

**LEI COMPLEMENTAR N.º 643**  
**DE 16 DE DEZEMBRO DE 2008**

**ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI**  
**COMPLEMENTAR Nº 312, DE 23 DE**  
**NOVEMBRO DE 1998, QUE**  
**DISCIPLINA O ORDENAMENTO DO**  
**USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA**  
**ÁREA INSULAR DO MUNICÍPIO DE**  
**SANTOS, E DÁ OUTRAS**  
**PROVIDÊNCIAS.**

**JOÃO PAULO TAVARES PAPA**, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 17 de novembro de 2008 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

**LEI COMPLEMENTAR N.º 643**

**Art. 1º** - Fica alterado o § 1º do artigo 8º da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**“§ 1º** - Integram os Corredores de Proteção Cultural os imóveis com testada para as seguintes vias: Largo Teresa Cristina; Praça dos Andradas; Praça Antônio Teles; Praça Azevedo Jr.; Praça Correia de Melo; Praça Dom Idílio José Soares; Praça Iguatemi Martins; Praça Patriarca José Bonifácio; Praça Visconde de Mauá; Praça Tenente Mauro Batista de Miranda; Praça Nagasaki; Praça da República; Praça Barão do Rio Branco; Praça Ribeiro Couto; Praça Rui Barbosa; Largo Marquês de Monte Alegre; Largo Senador Vergueiro; Avenida Campos Sales entre Avenida Conselheiro Nébias e Praça Iguatemi Martins; Avenida Senador Feijó entre Praça da República e Rua Bittencourt; Avenida São Francisco entre Praça dos Andradas e Rua da Constituição; Avenida São Francisco entre Rua Doutor Côchrane e Rua João Otávio; Avenida Getúlio Dornelles Vargas; Avenida Visconde de São Leopoldo entre Rua São Bento e Rua Frei Gaspar; Rua Alexandre Rodrigues; Rua Amador Bueno entre Praça dos Andradas e Rua da Constituição; Rua Amador Bueno, entre Rua Doutor Côchrane e Rua João Otávio; Rua Antônio Prado; Rua Augusto Severo; Rua Bittencourt, entre Avenida Senador Feijó e Praça Correia de Melo; Rua São Bento; Rua Brás Cubas entre Praça Antônio Teles e Rua Bittencourt; Rua General Câmara entre Praça. Rui Barbosa e Rua da Constituição; Rua Campos Melo entre Rua Luiza Macuco e Avenida Campos Sales; Rua Frei Caneca; Rua Cerquinho; Rua Chile; Rua Cidade de Toledo; Rua Doutor Côchrane entre Rua Amador Bueno e Avenida Campos Sales; Rua do Comércio; Rua Cristiano Ottoni entre Rua Marquês de Herval e Avenida Engº Augusto Barata; Rua Conde D'Eu; Rua da Constituição entre Rua Xavier da Silveira e Avenida São Francisco; Rua Visconde do Embaré; Rua Viscondessa do Embaré; Rua Frei Gaspar; Rua

Gonçalves Dias; Rua Henrique Ablas entre Rua Campos Melo e Avenida Silva Jardim; Rua Marquês de Herval entre R. São Bento e R. Cristiano Ottoni; Rua Marquês de Herval entre Rua São Bento e Rua Caiubi; Rua Itororó; Rua João Pessoa entre Rua Frei Gaspar e Rua da Constituição; Rua José Ricardo; Rua Luiza Macuco entre Rua Campos Melo e Avenida Silva Jardim; Rua Marrey Jr.; Rua Martin Afonso; Rua Paulo Gonçalves; Rua Dom Pedro II; Rua República Portuguesa; Rua Riachuelo; Rua Visconde do Rio Branco; Rua Rubião Júnior; Rua Silva Jardim entre Rua Luiza Macuco e Praça Rui Ribeiro Couto, Rua Silvério Fontes; Rua Tiro Onze; Rua Tuiuty; Rua Uruguai; Rua Vasconcelos Tavares; Rua Visconde de Vergueiro; Rua Vieira de Souza; Rua Xavier da Silveira entre Praça Antônio Teles e Armazém 8 da Companhia Docas do Estado de São Paulo; Rua XV de Novembro; Travessa Comendador Ferreira Neto; Travessa Santa Casa e Viela Zoilo de Toloza”.

**Art. 2º** - Fica alterado o inciso I do artigo 13 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**I – CS1** – comércio e/ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição. Podem ser instaladas apenas em edificações existentes e regulamentadas, sendo permitido o acréscimo desde que respeitados os índices urbanísticos em vigor ou espaços gravados, previamente à vigência desta lei complementar. Quando em empreendimentos mistos – residencial e comércio e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que utilizem apenas o pavimento térreo, admitindo-se as atividades.”

**Art. 3º** - Fica alterado o inciso II do artigo 13 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

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

**Art. 4º** - Ficam alteradas as alíneas “c” e “d” do inciso II do artigo 13 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passam a vigorar com a seguinte redação:

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

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

**Art. 5º** - Fica alterado o inciso III do artigo 13 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

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

**Art. 6º** - Fica alterada a alínea “b” do inciso III do artigo 13 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“b) entidades de classe e bancos;”

**Art. 7º** - Ficam alteradas as alíneas “g” e “h” do inciso IV do artigo 13 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“g) marcenarias, serralherias e marmorarias;

h) atividades com música a exemplo de clubes e casas noturnas, choperias, pizzarias, discotecas, restaurantes e bares;”

**Art. 8º** - Fica alterada a alínea “b” do inciso V do artigo 13 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“b) hipermercados e varejões;”

#### **Art. 9º VETADO**

**Art. 10** - Fica alterado o inciso II do artigo 18 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**II** - taxa de ocupação máxima do lote é o percentual entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde

se pretende edificar, não podendo ser consideradas isoladas as taxas de ocupação por pavimentos;”

**Art. 11** - Fica acrescido o inciso V ao artigo 18 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, com a seguinte redação:

“**V**- O nível máximo permitido no pavimento térreo nos recuos obrigatórios frontal, laterais e de fundos, será de 1,40m em relação ao meio fio.”

**Art. 12** - Fica alterado o artigo 19 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 19** – No cálculo do coeficiente de aproveitamento das edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais plurihabitacionais e edificações não residenciais do tipo centro comerciais, de serviços, e hospitais, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como garagens, áreas de lazer, zeladoria, circulação, serviços, e as áreas privativas referentes a terraços, jardineiras e varandas”.

**Art. 13** - Fica alterado o artigo 20 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

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

**Art. 14** - Fica alterado o inciso III do artigo 24 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

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

**Art. 15** - Fica alterado o § 3º do artigo 24 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

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

**Art. 16** - Fica alterado o § 5º do artigo 24 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 5º - É permitido o balanço no recuo frontal exigido da edificação, acima do pavimento térreo, com as seguintes dimensões.”

**Art. 17** – Ficam acrescidas as alíneas “d” e “e” ao parágrafo 5º do artigo 24 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, com a seguinte redação:

“ **d)** além do balanço permitido na alínea “b” poderá ser acrescido o balanço de até 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para uso exclusivo de varandas, quando o recuo obrigatório da edificação for igual ou superior a 10,00m (dez metros).

**e)** para os edifícios existentes anteriormente a publicação desta lei complementar, será permitido exclusivamente para sustentação do acréscimo do balanço previsto na alínea “d”, a execução de pilares no recuo frontal, desde que a face externa do mesmo atenda a distância mínima de 6,70m (seis metros e setenta centímetros) do alinhamento do lote.”

**Art. 18** - Fica alterado o § 6º do artigo 24 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 6º - Não será admitido o balanço da edificação, ou de qualquer outro elemento, cuja projeção possa ultrapassar os limites do terreno”.

**Art. 19** - Fica alterado o “caput” do artigo 25 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 25** – São admitidas construções no recuo frontal, limitadas ao nível do pavimento térreo destinadas aos usos abaixo especificados, desde que:”

**Art. 20** - Fica alterada a alínea “f” do inciso I do artigo 25 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“f) circulações externas cobertas ou marquises”.

**Art. 21** - Ficam alteradas as alíneas “a” e “b” do inciso II do artigo 25 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“a) abrigo de autos de passeio, exclusivamente em residências unifamiliares, casas sobrepostas e/ou geminadas;

b) abrigo para mesas em restaurantes, bares e lanchonetes, sorveterias, docerias.”

**Art. 22** - Fica alterado o inciso IV do artigo 25 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

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

**Art. 23** - Fica alterado o § 3º do artigo 26 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 3º - Não são considerados pavimentos:

a) os subsolos;

b) o mezanino integrante do pavimento térreo;

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

d) no caso de condomínios:

1 – a cobertura quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo e;

2 – o heliponto quando instalado acima da cobertura prevista no item anterior desta alínea, limitado à projeção da edificação”.

**Art. 24** - Fica alterada a alínea “b” do § 7º do artigo 26 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

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

**Art. 25** - Fica alterado o § 6º do artigo 26 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 6º - Para os imóveis localizados na Zona Central, os recuos laterais e/ou de fundos observarão o seguinte:

- a) na Zona Central I – ZCI – são dispensados;
- b) na Zona Central II – ZCII – será exigido recuo lateral a partir do alinhamento do lote”.

**Art. 26** – Fica alterado o § 8º do artigo 26 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 8º - Quando se tratar de edícula, cuja área não pode exceder a um terço da área da edificação principal, esta deverá obedecer ao afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à edificação principal, podendo acostar nas divisas laterais e de fundos, respeitada a altura máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), em relação ao nível do meio fio, ou a critério do órgão competente quando localizada na Zona dos Morros, exceto nos lotes de esquina, em que deverá respeitar o recuo mínimo em relação ao alinhamento”.

**Art. 27** – Fica alterado o § 10 do artigo 26 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

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

**Art. 28** – Fica alterado o § 11 do artigo 26 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 11 – No caso de lote de esquina, aplica-se o disposto no parágrafo anterior considerando as divisas, citadas nos incisos I e II do parágrafo 10 deste artigo, como sendo a lateral do lote de maior extensão e o lado oposto a esta, confrontante com a via pública”.

**Art. 29** – Fica alterado o § 12 do artigo 26 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

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

**Art. 30** – Fica alterado o § 14 do artigo 26 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 14 - No caso de dois edifícios no mesmo lote, deverão ser observados os recuos previstos nesta lei complementar e o afastamento entre edificações deverá obedecer as distâncias mínimas previstas para conjuntos, sendo permitido justapor.”

**Art. 31** – Fica alterado o § 15 artigo 26 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 15 – É permitido o balanço acima do pavimento térreo no recuo lateral e de fundos para varandas com no mínimo 3 (três) faces abertas, inclusive na cobertura quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo, para qualquer área descoberta limitada a projeção das varandas dos pavimentos inferiores, obedecendo aos seguintes critérios:”

**Art. 32** – Fica acrescido o § 16 ao artigo 26 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, com a seguinte redação:

“§ 16 – Não será admitido qualquer elemento da edificação ultrapassar os limites do terreno”.

**Art. 33** - Fica alterado o artigo 28 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 28** – Nos imóveis atingidos por previsão de abertura ou alargamento de via, conforme a legislação sobre o sistema viário, ainda não desapropriados, serão permitidas edificações com um pavimento, na faixa atingida, respeitados os recuos e a taxa de ocupação previstos nesta lei complementar, assim como nas áreas remanescentes que não tenham aproveitamento autônomo.

**Parágrafo único** – Na área remanescente de lote a ser atingido



por desapropriação, o qual tenha aproveitamento autônomo descontada a área objeto de desapropriação, é permitida a construção de edificações respeitando as exigências e os índices urbanísticos previstos nesta lei complementar para a área remanescente”.

**Art. 34** - Fica alterado o artigo 29 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 29** – A construção de todo e qualquer edifício vertical de garagem comercial parcial ou não deverá respeitar recuo mínimo de 10,00 m (dez metros) em relação ao alinhamento e em toda a extensão da testada do lote”.

**Art. 35** - Fica alterado o artigo 38 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 38** – É considerado conjunto o agrupamento constituído por mais de duas edificações em um só lote, ou em lotes devidamente incorporados, e que constituirão espaços de uso comum geridos como condomínio, podendo formar conjuntos residenciais, comerciais e/ou de prestação de serviços, e mistos.

**Parágrafo único** - Os conjuntos mistos compostos por edificações residenciais e/ou comerciais e/ou de prestação de serviços deverão atender às disposições para cada um deles adotando-se as mais restritivas dos artigos 39 e 40 desta lei complementar”.

**Art. 36** – Fica alterado o artigo 39 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 39** – Os conjuntos residenciais podem ser compostos por edifícios plurihabitacionais constituindo condomínios verticais ou por edifícios unihabitacionais e/ou plurihabitacionais constituindo condomínios horizontais, atendendo as seguintes exigências:

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

**II** - observar o recuo mínimo frontal que for exigido por esta lei complementar para o logradouro público em causa;

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

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

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

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

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

**V** - os conjuntos residenciais constituindo condomínios verticais deverão respeitar ainda as seguintes exigências:

**a)** serem de três metros os recuos mínimos laterais e de fundos;

**b)** quando composto por subsolos, térreo e/ou mezaninos destinados à circulação e guarda de veículos, com acesso independente de pedestres para as unidades, fica dispensado o atendimento dos incisos III e IV;

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

**d)** no caso de edificações isoladas destinadas a dependências, como garagens ou outros, deverá ser atendido o disposto no item c;

**e)** a justaposição de 2 (dois) a 2 (dois) blocos de edifícios;

**VI** - os conjuntos residenciais constituindo condomínios horizontais deverão respeitar ainda as seguintes exigências:

**a)** observar os recuos laterais e fundos em relação às divisas do lote conforme disposto no artigo 26 desta lei complementar;

**b)** deverá ser obedecida distância mínima entre as edificações igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da altura total da edificação mais alta, não podendo o referido afastamento ser inferior a 3,00m (três metros), sendo permitido justapor duas a duas;

**c)** são permitidas residências sobrepostas com duas unidades habitacionais conforme prescrições do item b.

#### **§ 1º** - Considera-se altura:

**I** – para fins do inciso V deste artigo, a diferença do piso do primeiro pavimento-tipo, até a laje de cobertura do último pavimento, excluindo o pavimento superior da cobertura quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo;

**II** – para fins do inciso VI, a diferença entre o nível do meio-fio até o elemento de nível mais elevado da edificação mais alta.

**§ 2º** - As edificações em série só poderão ser executadas com frente para vias públicas em blocos de no máximo doze unidades, ou com junta de dilatação a cada 30,00m (trinta metros), respeitando as demais exigências desta lei para edificações geminadas.

**§ 3º** - As edificações em conjuntos residenciais, quando preverem aberturas de vias públicas, serão analisadas observando, no que couber, além do disposto nesta lei complementar e no Código de Edificações, as exigências para o parcelamento do solo”.

**Art. 37** – Fica alterado o artigo 40 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 40** - Os conjuntos comerciais e/ou de prestação de serviços poderão ser compostos por edificações verticais e/ou horizontais e deverão atender às seguintes exigências:

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

**II** - observar o recuo mínimo frontal que for exigido por esta lei complementar para o logradouro público em causa;

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

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

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

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

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

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

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

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

**VIII** – a justaposição de 2 (dois) a 2 (dois) blocos de edifícios.

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

**Art. 38** - Fica alterado o inciso III do artigo 42 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

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

**Art. 39** - Ficam alterados os incisos II e III do artigo 50 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“**II** – taxa de ocupação máxima do lote de:

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

**b)** - 40% (quarenta por cento) da área do lote poderá ser utilizada para área coberta para o Loteamento Parque da Montanha;

**III** – gabarito limitado a 3 (três) pavimentos, inclusive o térreo, para o loteamento Parque da Montanha”.

**Art. 40** – Ficam acrescidos ao artigo 52 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, os § 1.º e 2.º, com a seguinte redação:

“§ 1º - Quando a ZPP estiver localizada em área contígua a uma das Zonas Portuárias não haverá limitação prévia de taxa de ocupação, para fins portuários, sendo a mesma definida conforme indicação de estudo ambiental obrigatório, aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e formalização de Termo de Compromisso no que diz respeito às responsabilidades de controle, compensação sócio – ambiental e outras medidas julgadas como necessárias.

**§ 2º** - Todas as atividades definidas no “caput” deste artigo deverão obter junto aos órgãos competentes da Prefeitura e do DEPRN parecer favorável, mediante apresentação do projeto”.

**Art. 41** - Ficam alterados os incisos III e IV e acrescido o inciso V ao artigo 56 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, com a seguinte redação:

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

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

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

**Art. 42** – Fica acrescido o parágrafo único ao artigo 68 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, com a seguinte redação:

**“Parágrafo único** - No Loteamento Parque da Montanha - Morro Nova Cintra apenas uma única unidade uni-habitacional poderá ser construída em cada lote”.

**Art. 43** – Ficam acrescidos os § 1.º e 2.º ao artigo 71 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, com a seguinte redação:

**“§ 1º** - Na Ilha de Urubuqueçaba somente será admitida a atividade de pesquisa.

**§ 2º** - Quando a **ZPP** estiver localizada em área contígua a uma das Zonas Portuárias serão permitidos os usos definidos conforme artigo 14 desta lei complementar, desde que observado o § 1º do artigo 52 desta mesma lei”.

**Art. 44** - Fica alterado o inciso VII do artigo 82 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, com a seguinte redação:

**“VII– NIDE 7 - Terrenos da Ferrovia para passageiros –** compreendendo os terrenos utilizados como leito ferroviário e pátios de manobra e operações, de atual propriedade da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM – margeando as Ruas Gaspar Ricardo, Avenida Francisco Glicério, aqueles paralelos a Rua Gervásio Bonavides, e os localizados entre as Ruas Padre Anchieta e Avenida Senador Dantas, antigamente utilizados pela Estrada de Ferro Sorocabana e depois pelas Ferrovias Paulistas S.A. – FEPASA, e o leito viário da Avenida Conselheiro Nébias entre a Avenida Gal. Francisco Glicério e a Rua João Pessoa; Rua João Pessoa entre a Avenida Conselheiro Nébias e a Avenida Visconde de São Leopoldo; Avenida Visconde de São Leopoldo entre a Rua João Pessoa e a Rua São Bento; Rua São Bento entre Avenida Visconde de São Leopoldo e Rua Visconde do Embaré; Rua Visconde do Embaré entre a Rua São Bento e a Praça dos Andradas; Praça dos Andradas.”

**Art. 45 -** Fica alterada a alínea “a” do inciso V do artigo 83 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a vigorar com a seguinte redação:

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

**Art. 46 -** Fica alterado o Anexo I – Das Diferenças Zonais – Índices de Ocupação e Aproveitamento, da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a ser o integrante desta lei complementar.

**Art. 47 -** Fica alterado o Anexo II – Das Diferenças Zonais – Categorias de Uso, da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a ser o integrante desta lei complementar.

**Art. 48 -** Ficam alteradas as tabelas 2 e 11 do Anexo III – Categorias de uso permitidas por Zona e Classificação Viária, da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passam a ser as integrantes desta lei complementar.

**Art. 49 -** Fica alterado o Anexo IV – Da Classificação do Sistema Viário, da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a ser o integrante desta lei complementar.

**Art. 50 -** Fica alterado o Anexo V – Mapa da Classificação do Sistema Viário, da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a ser o anexo a esta lei complementar.

**Art. 51 VETADO**

**Art. 52 VETADO**

**Art. 53** - Fica alterado o Anexo VIII – Mapa de Abairramento, da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, que passa a ser o anexo a esta lei complementar.

**Art. 54** – Ficam revogados o parágrafo único do artigo 9º, os artigos 30 e 34, o parágrafo único do artigo 52 e o parágrafo único do artigo 71 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998.

**Art. 55** - Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação.

Registre-se e publique-se.

Palácio “José Bonifácio”, em 16 de dezembro de 2008.

**JOÃO PAULO TAVARES PAPA**

*Prefeito Municipal*

Registrada no livro competente.

Departamento de Registro de Atos Oficiais da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, em 16 de dezembro de 2008.

**CLAUDIA REGINA MEHLER DE BARROS**

*Chefe do Departamento*