda é pertinente a manutenção dos bairros fora de AU e AEU. A manutenção dos bairros fora de AU e AEU pode implicar em expectativas quanto ao uso e ocupação do solo? Ainda verificar implicações legais para eventual exclusão dos bairros atuais.

denominações, conforme definido no Anexo II, o qual é parte integrante desta lei complementar:

- I – Quilombo;
- II – Piaçaguera;
- III – Nossa Senhora das Neves;
- IV – Bagres;
- V – Barnabé;
- VI – Guarapá;
- VII – Monte Cabrão;
- VIII – Trindade;
- IX – Cabuçú-Caetê;
- X – Iriri;
- XI – Caruara;
- XII – Ilha Diana;
- XIII – Vale do Quilombo.

**Comentado [SEDURB11]:** Delimitar área do TAUS, como referência a população local

**Comentado [SEDURB12]:** Delimitar área do Vale para identificação e referência da população local.

## **CAPÍTULO I – DAS ESPÉCIES E CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS DAS ZONAS**

### **CAPÍTULO II**

#### **DO ZONEAMENTO**

**Art. 11º** As zonas de uso e ocupação do solo da Macroárea Continental do Município de Santos são porções do território e

**Comentado [SEDURB13]:** Estruturar a LUOS continental semelhante à LUOS insular

estão delimitadas e identificadas conforme Anexos II, III e IV desta Lei Complementar.

Comentado [SEDURB14]: Verificar numeração após conclusão da minuta

### Seção I

#### Da Área Urbana – AU

**Art. 12.** Para os efeitos do parcelamento, ocupação, aproveitamento e uso do solo da Área Urbana, ficam estabelecidas as seguintes zonas:

- I – Zona Urbana Consolidada I – ZUC I;
- II – Zona Urbana Consolidada II – ZUC II;
- III – Zona de Ocupação Urbana Controlada I  
– ZOUC I;
- IV – Zona de Ocupação Urbana Controlada II  
– ZOUC II;
- V – Zona Proteção Paisagística e Ambiental  
– ZPPA I.
- VI – Zona de Transição Ambiental - ZTA
- VII – Zona de Interesse Turístico - ZIT

**Art. 13.** A Zona Urbana Consolidada I – ZUC I compreende parte das áreas gravadas como área urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, com ocupação urbana consolidada predominantemente residencial e tem por finalidade a regularização fundiária e edilícia, o desenvolvimento de atividades de comércio e serviço de apoio residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados;

**Art. 14.** A Zona Urbana Consolidada II – ZUC II compreende parte das áreas gravadas como área urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, em ocupações urbanas parcialmente consolidadas predominantemente residencial e tem por finalidade a regularização fundiária e edilícia, o provimento de habitação, o desenvolvimento de atividades de comércio e

serviço de apoio residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados;

**Art. 15.** A Zona de Ocupação Urbana Controlada I – ZOUC I compreende parte das áreas gravadas como área urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, tendo como finalidade as atividades de desenvolvimento urbano sustentável, ocupação ordenada de baixa densidade e regularização das áreas já consolidadas.

**Art. 16.** A Zona de Ocupação Urbana Controlada II – ZOUC II compreende parte das áreas gravadas como área urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, tendo como finalidade as atividades de desenvolvimento urbano sustentável, ocupação ordenada de baixa densidade para preservação das áreas verdes remanescentes e regularização das áreas já consolidadas.

**Art. 17.** Zona Proteção Paisagística e Ambiental I – ZPPA I compreende parte das áreas gravadas como área urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, áreas públicas ou privadas, constituídas por encostas em morros, topos de morros, trechos remanescentes de mangue, cursos d'água, nascentes e áreas protegidas, áreas de preservação permanente – APP, áreas com restrição geológico-geotécnica, com condições naturais importantes para a manutenção do equilíbrio ambiental da Área Urbana, onde se pretende garantir o manejo ambiental, desenvolvendo programas de proteção ambiental, de recuperação de áreas degradadas ou de risco geológico, controlar a ocupação, bem como incentivar a implantação de parques ecológicos, atividades ambientalmente sustentáveis, em especial educação socioambiental, turismo monitorado, pesca artesanal ou de subsistência e outras correlatas.

**Art. 18.** A Zona de Interesse Turístico - ZIT compreende parte das áreas gravadas área urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, com vocação para desenvolvimento de atividades turísticas, comerciais, recreativas de baixo impacto, preferencialmente de uso público ou integradas aos espaços públicos.

**Art. 19.** A Zona de Transição Ambiental - ZTA compreende parte das áreas gravadas área urbana pelo Plano Diretor

de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, caracterizada pela paisagem natural predominantemente preservada, podendo ocorrer ocupações esparsas com acesso ao viário existente, onde se pretende garantir a preservação ambiental dos ecossistemas naturais remanescentes.

## Seção II

### Área de Expansão Urbana - AEU

**Art. 8.º 20.** Para os efeitos do parcelamento, ocupação, aproveitamento e uso do solo da Área de Expansão Urbana, ficam estabelecidas as seguintes zonas, conforme delimitado no Anexo I desta lei complementar:

~~I – Zona Urbana I – ZU I;~~

~~II – Zona Urbana II – ZU II;~~

~~III – Zona de Suporte Urbano I – ZSU I;~~

~~IV – Zona de Suporte Urbano II – ZSU II;~~

**II – Zona de Extração Mineral I – ZEM I;**

~~III – Zona Portuária e Retroportuária –~~

**ZPR.**

~~IV – Zona Portuária, Retroportuária e de Processamento de Exportação – ZPRE.~~

**Art. 9.º** ~~As Zonas Urbanas I e II – ZU I e ZU II compreendem parte das áreas gravadas como de expansão urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, tendo como finalidade as atividades de desenvolvimento urbano, a ocupação ordenada e a regularização das áreas já consolidadas.~~

**Parágrafo único.** ~~Na Zona Urbana II – ZU II será implantado o Parque Tecnológico.~~

**Comentado [SEDURB15]:** Verificar numeração após conclusão da minuta

**Comentado [SEDURB16]:** Não há zona urbana na área de expansão urbana. As Zonas Urbanas estão compreendidas na seção anterior

**Comentado [SEDURB17]:** Remover as Zona de Suporte Urbano das áreas de Expansão Urbana uma vez que as atividades permitidas são voltadas ao desenvolvimento portuário, retroportuário, logístico, parque tecnológico.... Sugestão de transformar a ZSU I – sitio das Neves em Zona de Apoio Logístico. Por já ser uma área degradada e próxima à rodovia, considerando o esgotamento do aterro e a área remanescente.

**Comentado [SEDURB18]:** Definido em GTT de 11.01.2023 manter a redação original para deixar a permissão industrial apenas para ZPEL.

**Comentado [GTT19]:** Aprovado em GTT de 11.01.2023 a área entre a rodovia e a ferrovia anteriormente classificada como ZPR para ZPEL, onde em caso de instalação de ZPE pelo Governo Federal serão permitidas empresas voltadas a exportação, de baixo impacto ambiental e com vocação a atividades relacionadas a tecnologia.

**Comentado [SEMAM20]:** o Parque tecnológico não está no centro? Passar essa área para ZPE?

**Comentado [SEDURB21R20]:** Incorporado ao Artigo 20



~~Art. 10. A Zona de Suporte Urbano I – ZSU I compreende as áreas degradadas, nas quais se verifica a ocorrência de atividades extrativistas minerais, cujas características possibilitem a disposição final de resíduos sólidos e a implantação de atividades de interesse para o desenvolvimento portuário do Município.~~

**Comentado [SEDURB22]:** Não seria a Zona de Apoio Logístico debatida no GTT de 11.01.2023? caso se mantenha esta definição por ser área de pedreira deveria ser ZEM? Uma vez que o Aterro atingiu sua capacidade máxima é correto afirmar que a área tem características que “possibilitem a disposição final do lixo”? Temos que avaliar qual a vocação atual da área.  
Transformar ZSU I em Zona de Apoio Logístico

~~Art. 11. A Zona de Suporte Urbano II – ZSU II compreende as áreas degradadas, nas quais se verifica a ocorrência de atividades extrativistas minerais, cujas características possibilitem a implantação de atividades de interesse para o desenvolvimento turístico do Município.~~

**Art. 21. A Zona de Extração Mineral I - ZEM I compreende as áreas degradadas, nas quais se verifica a ocorrência de atividades extrativistas minerais, cujas características possibilitem a implantação de atividades de interesse para o desenvolvimento turístico do Município.**

**Comentado [SEDURB23]:** Alterar nome para estar de acordo com a LUOS Insular. Pacificado no GTT de 11.01.2023, no entanto por estar inserido em meio a ZPR faz sentido o desenvolvimento de atividades de turismo? Divisão em ZEM I e II necessária pois há duas ZEM fora da área de Expansão Urbana

~~Art. 12. A Zona Portuária e Retroportuária – ZPR compreende parte das áreas gravadas como de expansão urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, cujas características demonstrem o potencial para instalações rodoviárias, ferroviárias, portuárias e retroportuárias, bem como aquelas ligadas às atividades náuticas.~~

**Art. 22. A Zona Portuária, Retroportuária e de Processamento de Exportação – ZPRE compreende parte das áreas gravadas como de expansão urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, cujas características demonstrem potencial para a implantação de empreendimentos logísticos, tais como: rodovias, ferrovias, hidrovias, duto vias, instalações portuárias, retroportuárias e Zona de Processamento de Exportação (ZPE).**

**Comentado [GTT24]:** Definido em GTT de 11.01.2023 que não é possível controlar os impactos de atividades industriais independentes na área continental face o atrativo para outras atividades em seu entorno, tais como: habitação, serviços e comércios... não permitidos e não desejáveis para a área. Logo propõe-se manter apenas as atividades portuárias e retroportuárias.

## ~~SEÇÃO II – ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – APA~~

### ~~Seção III~~

#### ~~Da Área de Proteção e Conservação Ambiental – APCA~~

**Comentado [GTT25]:** Em reunião do GTT de 11.01.2023 foi definido que está área será, conforme definido no plano diretor, APCA. E que a APA estará contemplada dentro dos limites da APCA.

~~Art. 13. Para os efeitos da preservação, conservação e proteção do meio ambiente na Área de Proteção Ambiental – APA, ficam estabelecidas as seguintes zonas, que se encontram delimitadas no Anexo I desta lei complementar:~~

**Art. 23.** Para os efeitos da preservação, conservação e proteção do meio ambiente na Área de Proteção e Conservação Ambiental – APCA, ficam estabelecidas as seguintes zonas, que se encontram delimitadas no Anexo I desta lei complementar:

I – Zona de Uso Especial – ZUE;

~~II – Zona Preservação – ZP;~~

ZPPA II;

II - Zona Proteção Paisagística e Ambiental –

III – Zona de Conservação – ZC;

~~IV – Zona de Uso Agropecuário – ZUA.~~

~~M – Zona de Extração Mineral – ZEM II~~

~~Art. 14. A Zona de Uso Especial – ZUE é formada pela área do Parque Estadual da Serra do Mar que está inserida no Município de Santos e é administrada pelo Governo Estadual.~~

**Art. 24.** A Zona de Uso Especial – ZUE corresponde à área do Parque Estadual da Serra do Mar, sob jurisdição do Governo Estadual, inserida no Município de Santos.

**Parágrafo único.** Na Zona de Uso Especial – ZUE, o Município de Santos terá ação supletiva no controle e no monitoramento.

~~Art. 15. A Zona de Preservação – ZP é formada pelas áreas caracterizadas por abrigar ecossistemas do complexo florestal atlântico, nas quais as formações naturais permaneceram intactas ou apresentem pequena ou mínima intervenção humana.~~

**Art. 25.** Zona Proteção Paisagística e Ambiental – ZPPA II é formada pelas áreas caracterizadas por abrigar

**Comentado [SEMAM26]:** Não faz sentido esta zona estar na APA – são áreas fortemente degradadas, devendo ser mantidas na expansão urbana.

A descrição dessa zona diverge de forma integral da descrição das demais zonas existentes na APA. (onde seria?)

**Comentado [GTT27R26]:** Esclarecido em GTT de 11.01.2023 que a APA não contemplará a Zona de Extração Mineral, tal qual ocorre na Lei vigente 729/2011. Portanto trata-se apenas de uma Zona dentro APCA.

ecossistemas do complexo florestal atlântico, nas quais as formações naturais permaneceram intactas ou apresentem pequena ou mínima antropização.

~~**Parágrafo único.** Nesta Zona, de preservação de vida silvestre, além da proteção dos ecossistemas, serão protegidos os recursos genéticos, as populações tradicionais e o ambiente natural, com incentivo à educação, à pesquisa, ao uso técnico e científico.~~

**Parágrafo único.** Na Zona de Preservação – ZP, além da proteção dos ecossistemas, também serão protegidos os recursos genéticos, as comunidades tradicionais e o ambiente natural, com incentivo a educação, pesquisa, uso técnico e científico.

~~**Art. 16.** A Zona de Conservação – ZC é formada pelas áreas com ecossistemas parcialmente no seu estado original, e que se situem contíguas às áreas definidas como Zona de Preservação – ZP.~~

**Art. 26.** A Zona de Conservação – ZC é formada pelas áreas com ecossistemas parcialmente em seu estado original, contíguas a áreas definidas como Zona de Preservação – ZP.

~~**Parágrafo único.** Nesta zona, de conservação de vida silvestre, o objetivo geral de manejo é a manutenção do ambiente natural com o mínimo impacto humano, admitido o uso moderado e autossustentado da biota, a partir de regulamentação que assegure a manutenção dos recursos naturais.~~

**Parágrafo único.** Na Zona de Conservação – ZC, o objetivo geral de manejo é a manutenção do ambiente natural com antropização controlada com o mínimo de impacto humano, admitido o uso moderado e autossustentado da biota, a partir de regulamentação que assegure a sustentabilidade de recursos naturais existentes.

~~**Art. 17.** A Zona de Uso Agropecuário – ZUA é formada pelas áreas com ecossistemas parcialmente degradados, nas quais se desenvolvam atividades agrícolas, pecuárias ou com capacidade para receber atividades desses gêneros, ou ainda, com potencial para empreendimentos de turismo e lazer, bem como a instalação de unidades comerciais, cujos usos ou práticas estejam de acordo com a capacidade~~

**Comentado [SEMAM28]:** O que se entende por uso moderado e autossustentado da biota?

**Comentado [GTT29]:** Em GTT de 11.01.23 foi solicitado à SEMAM repensar o texto para substituir o termo autossustentado da biota, ou definir conceito para colocar nas definições do Art. 3º

~~apresentada pela atividade para ocasionar degradação ao meio ambiente, garantida a conservação do solo.~~

**Art. 27.** A Zona de Exploração Mineral II – ZEM II compreende as áreas degradadas, nas quais se verifica a ocorrência de atividades extrativistas minerais, cujas características possibilitem a implantação de atividades de interesse para o desenvolvimento turístico do Município e atividades de uso especial

**Comentado [SEMAM30]:** Deve permanecer na Área de Expansão Urbana; a função da APA é de proteção e preservação ambiental, sendo essas áreas extremamente impactantes e impactadas pela atividade minerária – coincidente com a ZSU II

**Comentado [GTT31R30]:** Esclarecido em GTT de 11.01.2023 que a APA não contemplará a Zona de Extração Mineral, tal qual ocorre na Lei vigente 729/2011. Portanto trata-se apenas de uma Zona dentro APCA.

### CAPÍTULO III

#### DAS DIRETRIZES BÁSICAS DO SISTEMA VIÁRIO

**Art. 35.** Os projetos de vias componentes de novos arruamentos e loteamentos deverão ser apresentados para aprovação perante o órgão municipal competente, e deverão conter todas as características técnicas do sistema viário, em conformidade com o que estabelece o Código Nacional de Trânsito - CNT, além do exigido pelas leis vigentes que dispõem sobre o parcelamento do solo e o sistema viário.

**Art. 36.** Poderão ser exigidas pelo órgão municipal competente, dependendo das condições topográficas da área do arruamento, outras características de execução, tais como: distância de visibilidade, curva espiral e gabarito vertical.

**Comentado [SEDURB32]:** Relocado da lei original

### TÍTULO III

#### DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 28.** O uso e a ocupação do solo ficam condicionados à:

I – zona em que o imóvel se situa;

II – via de acesso ao lote ou a gleba.

#### ~~CAPÍTULO II – DAS DIFERENÇAS ZONAIS QUANTO AO USO~~

**Comentado [SEDURB33]:** Reestruturação compatível a LUOS insular usos em anexo na tabela

~~Art. 18. São estabelecidos os seguintes usos nas áreas integradas de expansão urbana e de proteção ambiental, consideradas as peculiaridades de cada zona, de acordo com o Anexo I, visando atender aos objetivos desta lei complementar.~~

### **SEÇÃO I – ÁREA DE EXPANSÃO URBANA**

~~Art. 19. Na Zona Urbana I – ZU I são permitidos os seguintes usos e atividades:~~

- ~~I – manutenção de comunidades tradicionais;~~
- ~~II – sítios e chácaras de recreio;~~
- ~~III – manejo sustentado de espécies da fauna e flora;~~
- ~~IV – agropecuária, aquicultura e maricultura;~~
- ~~V – empreendimentos de lazer e de turismo;~~
- ~~VI – assentamento urbano, loteamento e parcelamento do solo;~~
- ~~VII – instalações públicas, institucionais e de infraestrutura urbana;~~
- ~~VIII – atividades comerciais e de serviços;~~
- ~~IX – indústrias potencialmente sem risco, de baixo ou não significativo impacto ambiental, compatíveis com outros usos urbanos;~~
- ~~X – terminais rodoviários e ferroviários de passageiros;~~
- ~~XI – pequenas e médias estruturas de apoio náutico – PEA's e MEA's;~~
- ~~XII – estrutura viária de transposição e torres de retransmissão;~~

~~das atividades permitidas.~~ ~~XIII — infraestrutura de apoio às instalações~~

~~permitted os seguintes usos e atividades:~~ ~~Art. 20. Na Zona Urbana II — ZU II são~~

~~I — todos os elencados no artigo anterior;~~

~~Parque Tecnológico;~~ ~~II — empreendimentos que componham o~~

~~das atividades permitidas.~~ ~~III — infraestrutura de apoio às instalações~~

~~Art. 21. Na Zona de Suporte Urbano I — ZSU I são permitidos os seguintes usos e atividades:~~

~~I — mineração;~~

~~II — disposição de resíduos sólidos;~~

~~III — atividades não poluentes relacionadas com a triagem e reciclagem de materiais;~~

~~IV — atividades retroportuárias e de apoio logístico.~~

~~Art. 22. Na Zona de Suporte Urbano II — ZSU II são permitidos os seguintes usos e atividades:~~

~~I — mineração;~~

~~II — empreendimentos de lazer e de turismo;~~

~~III — armazenamento e unidades industriais não poluidoras;~~

~~IV — atividades retroportuárias e de apoio logístico.~~

~~Art. 23. Na Zona Portuária e Retroportuária — ZPR são permitidos os seguintes usos e atividades:~~

~~I — atividades portuárias e retroportuárias;~~  
~~II — empreendimentos e atividades técnicas e/ou científicas;~~  
~~III — infraestrutura de apoio aos usos permitidos;~~  
~~IV — pequenas, médias e grandes estruturas de apoio náutico — PEA's, MEA's e GEA's;~~  
~~V — armazenamento e unidades industriais não poluidoras;~~  
~~VI — terminais rodoviários e ferroviários;~~  
~~VII — estrutura viária de transposição e torres de transmissão.~~

## **SEÇÃO II — ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL — APA**

~~**Art. 24.** Na Zona de Uso Especial — ZUE são permitidos usos com fins científicos, culturais, educativos e recreativos, de acordo com o que estabelece o Plano de Manejo, elaborado pelo Governo do Estado, para o Parque Estadual da Serra do Mar.~~

~~**Art. 25.** Na Zona de Preservação — ZP são permitidos os seguintes usos e atividades:~~

~~I — reservas públicas ou particulares;~~  
~~II — pesquisa científica e banco genético;~~  
~~III — recuperação de áreas degradadas;~~  
~~IV — atividades educacionais, culturais e turismo monitorado;~~

~~V — manejo autossustentado, aqüicultura e maricultura;~~  
~~VI — manutenção de comunidades tradicionais;~~  
~~VII — pequenas estruturas de apoio náutico PEA's;~~  
~~VIII — estrutura viária de transposição e torres de retransmissão;~~  
~~IX — infraestrutura de apoio às instalações das atividades permitidas.~~

~~Art. 26. Na Zona de Conservação — ZC são permitidos os seguintes usos e atividades:~~

- ~~I — todos os elencados no artigo anterior;~~
- ~~II — manejo sustentado de espécies da fauna e flora;~~
- ~~III — sistemas de captação de água.~~

~~Art. 27. Na Zona de Uso Agropecuário — ZUA são permitidos os seguintes usos e atividades:~~

- ~~I — todos os elencados no artigo anterior;~~
- ~~II — agropecuária e silvicultura;~~
- ~~III — sítios e chácaras de recreio;~~
- ~~IV — empreendimentos de lazer e de turismo monitorado;~~
- ~~V — empreendimentos comerciais de pequeno porte e não poluidores.~~



## CAPÍTULO I

### DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

#### Seção I

##### Quanto aos usos

**Art. 29.** 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 fática 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, particulados e odores;

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

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

**Art. 30.** Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

**I** – interesse ambiental;

**II** – residencial;

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

**IV** – portuária e retroportuária;

**Comentado [SEDURB34]:** Trazer a tabela da LUOS insular simplificada

**V** – industrial;

**VI** – especial.

**Art. 31.** 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 sustentável, a recuperação e o reflorestamento das áreas degradadas.

**Art. 32.** O uso residencial é o destinado à moradia, tanto do tipo uni-habitacional como pluri-habitacional.

**Art. 33.** 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. Quando em empreendimentos mistos – residencial e comércio e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, no embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

**a)** serviços profissionais, a exemplo de: escritórios (de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares); imobiliárias, corretoras e seguradoras, agências de viagens; editoras de livros, jornais e revistas sem impressão; locadoras de vídeo, jogos e objetos pessoais; “lan houses”; produtoras cinematográficas de rádio e televisão; estúdios de pilates, de ioga e fisioterapia;

**b)** serviços pessoais e de saúde, a exemplo de: consultórios médicos e veterinários;

**c)** serviços culturais, a exemplo de: galerias de arte e museus;

**d)** serviços de tecnologia, a exemplo de: oficinas técnicas de eletrônicos e eletrodomésticos, laboratórios fotográficos, empresas de vigilância por monitoramento eletrônico;

**e)** serviços de reparo e manutenção, a exemplo de: chaveiros, sapateiros, tapeceiros, eletricitas e encanadores, lavanderias, tinturarias, conserto de bicicletas;

**f)** serviços de estética, a exemplo de: cabeleireiros, centros estéticos e spas;

**g)** serviços de estacionamento de motos, bicicletas, patinetes e similares;

**h)** comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: minimercados, empórios, mercearias, laticínios, rotisserias, hortifrutigranjeiros, padarias, confeitarias, bombonieres, casas de carnes, peixarias, sorveterias e casas de café, restaurantes sem música, fornecimento de alimentos preparados, serviços de alimentos preparados, serviços de alimentação para eventos e recepções; petshop sem alojamento;

**i)** comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: artigos e acessórios de vestuário; artigos esportivos, produtos farmacêuticos, de perfumaria e cosméticos; produtos médicos, hospitalares, odontológicos, óticos e ortopédicos; produtos de informática e escritório; papelarias, floriculturas, armarinhos e lojas de variedades;

**j)** serviços educacionais, a exemplo de: berçários, creches, escolas de ensino infantil e educação especial; cursos livres, escolas de artesanato, dança, esportes, artes cênicas e música, escolas de idiomas e informática; cursos preparatórios para vestibular e bibliotecas;

**k)** serviços assistenciais, a exemplo de: casas de repouso; clínicas e residências geriátricas;

**l)** atividades associativas, a exemplo de: entidades de classe, associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança, organizações sindicais ou políticas, vedada em suas dependências a realização de festas, bailes e similares;

**II – CS2:** comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e 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. Quando em empreendimentos mistos – residencial e comércio e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, o embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

**a)** serviços profissionais, a exemplo de estúdios cinematográficos de rádio e TV, locadoras de equipamentos domésticos, de escritório, de imagem e som e de lazer de pequeno porte;

**b)** serviços pessoais e de saúde, a exemplo de: academia de ginástica, laboratórios clínicos de imagem, clínicas médicas e veterinárias;

**c)** serviços de segurança, a exemplo de: empresas de segurança privada, de escolta de pessoas e de bens;

**d)** serviços de guarda de automóveis, a exemplo de: estacionamentos de veículos leves e utilitários, serviços de lavagem de veículos sem lubrificação; locação de veículos leves sem condutor;

**e)** serviços de alojamento, a exemplo de: pousadas, pensões, albergues e "hostels";

**f)** serviços de alojamento, a exemplo de: hotéis e "flats";

**g)** serviços de alojamento, a exemplo de: motéis;

**h)** comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: restaurantes com música, pizzarias, churrascarias, lanchonetes, comércio varejista de bebidas, adegas, bares com ou sem fabricação artesanal de bebidas, lojas de conveniência; casas de café com torrefação artesanal;

**i)** comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: lojas de eletrodomésticos, móveis, colchões, tapetes, tecidos e vidros;

**j)** comércio varejista de produtos da construção, a exemplo de: produtos hidráulicos e elétricos, tintas e resinas;

**k)** atividades educacionais, a exemplo de: estabelecimentos de ensino fundamental, ensino médio e profissionalizante, escola de condutores;

**l)** casas de festas e atividades associativas, a exemplo de: entidades de classe, associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança, organizações sindicais ou políticas, associações religiosas ou filosóficas com realização de festas, bailes e similares;

**III – CS3:** comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e 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. Quando em empreendimentos mistos – residencial e comércio e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

**a)** serviços profissionais, a exemplo de: bancos, sociedade de créditos e cartórios;

**b)** serviços profissionais, a exemplo de empresas de guarda de móveis e volumes;

**c)** serviços culturais, a exemplo de: cinemas, salas de música, espetáculos e teatros;

**d)** serviços, a exemplo de: pet shops com alojamento de animais;

**e)** serviços de reparo e manutenção, a exemplo de: oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários, lavagem de veículos com ou sem lubrificação, reparo de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral;

f) comércio varejista de combustíveis, a exemplo de: postos de abastecimento e revenda de gás;

g) comércio varejista de produtos, a exemplo de: supermercados e revenda de veículos leves;

h) comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: lojas de departamento e magazines, varejões, centros comerciais;

i) comércio varejista produtos da construção, a exemplo de: derivados do concreto e cerâmicos, atividades de controle de pragas; limpeza de caixa d'água; atividades de limpeza com jateamento;

j) comércio varejista produtos da construção, a exemplo de: marcenarias, serralherias e marmorarias;

k) comércio e depósito de resíduos sólidos, sucatas metálicas e não metálicas (ferros-velhos) e de materiais recicláveis; limpeza de caixa de gordura e esgoto; limpeza de sanitários químicos; e pátios de compostagem;

l) atividades recreativas, a exemplo de: clubes sociais, quadras de esportes e centros esportivos;

m) atividades recreativas, a exemplo de: casas noturnas;

**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 excepcional tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, admitindo-se as seguintes atividades:

a) serviços de saúde, a exemplo de: hospitais, prontossocorros e maternidades;

b) comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: shopping center e hipermercados; concessionárias de veículos leves;

**c) comércio atacadista**

**d)** atividades educacionais, a exemplo de: educação superior, faculdades e universidades;

**e)** atividades recreativas e culturais, a exemplo de: centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições;

**f)** cemitérios e velórios;

**g)** atividades recreativas e esportivas, a exemplo de: estádios e kartódromos ao ar livre;

**h) comércio atacadista de baterias e comércio atacadista de lubrificantes.**

**Art. 34.** A categoria de uso das atividades portuárias e retroportuárias é identificada pela sigla – CSP, e se caracteriza pelos estabelecimentos relacionados 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:** ligadas a atividades náuticas: marinas; atracadouros para embarcações turísticas, esportivas ou de pesca;

**II – CSP2:** guarda e/ou reparo de ônibus e de caminhões, 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 não perigosas; empresas de transporte ferroviário, aeroviárias e aquaviárias de cargas não perigosas; terminais de Cruzeiros Marítimos; unidades condominiais para processos logísticos e industriais; movimentação e/ou processamento pesqueiro;

**III – CSP3:** portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, exceto: produtos perigosos, líquidos

inflamáveis e combustíveis; dutovias de grande porte; que contenham esteiras rolantes de carga; com coleta de resíduos perigosos;

**IV – CSP4:** portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, semoventes ou não; produtos perigosos; líquidos inflamáveis e combustíveis; empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas perigosas.

**.Art. 35.** A categoria de uso industrial, identificada pela sigla - I, fica subdividida da seguinte forma:

**I – I1-a:** Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: confecções e façções de artigos do vestuário, fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria;

**II – I1-b:** 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 artesanal de calçados e produtos cerâmicos, impressão de material para uso comercial, industrial e publicitário, torrefação artesanal de café;

**III – 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 e impressão de jornais, revistas e livros; atividades de processamento relacionadas com a reciclagem de materiais; e usinas de compostagem;

**IV – 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;

**V – 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;

**VI – I5:** Indústrias e polos petroquímicos, carboquímicos e cloroquímicos, usinas nucleares, as usinas termelétricas e unidades de incineração de resíduos e outras fontes não industriais de grande impacto ou de extrema periculosidade.

Parágrafo único: a permissão das atividades Industriais fica condicionada a manifestação técnica favorável do órgão municipal de Meio Ambiente.

**Art. 36.** A categoria de uso especial I, permitida em todas as zonas é identificada pela sigla – UE I e se caracteriza pelas atividades de infraestrutura urbana e de serviços de utilidade pública, tais como fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água e equipamentos do sistema de macrodrenagem, hortas urbanas, assim como atividades ligadas à segurança pública, a exemplo de quartéis, delegacias e corpos de bombeiros.

§ 1º As atividades relacionadas à coleta e separação de lixo reciclável e eletrônico poderão ser consideradas como Uso Especial I – UE I, por fazerem parte do subsistema de saneamento do Município, desde que comprovadamente voltadas a projetos sociais e sem fins lucrativos ou que se constituam em serviço terceirizado do Município e que atendam ao disposto na lei complementar que disciplina a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e dispõe sobre a conformidade de infraestrutura urbana e ambiental.

§ 2º Para o licenciamento das atividades descritas no “caput”, deverá ser apresentada a descrição da rede de infraestrutura instalada, a fim de possibilitar a análise do quanto à ampliação da área de atendimento ou de implantação superior à 25% (vinte e cinco por cento) do sistema ou obra original, conforme disposto na lei complementar que disciplina a exigência do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

**Art. 37.** As categorias de uso especificadas nesta seção estão discriminadas em quadros que constituem o Anexo V desta Lei Complementar, com a permissão ou proibição de cada uso, em relação à localização do imóvel quanto ao zoneamento, classificação viária e porte da edificação.

**Art. 38.** Em caso de implantação de Zona de Processamento de Exportação - ZPE, que de acordo com a Lei Federal nº 11.508 de julho de 2007 caracteriza-se como área de livre comércio com o exterior, destinada a instalação de empresas direcionadas para a produção de bens a serem comercializados no exterior, a prestação de serviços vinculados à industrialização das mercadorias a serem exportadas ou a prestação de serviços a serem comercializados ou destinados exclusivamente para o exterior, as empresas e indústrias a serem instaladas na ZPE devem ser de baixo impacto ambiental, preferencialmente voltadas ao setor tecnológico, com objetivo de oferecer alternativa econômica à exportação de mercadorias primárias do Porto de Santos.

**Art. 39.** O licenciamento das atividades enquadradas nas categorias de uso Industrial 2 – I2 e Industrial 3 – I3, independentemente do porte do empreendimento, fica condicionado à apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

## **Seção II**

### **Quanto aos usos atípicos**

**Art. 40.** 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.

**Parágrafo único.** A Prefeitura Municipal de Santos disponibilizará lista de enquadramento dos “CNAE’s” (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) nas categorias de atividades estabelecidas nesta Lei Complementar.

### **Seção III**

#### **Quanto aos Usos Desconformes**

**Art. 41.** 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, classificação viária e porte.

**§ 1º** Os usos desconformes para atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais, portuários e retroportuários, serão permitidos desde que enquadrados na mesma atividade para a qual tenha sido aprovada a edificação existente, ou enquadrados na atividade constante em licença de funcionamento ativa, regularmente expedida antes da vigência desta Lei Complementar.

**§ 2º** Serão permitidas como usos desconformes apenas as atividades classificadas como CS1, CS2, CS3, CS4, desde que enquadradas na mesma atividade para a qual tenha sido aprovada a edificação existente ou da atividade da última licença de funcionamento ativa regularmente expedida antes da vigência desta Lei Complementar.

**§ 3º** É vedada a abertura de novas licenças de funcionamento para atividades desconformes, exceto nos casos de imóveis com projeto arquitetônico aprovado para a mesma atividade desconforme em questão.

**§ 4º** O licenciamento de uso desconforme fica condicionado à apresentação de certidão emitida pelo Órgão Municipal de Planejamento Urbano.

**§ 5º** Na Zona Portuária, Retroportuária e de Processamento de Exportação – ZPRE será permitido o uso residencial desconforme em imóveis existentes e regularizados antes da vigência desta Lei Complementar.

**§ 6º** É vedado licenciamento de uso desconforme caso, por qualquer motivo, seja encerrada a atividade regularmente licenciada ou a edificação não tenha sido aprovada para o uso desconforme.

**§ 7º** Com exceção dos usos descritos nas categorias residencial, CS1, CS2, CS3-a, CS3-c, CS3-d, CS3-g, CS3-h, CS3-i, CS3-j, CS3-l, CS4-a, CS4-d, CS4-g e I1, os empreendimentos escritos no "caput" deste artigo devem requerer a expedição de novas Certidões de Uso Desconforme no prazo de 01 (um) ano, contado da publicação desta Lei Complementar.

**§ 8º** As certidões aludidas no parágrafo 7º, do "caput" deste artigo, terão validade de 15 (quinze) anos, contados da publicação desta Lei Complementar, findo o qual as atividades deverão ser encerradas, proibidas as extensões de prazo.

**§ 9º** Não serão concedidas licenças para ampliações de edificações, equipamentos e instalações utilizadas para usos desconformes e inclusão de novas atividades desconformes em licenças de funcionamento ativas.

**§ 10.** O uso desconforme não residencial deverá adequar-se aos níveis de ruído, de vibração e de poluição atmosférica e às características de acesso e de tráfego exigíveis para a via em que estiver localizado e estarão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos da Lei Complementar n.º 793, de 14 de janeiro de 2013.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES**

**Art. 42.** A ocupação do solo fica condicionada aos índices urbanísticos para cada zona definidos a partir do estabelecimento de:

- I** - lote mínimo para efeito de parcelamento;
- II** - recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote;

- III - taxa de permeabilidade;
- IV - nível máximo permitido nos pavimentos;
- V - coeficiente de aproveitamento (mínimo, básico, máximo e ampliado) do lote;
- VI - taxa de ocupação máxima do lote.

### Seção I

## **CAPÍTULO III – DAS DIFERENÇAS ZONAIS QUANTO À OCUPAÇÃO E AO APROVEITAMENTO**

~~Art. 28.~~ As condicionantes de ocupação e aproveitamento das áreas, glebas e lotes são estabelecidas segundo a área integrada a que pertencem, a zona, o tipo de empreendimento e as atividades permitidas.

~~Art. 29.~~ Para empreendimentos localizados em mais de uma zona, poderão ser somadas as partes integrantes de cada uma, para cálculo da área mínima ou da taxa de ocupação máxima, desde que observadas as condicionantes de uso da zona mais restritiva.

~~Parágrafo único.~~ Poderá ser exigida uma ou mais das medidas compensatórias previstas nesta lei complementar, na forma do artigo 48.

## **SEÇÃO I – ÁREA DE EXPANSÃO URBANA**

### Seção I – Área Urbana

~~Art. 30.~~ Na Zona Urbana fica definido:

~~Art. 43.~~ Na Zona Urbana Consolidada I e Zona Urbana Consolidada II fica definido:

~~I~~ o parcelamento do solo para fins urbanos, consubstanciado em planos de arruamento, loteamento, desdobre e/ou

~~desmembramento de terreno, está sujeito à prévia aprovação do Poder Executivo, obedecidas as normas estabelecidas nesta lei complementar, assim como toda legislação aplicável à matéria;~~

~~I - o parcelamento do solo para fins urbanos com , loteamento e/ou desmembramento de terreno, está sujeito à prévia aprovação do Poder Executivo, obedecidas as normas estabelecidas nesta lei complementar, assim como toda legislação pertinente;~~

**Comentado [SEDURB35]:** Sugestão SEPORTE GTT

~~II - o lote mínimo, para efeito de parcelamento do solo na zona urbana é de 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);~~

~~II - o lote mínimo, para efeito de parcelamento do solo na Zona Urbana Consolidada I é de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);~~

**Comentado [SEDURB36]:** Os índices mais permissivos nas áreas mais adensadas objeto de regularização fundiária permitirão adequações e a regularização edilícia

~~III - o lote mínimo, para efeito de parcelamento do solo na Zona Urbana Consolidada II é de 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);~~

**Comentado [SEDURB37]:** Os índices mais permissivos nas áreas mais adensadas objeto de regularização fundiária permitirão adequações e a regularização edilícia

~~III - a taxa de ocupação máxima permitida do lote na zona urbana é de 40% (quarenta por cento);~~

~~IV - a taxa de ocupação máxima permitida do lote na Zona Urbana Consolidada I e Zona Urbana Consolidada II é de 60% (sessenta por cento);~~

~~IV - o coeficiente de aproveitamento máximo do lote na zona urbana é de uma vez a área do lote;~~

~~V - o coeficiente de aproveitamento máximo do lote na Zona Urbana Consolidada I e Zona Urbana Consolidada II é de uma vez a área do lote;~~

~~§ 1.º para os imóveis voltados para a Rua Andrade Soares o coeficiente de aproveitamento máximo do lote na Zona Urbana Consolidada I é de duas vezes a área do lote;~~

~~V – o recuo frontal mínimo permitido no lote na zona urbana é 10,00m (dez metros), e os recuos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo;~~

**VI – o recuo frontal mínimo permitido no lote na Zona Urbana Consolidada I e Zona Urbana Consolidada II é 5,00m (dez metros), e os recuos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo;**

**§ 1.º** Respeitados os demais índices urbanísticos e taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento), na Zona Urbana Consolidada I, ficam dispensados os recuos laterais no primeiro e segundo pavimento, desde que não possuam aberturas para as divisas laterais há uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

~~VI – o gabarito máximo no lote da zona urbana é de 3 (três) pavimentos.~~

**VII – o gabarito máximo no lote da Zona Urbana Consolidada I e Zona Urbana Consolidada II é de 2 (dois) pavimentos;**

**VII – o gabarito máximo no lote da Zona Urbana Consolidada I é de 3 (três) pavimentos para os imóveis que fazem frente para a Rua Andrade Soares.**

~~§ 1.º A taxa de ocupação máxima do lote é representada pelo percentual da área do lote que pode receber edificação, sendo que, para efeito do cálculo desta taxa não serão computadas as áreas relativas aos beirais de até 1,00m (um metro) de largura e a área destinada a garagens.~~

**§ 1.º** para efeito do cálculo da taxa de ocupação não serão computadas as áreas relativas a beirais de até 1,00m (um metro) de projeção horizontal, e a área destinada a garagens.

~~§ 2.º O coeficiente de aproveitamento máximo do lote é representado pelo número de vezes que a sua área pode ser reproduzida em área construída.~~

**Comentado [SEDURB38]:** A parte da definição foi para o artigo de definições desta Lei

**Comentado [SEDURB39]:** A parte da definição foi para o artigo de definições desta Lei

~~§ 3.º O parcelamento do solo e seus respectivos índices de ocupação e aproveitamento, para projetos habitacionais de interesse social, serão regulamentados por lei complementar específica e estão sujeitos à avaliação de impacto ambiental.~~

~~§ 4.º Será tolerado o recuo frontal inferior a 10,00 m (dez metros) e o lote inferior a 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), nas áreas de regularização fundiária, na forma da legislação específica.~~

~~§ 5.º Para a construção de edifícios plurihabitacionais a área do pavimento térreo deverá ser aberta com pilotis.~~

**§2.º Para a construção de edifícios plurihabitacionais, a área do pavimento térreo deverá ser aberta, mediante utilização de estrutura com pilotis.**

**§ 3.º** As novas edificações deverão obrigatoriamente possuir taxa de permeabilidade de ao menos 30% (trinta por cento) da área do lote.

~~§ 7.º A taxa de permeabilidade será garantida por meio de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana, e/ou por meio de reservatório de retenção, o qual poderá ser de retardo ou de acumulação, conforme definido na legislação específica.~~

**§ 4.º** A taxa de permeabilidade será garantida por meio de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e/ou reservatório de retenção, o qual poderá ser de retardo ou de acumulação, conforme definido na legislação específica, reduzindo a destinação de efluentes de precipitações pluviométricas ao sistema de drenagem urbano.

**Art. 44. Na Zona de Ocupação Urbana Controlada I – ZOUC I e Zona de Ocupação Urbana Controlada II – ZOUC II fica definido:**

**I** – o parcelamento do solo para fins urbanos com , loteamento e/ou desmembramento de terreno, está sujeito à prévia aprovação do Poder Executivo, obedecidas as normas



estabelecidas nesta lei complementar, assim como toda legislação pertinente;

Comentado [SEDURB40]: Sugestão SEPORTE GTT

**II** – o lote mínimo, para efeito de parcelamento do solo na Zona de Ocupação Urbana Controlada I é de 1000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

**III** – o lote mínimo, para efeito de parcelamento do solo na Zona de Ocupação Urbana Controlada II é de 2000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

**IV** – a taxa de ocupação máxima permitida do lote na Zona de Ocupação Urbana Controlada I e Zona de Ocupação Urbana Controlada II é de 30% (sessenta por cento);

**V** – o coeficiente de aproveitamento máximo do lote na Zona de Ocupação Urbana Controlada I e Zona de Ocupação Urbana Controlada II é de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;

**VI** – o recuo frontal mínimo permitido no lote na Zona de Ocupação Urbana Controlada I e Zona de Ocupação Urbana Controlada II é 10,00m (dez metros), e os recuos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo;

**VII** – o gabarito máximo no lote da Zona de Ocupação Urbana Controlada I e Zona de Ocupação Urbana Controlada II é de 2 (dois) pavimentos.

**§ 1.º** Será tolerado o recuo frontal inferior a 10,00 m (dez metros) e o lote inferior a 1.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), nas áreas de regularização fundiária, na forma da legislação específica.

**§ 2.º** As novas edificações deverão obrigatoriamente possuir taxa de permeabilidade de ao menos 70% (setenta por cento) da área do lote.

**§ 3.º** A taxa de permeabilidade será garantida por meio de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e soluções baseadas na natureza, o qual poderá ser de retardo ou de

acumulação, reduzindo a destinação de efluentes de precipitações pluviométricas ao sistema de drenagem urbano.

**Art. 45. Na Zona de Interesse turístico –ZIT**  
fica definido:

**I** – o parcelamento do solo para fins urbanos com , loteamento e/ou desmembramento de terreno, está sujeito à prévia aprovação do Poder Executivo, obedecidas as normas estabelecidas nesta lei complementar, assim como toda legislação pertinente;

**II** – o lote mínimo, para efeito de parcelamento do solo na Zona de Interesse Turístico – ZIT é de 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

**IV** – a taxa de ocupação máxima permitida do lote na Zona de Interesse Turístico – ZIT e Zona de Ocupação Urbana Controlada II é de 40% (sessenta por cento);

**V** – o coeficiente de aproveitamento máximo do lote na Zona de Interesse Turístico – ZIT é de uma vez a área do lote;

**VI** – o recuo frontal mínimo permitido no lote na Zona de Interesse Turístico – ZIT é 5,00m (cinco metros), e os recuos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo;

**VII** – o gabarito máximo no lote da Zona de Interesse Turístico – ZIT é de 3 (três) pavimentos.

**§ 2.º** As novas edificações deverão obrigatoriamente possuir taxa de permeabilidade de ao menos 30% (trinta por cento) da área do lote.

**§ 3.º** A taxa de permeabilidade será garantida por meio de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e/ou reservatório de retenção, o qual poderá ser de retardo ou de acumulação, conforme definido na legislação específica, reduzindo a

Comentado [SEDURB41]: Sugestão SEPORTE GTT

destinação de efluentes de precipitações pluviométricas ao sistema de drenagem urbano.

**Art. 46.** Na Zona de Transição Ambiental – ZTA, fica definido:

**I** – O parcelamento do solo para fins urbanos com, loteamento e/ou desmembramento de terreno, está sujeito à prévia aprovação do Poder Executivo, obedecidas as normas estabelecidas nesta lei complementar, assim como toda legislação pertinente;

**II** – O lote mínimo, para efeito de parcelamento do solo na Zona de Transição Ambiental é de 2000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

**III** – a taxa de ocupação máxima permitida do lote na Zona de Transição Ambiental é de 10% (dez por cento);

**VI** – o recuo frontal mínimo permitido no lote na Zona de Proteção Paisagística e Ambiental I é 10,00m (dez metros);

**VII** – o gabarito máximo no lote da Zona de Transição Ambiental é de 2 (dois) pavimentos.

**§ 2.º** As novas edificações deverão obrigatoriamente possuir taxa de permeabilidade de ao menos 90% (setenta por cento) da área do lote.

**§ 3.º** A taxa de permeabilidade será garantida por meio de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e soluções baseadas na natureza, o qual poderá ser de retardo ou de acumulação, reduzindo a destinação de efluentes de precipitações pluviométricas ao sistema de drenagem urbano.

**Art. 47.** Na Zona de Proteção Paisagística e Ambiental I – ZPPA I, fica definido:

**I** – O parcelamento do solo para fins urbanos com, loteamento e/ou desmembramento de terreno, está sujeito à

Comentado [SEDURB42]: Sugestão SEPORTE GTT

prévia aprovação do Poder Executivo, obedecidas as normas estabelecidas nesta lei complementar, assim como toda legislação pertinente;

**II** – O lote mínimo, para efeito de parcelamento do solo na Zona de Proteção Paisagística e Ambiental I é de 5000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

**III** – a taxa de ocupação máxima permitida do lote na Zona de Proteção Paisagística e Ambiental I é de 5% (cinco por cento);

**VI** – o recuo frontal mínimo permitido no lote na Zona de Proteção Paisagística e Ambiental I é 10,00m (dez metros);

**VII** – o gabarito máximo no lote da Zona de Proteção Paisagística e Ambiental I é de 2 (dois) pavimentos.

**§ 2.º** As novas edificações deverão obrigatoriamente possuir taxa de permeabilidade de ao menos 90% (setenta por cento) da área do lote.

**§ 3.º** A taxa de permeabilidade será garantida por meio de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e soluções baseadas na natureza, o qual poderá ser de retardo ou de acumulação, reduzindo a destinação de efluentes de precipitações pluviométricas ao sistema de drenagem urbano.

## **Seção II – Da Área de Expansão Urbana**

**Art. 48.** Na Zona de Extração Mineral I – ZMI fica definido:

**I** – o parcelamento do solo para fins urbanos com, loteamento e/ou desmembramento de terreno, está sujeito à prévia aprovação do Poder Executivo, obedecidas as normas estabelecidas nesta lei complementar, assim como toda legislação pertinente;

**II** – o lote mínimo, para efeito de parcelamento do solo Zona de Extração Mineral I – ZMI é de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

**III** – a taxa de ocupação máxima permitida do lote na Zona de Extração Mineral I – ZMI é de 30% (trinta por cento);

**IV** – o coeficiente de aproveitamento máximo do lote na Zona de Extração Mineral I – ZMI é de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;

**§ 1.º** para efeito do cálculo da taxa de ocupação não serão computadas as áreas relativas a beirais de até 1,00m (um metro) de projeção horizontal.

**§ 2.º** As novas edificações deverão obrigatoriamente possuir taxa de permeabilidade de ao menos 70% (setenta por cento) da área do lote.

**§ 3.º** A taxa de permeabilidade será garantida por meio de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e/ou soluções baseadas na natureza, o qual poderá ser de retardo ou de acumulação, conforme definido na legislação específica, reduzindo a destinação de efluentes de precipitações pluviométricas ao sistema de drenagem urbano.

**Art. 49.** Na Zona Portuária, Retroportuária e de Processamento de Exportação – ZPRE fica definido:

**I** – o parcelamento do solo para fins urbanos com, loteamento e/ou desmembramento de terreno, está sujeito à prévia aprovação do Poder Executivo, obedecidas as normas estabelecidas nesta lei complementar, assim como toda legislação pertinente;

**II** – o lote mínimo, para efeito de parcelamento do solo Zona Portuária, Retroportuária e de Processamento de Exportação é de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

**III** – a taxa de ocupação máxima permitida do lote na Zona Portuária, Retroportuária e de Processamento de Exportação é de 40% (quarenta por cento);

**IV** – o coeficiente de aproveitamento máximo do lote na Zona Portuária, Retroportuária e de Processamento de Exportação é de uma vez a área do lote;

**§ 1.º** para efeito do cálculo da taxa de ocupação não serão computadas as áreas relativas a beirais de até 1,00m (um metro) de projeção horizontal.

**§ 2.º** As novas edificações deverão obrigatoriamente possuir taxa de permeabilidade de ao menos 30% (trinta por cento) da área do lote.

**§ 3.º** A taxa de permeabilidade será garantida por meio de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e/ou reservatório de retenção, o qual poderá ser de retardo ou de acumulação, conforme definido na legislação específica, reduzindo a destinação de efluentes de precipitações pluviométricas ao sistema de drenagem urbano.

## **SEÇÃO II – ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – APA**

### **Seção III – Da Área de Proteção e Conservação Ambiental – APCA**

**Art. 50.** Na Zona de Uso Especial – ZUE a ocupação e o aproveitamento deverão estar em conformidade com o que estabelece o Plano de Manejo, elaborado pelo Governo do Estado, para o Parque Estadual da Serra do Mar.

~~**Art. 33.** Nas Zonas de Preservação – ZP e de Conservação – ZC a taxa de ocupação máxima para infraestrutura dos usos permitidos será de 5% (cinco por cento) da área.~~

**Art. 51.** Na Zona de Proteção Paisagística e Ambiental I – ZPPA II, fica definido:

**I** – O parcelamento do solo para fins urbanos com, loteamento e/ou desmembramento de terreno, está sujeito à prévia aprovação do Poder Executivo, obedecidas as normas estabelecidas nesta lei complementar, assim como toda legislação pertinente;

**II** – O lote mínimo, para efeito de parcelamento do solo na Zona de Proteção Paisagística e Ambiental II é de 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

**III** – a taxa de ocupação máxima permitida do lote na Zona de Proteção Paisagística e Ambiental II é de 5% (cinco por cento);

**VI** – o recuo frontal mínimo permitido no lote na Zona de Proteção Paisagística e Ambiental II é 10,00m (dez metros);

**VII** – o gabarito máximo no lote da Zona de Proteção Paisagística e Ambiental I é de 2 (dois) pavimentos.

**§ 2.º** As novas edificações deverão obrigatoriamente possuir taxa de permeabilidade de ao menos 95% (noventa e cinco por cento) da área do lote.

**§ 3.º** A taxa de permeabilidade será garantida por meio de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e soluções baseadas na natureza, o qual poderá ser de retardo ou de acumulação, reduzindo a destinação de efluentes de precipitações pluviométricas ao sistema de drenagem urbano.

**Parágrafo único.** Nas áreas com valor histórico e cultural, considerada aquelas nas quais se verifique a existência de vestígios arqueológicos e/ ou arquitetônicos, será respeitada a legislação específica vigente.

~~**Art. 34.** Na Zona de Uso Agropecuário – ZUA a taxa de ocupação máxima para infraestrutura dos usos permitidos será de 50% (cinquenta por cento) da área.~~

### **TÍTULO III – DAS DIRETRIZES BÁSICAS DO SISTEMA VIÁRIO**

~~**Art. 35.** Os projetos de vias componentes de novos arruamentos e loteamentos deverão ser apresentados para aprovação perante o órgão municipal competente, e deverão conter todas as características técnicas do sistema viário, em conformidade com o que estabelece o Código Nacional de Trânsito – CNT, além do exigido pelas leis vigentes que dispõem sobre o parcelamento do solo e o sistema viário.~~

~~Art. 36. Poderão ser exigidas pelo órgão municipal competente, dependendo das condições topográficas da área de arruamento, outras características de execução, tais como: distância de visibilidade, curva espiral e gabarito vertical.~~

**Comentado [SEDURB43]:** Relocado para o Título II Capítulo I

#### ~~TÍTULO IV – DO ABAIRRAMENTO~~

**Comentado [SEDURB44]:** Relocado para o Título II Capítulo I

~~Art. 37. Para a Área de Expansão Urbana do Município de Santos fica estabelecido o abairramento com as seguintes denominações, conforme definido no Anexo II, que faz parte integrante desta lei complementar:~~

- ~~I – Quilombo;~~
- ~~II – Piaçaguera;~~
- ~~III – Nossa Senhora das Neves;~~
- ~~IV – Bagres;~~
- ~~V – Barnabé;~~
- ~~VI – Guarapá;~~
- ~~VII – Monte-Cabrão;~~
- ~~VIII – Trindade;~~
- ~~IX – Cabuçú-Caeté;~~
- ~~X – Iriri;~~
- ~~XI – Caruara.~~

#### **TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO DE CARÁTER GERAL**



**Art. 52.** Os planos de parcelamento do solo, além das exigências da legislação federal e estadual, deverão conter:

~~I – projeto de drenagem que apresente solução de encaminhamento das águas pluviais à drenagem mais próxima;~~

**I** – projeto de rede de drenagem **pluvial** da área a ser ocupada, incluindo sua conexão à rede pública mais próxima, quando houver, ou, caso inexistir, de sistema próprio de tratamento e destinação de efluentes de forma a evitar poluição difusa em cursos d'água ou subsolo, em estrita obediência às Normas da ABNT, qualquer que seja o caso;

~~II – projeto de tratamento e disposição final de esgoto provido, pelo menos, de fossas sépticas, construídas segundo as normas técnicas em vigor, assegurando-se a proteção do lençol freático, quando não existir rede coletora implantada;~~

**II** – projeto de rede de esgoto da área a ser ocupada, aprovado pelo órgão público competente, incluindo sua conexão à rede pública mais próxima, quando houver, ou, caso inexistir, de sistema próprio de tratamento e destinação, em estrita obediência às Normas da ABNT, qualquer que seja o caso;

**Parágrafo único.** O projeto de rede de esgoto também deve incluir o aproveitamento de água de chuva e de reuso.

~~III – projeto de sistema de abastecimento de água aprovado pelo órgão público competente;~~

**III** – projeto de sistema de abastecimento de água da área a ser ocupada, aprovado pelo órgão público competente, incluindo sua conexão à rede pública existente, ou, caso inexistir, de sistema próprio de captação, tratamento e distribuição de água, em estrita obediência às normas sanitárias e da ABNT, qualquer que seja o caso;

**IV** - projeto de rede de abastecimento de energia elétrica da área a ser ocupada, aprovado pelo órgão público competente, incluindo sua conexão à rede pública mais próxima, em estrita obediência às Normas da ABNT.

**Parágrafo único.** O projeto de rede de abastecimento de energia elétrica deve incluir previsão de utilização de fontes de energia renováveis.

**V** - plano de gestão de resíduos;

~~**V** - projeto de sistema viário;~~

**VI** - projeto de sistema viário e sua conexão com o sistema viário existente, considerando os modais de transporte previstos;

~~**V** - programação de plantio de áreas verdes com uso de espécies nativas ou manutenção das existentes;~~

**VII** - projeto e cronograma de arborização, com uso de espécies nativas ou manutenção das existentes;

~~**VI** - procedimentos para conservação do solo, estabilização das encostas e controle de erosão e assoreamento.~~

**VIII** - procedimentos para conservação do solo, estabilização das encostas e controle de erosão e assoreamento, quando for o caso.

~~**VII** - plano de acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.~~

**IX** - previsão de acessibilidade universal.

~~**Art. 39.** Para a implantação dos empreendimentos industriais, portuários, retroportuários e de armazenamento será exigida a apresentação do Relatório Ambiental Preliminar – RAP, que deverá ser avaliado pelo órgão competente.~~

**Art. 53.** Para a implantação de empreendimentos industriais e logísticos, incluindo instalações portuárias, retroportuárias e de armazenamento, será exigida a apresentação da competente licença ambiental de instalação ou, caso não seja empreendimento ambientalmente licenciável, de Relatório Ambiental Preliminar – RAP, a ser devidamente analisado pelo órgão competente.

~~§ 1.º No caso de instalações de terminais, depósitos ou tanques de produtos tóxicos, corrosivos, inflamáveis e explosivos, assim como à ampliação dos existentes, além das exigências contidas na legislação municipal, será exigida a apresentação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, Relatório de Impacto Ambiental – Rima e Plano Integrado de Emergência – PIE.~~

§ 1.º No caso de instalações de armazenamento, a granel, de produtos tóxicos, corrosivos, inflamáveis ou explosivos, ou da ampliação dos existentes, além das exigências contidas na legislação municipal, será exigida a apresentação da licença ambiental de instalação emitida por órgão competente.

~~§ 2.º Todo depósito projetado ou construído acima do nível do solo, para receber líquidos potencialmente poluentes, deverá ser protegido dentro das necessárias normas de segurança, para tanto, deverão ser construídos, tanques, amurados, silos subterrâneos, barreiras ou outros dispositivos de contenção, com a capacidade e a finalidade de receber e guardar derrames de líquidos poluentes, provenientes dos processos produtivos ou de armazenamento.~~

§ 2.º Todas as instalações destinadas à armazenagem deverão ser projetadas, executadas, operadas e mantidas em estrita obediência às normas da ABNT e aos regramentos oficiais pertinentes ou, na existência destes, de normas internacionalmente consagradas, tendo como objetivo evitar danos ambientais e ao ser humano.

~~Art. 40. A implantação de empreendimentos ou atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativo impacto ambiental fica condicionada à apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto Ambiental – Rima, quando esses empreendimentos ou atividades implicarem na exploração e a supressão de vegetação primária ou nos estágios avançado e médio de regeneração do Bioma Mata Atlântica.~~

Art. 54. A implantação de empreendimentos ou atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativo impacto ambiental fica condicionada à apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto Ambiental – Rima, quando esses empreendimentos ou atividades implicarem na exploração e a supressão de vegetação primária ou nos estágios avançado e médio de regeneração do Bioma Mata Atlântica.

**Parágrafo único.** Caso seja constatada a necessidade de licenciamento ambiental citada no caput, a autorização para implantação fica condicionada à apresentação da licença ambiental de instalação.

~~Art. 41.~~ No caso de reposição da cobertura vegetal, independentemente da formação sucessional, deverão ser priorizados os planos ou projetos que contemplem a utilização das espécies nativas do complexo florestal atlântico.

**Art. 55.** No caso de reposição da cobertura vegetal, independentemente da formação sucessional, deverão ser priorizados os planos ou projetos que contemplem a utilização de espécies nativas do complexo florestal atlântico.

## **TÍTULO VI – DO PROCEDIMENTO DE LICENCIAMENTO A AMBIENTAL**

**Art. 56.** Os planos de parcelamento do solo serão elaborados em função da sua localização, uso, tipo de edificação e infraestrutura, conforme preconizado nesta lei complementar, na legislação de parcelamento do solo e no Código de Edificações do Município de Santos.

~~Art. 43.~~ A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais e que sejam considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como aqueles capazes de causar degradação ambiental, dependerá de licenciamento pelo órgão municipal competente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis pelos Governos Estadual e Federal.

**Art. 57.** A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais e que sejam considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como aqueles capazes de causar degradação ambiental, dependerá de prévio licenciamento ambiental pelo órgão competente, sem prejuízo de outras licenças ou autorizações legalmente exigíveis.

~~Art. 44. O empreendedor deverá protocolar previamente junto à Prefeitura o pedido de licença ambiental, acompanhado dos documentos, planos ou projetos pertinentes.~~

Comentado [SEDURB45]: SEMAM  
Já previsto na lei do licenciamento ambiental

~~Art. 45. Para a implantação de empreendimento ou atividade, poderão ser exigidos os seguintes estudos ambientais para exame técnico: relatório ambiental preliminar, relatório ambiental, relatório de controle ambiental, relatório de impacto ambiental, estudo de impacto ambiental, diagnóstico ambiental, plano de controle ambiental, plano de recuperação de área degradada, plano de manejo, plano de gerenciamento, plano integrado de emergência ou análise preliminar de risco.~~

~~Art. 58. Para a implantação de empreendimento ou atividade deverão ser apresentados os documentos solicitados pelo órgão ambiental competente.~~

Comentado [SEDURB46]: SEMAM

~~Art. 46. Os planos, projetos e estudos ambientais serão apresentados por profissional habilitado, com base em estudos detalhados sobre cada uma das áreas consideradas mais vulneráveis, e serão analisados e reavaliados após cada uma das etapas da sua implantação, visando à melhor adequação possível para redução dos impactos ou danos ao meio ambiente.~~

~~Art. 59. Os planos, projetos e estudos ambientais serão apresentados por profissional(is) legalmente habilitado(s), com base em estudos detalhados sobre cada uma das áreas consideradas mais vulneráveis, e serão analisados e reavaliados após cada uma das etapas da sua implantação, visando mitigação otimizada de impactos ou danos ao meio ambiente.~~

~~Art. 47. Quando necessária a apresentação de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, será ouvido o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - Comdema e, quando a lei o exigir, será realizada audiência pública.~~

~~Art. 60. Quando necessária a apresentação de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, ainda que para emissão de manifestação ambiental municipal, será ouvido o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - Comdema e, quando a lei o exigir, será realizada audiência pública.~~

**Parágrafo único.** Será submetido à apreciação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – Comdema, o procedimento de licenciamento de atividade ou empreendimento, quando a lei assim o exigir, por determinação do Poder Executivo ou por requisição de câmara técnica do próprio conselho.

**§ 1.º** O procedimento de licenciamento de empreendimento ou atividade será submetido à apreciação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – Comdema quando a lei assim o exigir, por determinação do Poder Executivo ou por requisição de câmara técnica do próprio Conselho.

**§ 2º** Empreendimento ou atividade cujas características o enquadre nas exigências da Lei Complementar nº 793, de 14 de janeiro de 2013, deverá anexar cópia das licenças ambientais emitidas ao processo de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança.

**§ 3º** Quando ocorrer a situação constante no parágrafo anterior, caso o processo de licenciamento ambiental do empreendimento ou atividade seja de âmbito municipal, os pareceres referentes a esse processo serão encaminhados à Comissão Municipal de Análise de Impacto de Vizinhança – COMAIV, mediante solicitação da mesma, para instrução do obrigatório processo de análise de Estudo de Impacto Ambiental.

**Art. 61.** Serão adotadas, quando for o caso, após avaliação da unidade ambiental competente, uma ou mais de uma das seguintes medidas compensatórias:

**I** – termo de compromisso de preservação, proteção, reposição, reafeiçoamento ou restauração ambiental, em superfície equivalente a, pelo menos, cinco vezes a intervenção, devendo a compensação ser efetuada primordialmente no mesmo ecossistema;

**II** – averbação da reserva legal de que trata o Código Florestal Nacional vigente, à margem da matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis respectivo;

~~III – quando constatada a degradação ambiental causada por conduta ou atividade não licenciada lesiva ao meio ambiente, independentemente das sanções administrativas e penais ou da obrigação de reparar os danos causados, os infratores ou agentes ficarão sujeitos à compensação monetária, após a valoração do dano ambiental, pela unidade de licenciamento ambiental municipal competente.~~

III– quando constatada a degradação ambiental causada por conduta ou atividade não licenciada, independentemente das sanções administrativas e penais ou da obrigação de reparar os danos causados, os infratores ou agentes ficarão sujeitos à compensação monetária a ser definida com base na valoração do dano ambiental efetivo, a ser elaborado pela unidade de licenciamento ambiental municipal competente.

~~§ 1.º A compensação prevista no inciso I poderá ser efetuada por meio de doação de área ao Município para a implantação do Parque Tecnológico previsto na Zona Urbana II – ZU II, após análise técnica do órgão ambiental municipal.~~

§ 1.º A compensação prevista no inciso I, quando adotada, poderá ser efetuada por meio de doação de terreno na área insular do Município, em zona residencial, a qual será destinada à implantação de Habitações de Interesse Social, ou convertida em doação de terrenos na área insular do Município para integrar aos Parques Municipais, ou ainda, conversão em prestação de serviços ambientais, conforme legislação específica.

~~§ 2.º A proposta de compensação e a valoração da área degradada ficarão a cargo do Grupo de Serviços Técnico e Científico do quadro permanente do Município de Santos, em parecer detalhado e fundamentado.~~

§ 2.º A proposta de compensação e a valoração da área degradada será elaborada por membros do corpo técnico da Prefeitura de Santos, apresentada por meio de parecer detalhado e devidamente fundamentado.

**§ 3.º** Quando o empreendimento ou atividade estiver enquadrado na Lei Complementar nº 793, de 14 de janeiro de 2013, além das compensações relacionadas neste artigo, também serão exigidas aquelas definidas pela Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança, expressas por meio de Termo de Responsabilidade de Implantação de Medidas Mitigadoras e/ou Compensatórias - TRIMMC.

## **TÍTULO VII – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

### **CAPÍTULO I – DAS PENALIDADES E ADVERTÊNCIAS**

~~Art. 49. É de responsabilidade do Município de Santos, por intermédio de seu órgão competente, o monitoramento e a fiscalização das atividades, usos, execução dos serviços e obras relativas à aplicação desta lei complementar, a fim de assegurar a sua rigorosa observância.~~

**Art. 62.** É de responsabilidade do Município de Santos, por intermédio de seu órgão competente, o monitoramento e a fiscalização das atividades, usos, execução dos serviços e obras relativas à aplicação desta Lei Complementar, a fim de assegurar a sua rigorosa observância.

~~Art. 50. A intimação terá lugar sempre que for necessário promover o cumprimento das disposições desta lei complementar.~~

**Art. 63.** A intimação terá lugar sempre que for necessário promover o cumprimento das disposições desta Lei Complementar.

~~§ 1.º A intimação conterá a descrição detalhada da infração, os dispositivos legais a cumprir e o respectivo prazo, que deverá ser de, no mínimo, 24 (vinte e quatro) horas e, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias, salvo no caso de procedimento de licenciamento ambiental.~~



**§ 1.º** A intimação conterá a descrição detalhada da infração, os dispositivos legais a cumprir e o respectivo prazo, que deverá ser de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias, salvo no caso de procedimento de licenciamento ambiental.

**§ 2.º** Mediante requerimento devidamente justificado e a critério do órgão competente, poderá ser prorrogado o prazo fixado para o cumprimento da intimação.

**§ 3.º** Não serão suspensas, mesmo após o interessado apresentar recurso, a execução das medidas consideradas urgentes, que deverão ser tomadas nos casos que envolvam a segurança pública, proteção sanitária e/ou poluição ambiental.

**§ 4.º** A intimação será publicada na imprensa oficial do Município, caso o interessado se recuse a assiná-la ou não seja encontrado.

~~**Art. 51.** Serão aplicadas as seguintes penalidades aos casos de infração aos termos desta lei complementar:~~

**Art. 64.** Serão aplicadas as seguintes penalidades aos casos de infração aos termos desta Lei Complementar:

- I - intimação de advertência;
  - II - suspensão das atividades;
  - III - apreensão de máquinas e equipamentos;
  - IV - embargo de obras;
  - V – multa;
  - VI - demolição ou desmonte, parcial ou total, das obras, infraestruturas ou instalações;
  - VII - medidas compensatórias;
  - VIII - exclusão do registro do profissional ou da firma no órgão competente municipal.
- VIII- exclusão do registrodo(s)

profissional(is) ou da empresa no órgão competente municipal.

~~**Parágrafo único.** Sujeita-se às penalidades dispostas no caput toda pessoa física ou jurídica que, estabelecida ou não em Santos, deixar de cumprir o disposto nesta lei complementar ou contribuir para o seu não cumprimento.~~

**Parágrafo único.** Sujeita-se às penalidades relacionadas neste artigo toda pessoa física ou jurídica que, estabelecida ou não em Santos, deixar de cumprir o disposto nesta Lei Complementar ou criar empecilhos ao seu cumprimento.

~~**Art. 52.** A aplicação de qualquer penalidade prevista nesta lei complementar não isentará o infrator das demais sanções e exigências cabíveis, previstas na legislação estadual ou federal em vigor.~~

**Art. 65.** A aplicação de qualquer penalidade prevista nesta Lei Complementar não isentará o infrator das demais sanções e exigências cabíveis, previstas na legislação estadual ou federal em vigor.

## CAPÍTULO II – DAS MULTAS E DÉBITOS

~~**Art. 53.** Verificada a infração de qualquer dos dispositivos desta lei complementar, será lavrado o auto de infração que deverá conter os seguintes elementos:~~

**Art. 66.** Verificada a infração de qualquer dos dispositivos desta Lei Complementar, será lavrado o Auto de Infração que deverá conter os seguintes elementos:

- I – dia, mês, ano, hora e local da ocorrência;
- II – nome e endereço do infrator;
- III – descrição objetiva do fato determinante da infração;
- IV – indicação do dispositivo infringido;
- V – indicação do dispositivo que determina a penalidade;

responsável pela autuação;

**VI** – assinatura e identificação do agente

**VII** – assinatura do infrator ou averbação quando se verificar a recusa na subscrição da autuação.

**Art. 67.** As multas decorrentes das infrações às disposições desta lei complementar observarão os seguintes limites:

~~I – de R\$ 50,00 (cinquenta reais) a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), nas infrações de grau mínimo;~~

**I – grau mínimo:** R\$ 100,00 (cem reais) a R\$10.000,00 (dez mil reais), para infrações de grau mínimo;

~~II – de R\$ 5.001,00 (cinco mil e um reais) a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), nas infrações de grau médio;~~

**II – grau médio:** R\$10.001,00 (dez mil e um reais) a R\$100.000,00 (cem mil reais), para infrações de grau médio;

~~III – de R\$ 50.001,00 (cinquenta mil e um reais) a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), nas infrações de grau máximo.~~

**III – grau máximo:** R\$100.001,00 (cem mil e um reais) a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), para infrações de grau máximo.

~~**Parágrafo único.** As multas serão atualizadas anualmente pela média entre os índices do INPC/IBGE, IGP/FGV e IPC/Fipe.~~

**Art. 68.** A autoridade competente aplicará a penalidade de multa nos graus mínimo, médio e máximo, qualquer que seja o dispositivo infringido, considerando em cada caso:

~~I – maior ou menor gravidade da infração;~~

**I - nível de gravidade da infração;**

Comentado [SEDURB47]: Sugestão SEMAM

Comentado [SEDURB48]: Sugestão SEMAM

- agravantes;
- II – as circunstâncias atenuantes e
- biológico e antrópico;
- III – a intensidade do dano aos meios físico,
- ~~IV – comunicação prévia pelo agente;~~
- IV - a ocorrência de comunicação prévia
- do agente;
- V – baixo grau de instrução ou escolaridade
- VI – os antecedentes do infrator.

~~Parágrafo único. Na fixação do valor da multa será considerada a condição econômica do infrator, observados os limites dispostos no artigo anterior.~~

**Parágrafo único.** A definição do valor da multa considerará a condição econômica do infrator, observados os limites dispostos no artigo anterior.

**Art. 69.** Nos casos de reincidência, caracterizada pelo cometimento de nova infração da mesma natureza e gravidade, a multa será aplicada em dobro e cumulativamente com a anterior.

~~Art. 57. Aplicada a multa não fica o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado.~~

**Art. 70.** A aplicação de multa não desobriga o infrator do cumprimento da exigência determinada pela legislação vigente.

**Art. 71.** O infrator terá prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data da lavratura do auto de infração, para apresentar defesa, por meio de requerimento devidamente protocolado.

**Art. 72.** As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas na Dívida Ativa do Município e serão executadas judicialmente.

**Parágrafo único.** A disposição do *caput* deste artigo aplica-se aos débitos decorrentes da compensação monetária de que trata o artigo 48 desta lei complementar.

**Art. 73.** Os débitos decorrentes de multas ou da compensação monetária não pagos nos prazos fixados serão atualizados pela média entre os índices do INPC/IBGE, IGP/FGV e IPC/Fipe.

~~**Art. 61.** Os recursos oriundos das multas e da compensação monetária previstos nesta lei complementar serão destinados ao Fundo para a Preservação e Recuperação do Meio Ambiente, na forma estabelecida no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município.~~

**Art. 74.** Os recursos oriundos das multas e da compensação monetária previstos nesta Lei Complementar serão destinados ao Fundo para a Preservação e Recuperação do Meio Ambiente, na forma estabelecida no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município.

### **CAPÍTULO III – DOS EMBARGOS, INTERDIÇÕES, DEMOLIÇÕES E DESMONTES**

~~**Art. 62.** Qualquer obra em andamento, seja ela construção, demolição, reconstrução, reforma, serviços ou instalações será embargada, sem prejuízo da imposição de multa, na hipótese de descumprimento dos dispositivos desta lei complementar.~~

**Art. 75.** Qualquer obra em andamento, seja ela construção, demolição, reconstrução, reforma, serviços ou instalações será embargada, sem prejuízo da imposição de multa, na hipótese de descumprimento dos dispositivos desta Lei Complementar.

**Art. 76.** Qualquer obra, serviço, atividade ou instalação poderá ser interditada, a qualquer tempo, quando oferecer perigo ao público ou aos seus ocupantes.

~~**Parágrafo único.** Quando verificado o não cumprimento da intimação, nos casos de fomento à poluição ambiental, após a aplicação da multa em dobro, caberá o auto de interdição.~~

**Parágrafo único.** No caso de descumprimento de uma intimação e após a aplicação da multa em dobro, caberá o auto de interdição e, no limite, cassação da licença de construção ou do alvará de funcionamento.

~~**Art. 64.** Sem prejuízo da notificação pessoal ao infrator, a notificação do embargo ou da lavratura do auto de interdição pelo órgão competente do Município, se dará por edital.~~

**Art. 77.** Sem prejuízo da notificação pessoal ao infrator, a notificação do embargo ou da lavratura do auto de interdição e, no limite, da cassação da licença de construção ou do alvará de funcionamento, pelo órgão competente do Município, se dará por edital.

~~**Art. 65.** Mediante requerimento devidamente justificado e a critério do órgão competente, poderá ser levantado o embargo ou o auto de interdição.~~

**Art. 78.** Mediante requerimento devidamente justificado e a critério do órgão competente do Município, poderá ser levantado o embargo ou o auto de interdição.

~~**Art. 66.** O embargo ou interdição só serão levantados após o cumprimento das exigências que lhes deu causa, observada a legislação vigente e restar comprovado o pagamento das multas e das taxas porventura devidas.~~

**Art.79.** O embargo ou interdição só serão levantados após o cumprimento das exigências que os originaram, observada a legislação vigente e após comprovação de pagamento das multas e das taxas eventualmente devidas.

~~**Parágrafo único.** Sem prejuízo da notificação pessoal ao interessado, será dada publicidade ao ato de levantamento do auto de embargo ou interdição, por meio de edital na imprensa oficial do Município.~~

**Parágrafo único.** Sem prejuízo da notificação pessoal ao pregresso infrator, será dada publicidade ao ato de levantamento do auto de embargo ou interdição, por meio de edital publicado na imprensa oficial do Município.

~~Art. 67. Não atendidas as exigências desta lei complementar ou no caso de obra clandestina não legalizável, caberá demolição ou o desmonte parcial ou total.~~

**Art. 80.** Não atendidas as exigências desta Lei Complementar ou no caso de identificação de obra clandestina não legalizável, caberá demolição ou desmonte parcial ou total.

**Art. 81.** Nos casos referidos no artigo anterior, não atendido o prazo determinado na intimação, o Município poderá executar, por determinação do Prefeito, os serviços necessários às suas expensas, com apropriação dos custos que serão acrescidos de 100% (cem por cento), a título de administração, para posterior cobrança dos responsáveis.

## TÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 82** A emissão de certidões de uso e ocupação do solo referentes à área continental será de responsabilidade do órgão municipal de desenvolvimento urbano.

~~Art. 69. São considerados desconformes os usos que não se enquadram nas categorias estabelecidas por esta lei complementar, regularmente licenciados antes do seu advento.~~

~~§ 1.º É vedada a reabertura ou a concessão de novo licenciamento de uso desconforme no caso da baixa da licença, por qualquer motivo.~~

~~§ 2.º Não serão concedidas licenças para ampliações de edificações, instalações ou equipamentos utilizados para usos desconformes.~~

~~§ 3.º O uso desconforme será tolerado desde que se adapte aos níveis de ruído e de poluição ambiental exigíveis para a zona na qual esteja localizado e que obedeça aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.~~

Comentado [SEDURB49]: Foi deslocado para outro capítulo

~~**Art. 70.** Qualquer proposta de alteração desta lei complementar deverá ser precedida de análise pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e pelo Conselho de Defesa do Meio Ambiente – Comdema.~~

**Art. 83.** Qualquer proposta de alteração desta Lei Complementar deverá ser precedida de análise pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, pelo Conselho **Municipal** de Defesa do Meio Ambiente – Comdema e cumprir o disposto no Artigo 223 da Lei Complementar nº 1.181 de 08 de novembro de 2022.

**Art. 84.** As despesas decorrentes da execução desta lei complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 72.** Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 359, de 25 de novembro de 1999.

**Art. 85.** Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 729, de 11 de julho de 2011.