



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

PREFEITURA MUNICIPAL
DE
SÃO SEBASTIÃO

LEI N.º 225/78
(COM ALTERAÇÃO)

ESTABELECE NORMAS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO
SOLO DA COSTA NORTE



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

LEI N.º 225/78

(COM ALTERAÇÕES)

ESTABELECE NORMAS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA COSTA NORTE

APRESENTAÇÃO

Ao assumir o honroso cargo, de Prefeito da Estância Balneária de São Sebastião, entendi que era necessário regular o crescimento ordenado da cidade, para assegurar-lhe condições permanentes de agradável vida urbana. a procura, cada vez maior, de nossas praias, encostas e matas naturais, como recurso de lazer e do turismo e do nosso porto, como a grande opção para receber os super-petroleiros e os grandes navios de transportes a granel e de "containers " de um lado e de outro uma tradição arquitetônica colonial a ser preservada e mais, uma comunidade ameaçada por desenfreada indústria de loteamentos, estavam exigindo uma lei de uso do solo compatível com os modernos conceitos de planejamento urbano, destinada a garantir um desenvolvimento cientificamente controlado, sem que viesse anular o passado e o presente que integram a história e a cultura deste Povo.

Para conseguir este objetivo, me vali da preciosa contribuição da Fundação Prefeito Faria Lima, órgão vinculado à Secretaria de Estado dos Negócios do Interior, pelos seus técnicos Socióloga Maria Rita Garcia de Andrade, Geóloga Niedja Leite de Oliveira, Arquitetos Norberto de Amorim, Flávio Magalhães Villaça e Antônio Cláudio Moreira Lima, sob a coordenação douda e eficiente da Arquiteta Clementina de Ambrosis.

A esta contribuição se somaram a dedicação e o talento dos meus assessores, o nosso saudoso Procurador Dr. Pérsio Brasil Arruda, os Engenheiros Gaston Kuhn e Luiz Savério Felipelli, do Arquiteto Manoel Brancante e o Consultor Jurídico Dr. Mayr Godoy.

A comunidade, pelos seus órgãos representativos, contribuiu igualmente, comparecendo e sugerindo nas várias reuniões que foram feitas para o estudo do projeto.

Em especial, a Egrégia Câmara Municipal, que, pelos seus nobres Vereadores já se havia antecipado em discutir o projeto, quando em preparação, renovou sua efetiva participação ao aprovar o texto definitivo que ora publicamos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Portanto, agora, ao oferecer aos munícipes, esta publicação que contém A Lei do Uso do Solo do Município de São Sebastião, agradeço a todos a que comigo colaboraram e fico certo que estou legando, à esta Estância Balneária, uma norma garantidora de que seu desenvolvimento há de se realizar, respeitando a boa qualidade da vida humana, a que tem direito os sebastianenses e seus visitantes.

São Sebastião, 06 de Maio de 1978

GENTIL ANTUNES CORRÊA

Prefeito Municipal

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

ARTIGO 1º - Todo e qualquer parcelamento de terras, inclusive o efetuado pelo particular ou por entidades públicas a qualquer título ou em condomínio, as construções, as reformas, as ampliações de edifícios; a ocupação de edifícios ou terrenos; a publicidade; os desmatamentos; e o desmonte de morros, cortes e aterros são regulados pela presente Lei, observadas, no que couberem, as disposições de Leis Federais e Estaduais pertinentes.

PARÁGRAFO ÚNICO - Estão isentas das disposições desta Lei as reformas que não impliquem em alteração de :

- I - área coberta, área construída ou área ocupada da construção existente;
- II - destinação dos cômodos da construção existente;
- III - recuos e alturas da construção existente;
- IV - condições de insolação, ventilação ou iluminação de cômodos da construção existente;
- V - uso do edifício;

ARTIGO 2º - Para fins do disposto nesta Lei, considera-se :



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

I – alinhamento – a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouros públicos;

II – área construída – a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação;

III – área ocupada – a área de projeção horizontal do edifício sobre o terreno;

IV – arruamento – o parcelamento de uma gleba mediante abertura de vias de circulação;

V – coeficiente de aproveitamento – a relação entre a(s) área(s) de edificações e a área do respectivo terreno;

VI – costeira – trecho de costa constituído de blocos rochosos;

VII – declividade – a relação percentual entre a diferença das costas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

VIII – desmembramento – a subdivisão de áreas em lotes para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila e sem abertura ou prolongamento ou modificação de vias e logradouros públicos até o máximo de 10(dez) lotes, cujas áreas corresponderão a área mínima da zona;

Inciso alterado conforme Lei n.º 316/80 art.1º

VIII – desmembramento – a subdivisão de áreas em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila, e sem abertura ou prolongamento, ou modificação de vias e logradouros públicos, cujas áreas corresponderão a área mínima da zona;

IX – edificação em desacordo – aquela já existente à data da promulgação desta Lei com áreas, recuos, coeficiente de aproveitamento ou taxa de ocupação em discordância com o estabelecido no Capítulo II;

X – faixa de rolamento – cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XI – frente de lote – divisa lindeira à via oficial de circulação;

XII – fundo de lote – divisa oposta à frente;

XIII – gleba – a área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

XIV - lote - a parcela de terreno com pelo menos uma divisa lindeira à via de uso comum do povo destinada à circulação de veículos;

XV - loteamento - subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza - com abertura de logradouros públicos;

XVI - condomínio horizontal - o parcelamento de uma gleba em lotes, demarcados ou em fração ideal e cujos acessos e vias de circulação internas podem ser controlados pelos condomínios, ressalvado o disposto no Artigo 33.

Inciso alterado conforme Lei n.º 266/79 art.1º

XVI - condomínio horizontal - o parcelamento de uma gleba em lotes, demarcados ou em fração ideal e cujos acessos, vias de circulação internas e áreas verdes, podem ser controlados pelos condomínios, ressalvado o disposto no Artigo 33.

XVII - ocupação do imóvel - a execução de qualquer edificação ou instalação em lote ou gleba;

XVIII - parcelamento - a subdivisão de terras nas formas de arruamento, desmembramento, com mais de 10(dez) lotes mínimos da zona ou loteamento;

Inciso alterado conforme Lei n.º 316/80 art.1º

XVIII - parcelamento - a subdivisão de terras, na forma de arruamento ou loteamento;

XIX - publicidade - a instalação de propaganda - painéis, dísticos-cartazes, ou semelhantes;

XX - profundidade de lote - distância, medida na horizontal, entre sua frente e uma paralela a esta, que passa pelo ponto médio de sua divisa de fundo;

XXI - recuo - a distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote;

XXII - taxa de ocupação - a relação entre a área ocupada e a área total do terreno;

XXIII - uso do edifício ou terreno - a atividade exercida no edifício ou em parte dele ou no terreno;

XXIV - uso em desacordo - aquele já existente na data da promulgação desta Lei em discordância com o estabelecido no Capítulo II;

XXV - uso misto - a utilização do mesmo lote, gleba ou edificação por mais de uma categoria de uso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

XXVI – uso principal – a categoria de uso predominante no mesmo lote, gleba ou edificação;

XXVII – via de circulação – o espaço de uso comum do povo e destinado à circulação de veículos e pedestres;

XXVIII – via de circulação interrompida – a via de circulação ou via de circulação de pedestres da qual uma ou ambas as extremidades não desemboque em outra via de circulação;

XXIX – via de circulação de pedestres – o espaço de uso comum do povo e destinado exclusivamente à circulação de pedestres;

§ 1º - a declividade mencionada no inciso VII será calculada :

I – no caso de loteamentos, considerando-se diferenças de cota altimétrica de 5 metros;

II – no caso de ocupação de lotes, considerando-se diferenças de cota altimétrica de 1 metro;

§ 2º - Em ambos os incisos do parágrafo anterior serão consideradas, conforme variação das declividades apresentadas, áreas nas seguintes classes :

- a. Classe A - com declividade de 0% a 20%;
- b. Classe B - com declividade de 20% a 35%;
- c. Classe C - com declividade de 35% a 45%;
- d. Classe D - com declividade de 45% a 60%;
- e. Classe E - com declividade acima de 60%.

§ 3º - As áreas com declividade superior à 60% não são loteáveis;

Inciso acrescido conforme Lei n.º 316/80 art. 2º

XXX – edificação sobre pilotis – edificação que faz frente para terreno, com frente mínima de 16m, e tem pé direito máximo de 2,20m.

Inciso acrescido conforme Lei n.º 993/94 art. 1º

XXXI – Subsolo – pavimento situado abaixo do nível da via pública desde que o piso imediatamente superior tenha no máximo 1,00m acima do nível da via pública.

Inciso acrescido conforme Lei n.º 993/94 art.1º

XXXII – Mezanino – pavimento que tenha no máximo 50% (quarenta por cento) da área construída do pavimento imediatamente inferior e aberto para o mesmo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Inciso modificado conforme Lei n.º 1003/94 art. 1º

XXXII – Mezanino – pavimento que tenha no máximo 40% (quarenta por cento) da área construída do cômodo imediatamente inferior e aberto para o mesmo.

Inciso modificado conforme Lei n.º 1003/94 art. 1º

XXXII – Mezanino – pavimento que tenha no máximo 40% (quarenta por cento) da área construída do cômodo imediatamente inferior e aberto para o mesmo.

Inciso acrescido conforme Lei n.º 993/94 art.1º

XXXIII – Embasamento de pilotis – Estrutura de embasamento não utilizada como área construída, necessária em função de desnível do terreno e ou área alagadiça.

ARTIGO 3º - Os cartogramas (anexos n.ºs 1 e 2), o Quadro I (anexo n.º 3), o Quadro II (anexo n.º 4) e o Quadro III (anexo n.º 5), devidamente assinados pelo Prefeito e pelo Presidente da Câmara do Município, ficam fazendo parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO II

Do Uso e da Ocupação do Solo

Seção I

Da Divisão do Território do Município em Zonas

ARTIGO 4º - Dentro do território do Município ficam definidas as seguintes zonas:

I - Zona I – É compreendida entre a linha da preamar máxima (jundú) e a linha que se situa a 20 metros desta, medida para o interior, desde a divisa com o Município de Caraguatatuba, até a divisa com o Município de Santos interrompida pelo trecho localizado entre a divisa norte da gleba "B" (pier) da Petrobrás e a barra do Córrego Mãe Isabel.

II - Zona II – São as zonas definidas pelos seguintes perímetros :

- a. o que se inicia onde a divisa do Município com o Município de Santos é cortada pela cota altimétrica 100 metros, seguindo por esta cota altimétrica até encontrar o divisor de águas entre a Praia Grande e a Praia Barra Limpa (Prainha Preta), seguindo este divisor de águas até ele encontrar a linha que se situa a 20 metros da preamar máxima (jundú)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

limite da Zona I, na Ponta do Recife, seguindo por esta linha as divisas do Município com o Município de Santos, seguindo por esta divisa até o ponto onde ela encontra a cota altimétrica 100 metros;

Letra "a" do Inciso II modificada conforme Lei n.º 266/79 art. 3º

a) O que se inicia onde a divisa do Município com o Município de Santos é cortado pela cota altimétrica 100 metros, seguindo por esta cota altimétrica até encontrar o divisor de águas entre o Bairro da Topolândia e a Praia Preta, seguindo este divisor de águas até encontrar a SP-55, seguindo por esta estrada até o eixo da ponte sobre o Córrego Mãe Isabel, descendo por este Córrego até a linha que se situa a 20 metros da preamar máxima (jundú) limite da Zona I, seguindo por esta linha até o ponto de partida deste perímetro;

Fica revogado o art. 3º da Lei n.º 266/79, que alterou a letra "a", Inciso II

- b. O que se inicia no ponto onde o alinhamento da divisa Norte da Gleba "A" da Petrobrás, fundos dos terrenos que dão frente para o lado esquerdo da Alameda Jundiaí, atinge a cota altimétrica 30 metros, segue por este alinhamento até a cota altimétrica 100 metros, seguindo por esta cota até o espigão divisor do Bairro da Enseada com a Prainha do mesmo nome também conhecida como Prainha "Kauffman", descendo por este espigão até os limites da Zona I, localizados a 20 metros da preamar máxima (jundú), na Ponta do Camaroeiro seguindo pelo limite desta Zona até o espigão divisor Praia da Figueira-Bairro São Francisco, subindo por este espigão até atingir a cota altimétrica 30 metros, onde seguindo por esta cota atinge o ponto de partida deste parâmetro;
- c. O que se inicia no cruzamento do alinhamento da divisa Norte da Gleba "B" (píer) da Petrobrás com o eixo da Avenida Guarda Mor Lobo Viana seguindo por esta via e pela sua continuação, Avenida Manoel Hipólito do Rego, até onde esta via encontra a Rua Padre Gastão, seguindo por ela e pela sua continuação, Rua Martins do Val, até esta Rua encontrar a SP-55, seguindo por esta estrada até o espigão divisor Bairro



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

São Francisco – Praia da Figueira, seguindo por este espigão até a linha de preamar máxima, limite da Zona I, seguindo por esta linha, até a divisa Norte da Gleba "B" (Pier) da Petrobrás, seguindo por esta divisa até encontrar o alinhamento da Avenida Guarda Mor Lobo Viana, ponto de partida deste perímetro;

Parágrafo Único acrescido conforme Lei n.º 503/86 art. 1º

PARÁGRAFO ÚNICO – O disposto no "caput" deste artigo perdurará até a entrada em vigor da lei que aprovar o Plano Diretor Integrado do Município de São Sebastião, que não excederá a 01 (um) ano, a contar da publicação da presente lei.

III - Zona III – São as zonas definidas pelos seguintes perímetros :

- a. o que se inicia no ponto onde a Avenida Guarda Mor Lobo Viana encontra a divisa Norte da Gleba "A" da Petrobrás, fundos dos terrenos localizados à esquerda da Alameda Jundiaí, seguindo por esta divisa até a cota 30 metros, seguindo por esta cota altimétrica até ela encontrar prolongamento da Rua do Telégrafo no Bairro do Pontal da Cruz, seguindo por este prolongamento e depois pela própria Rua do Telégrafo e seu prolongamento na outra extremidade até encontrar novamente a cota 30 metros, seguindo por esta cota altimétrica até o divisor de águas entre a Praia da Olaria e o Bairro de São Francisco, seguindo este divisor até ele encontrar a Avenida Manoel Hipólito do Rego, seguindo por esta Avenida e depois a SP-55 até a confluência com a Avenida São Paulo, no Bairro de São Francisco, seguindo esta Avenida até alcançar a cota 30 metros, seguindo por esta cota altimétrica até o espigão divisor do Bairro de São Francisco – Praia da Figueira, seguindo por este espigão até a estrada SP-55, seguindo por esta estrada até a confluência com a Rua Martins do Val, seguindo por esta Rua e depois pela Rua Padre Gastão até a confluência desta Rua com a Avenida Manoel Teixeira, seguindo por esta Avenida e depois pela Avenida Manoel Hipólito do Rego e pela Avenida Guarda Mor Lobo Viana até o cruzamento desta com o



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

alinhamento da divisa Norte da Gleba "A" da Petrobrás, ponto de partida deste perímetro;

Letra "a" alterada conforme Lei n.º 1037/95 art. 1º

a) o que se inicia no ponto onde a Avenida Guarda Mor Lobo Viana encontra a divisa Norte da Gleba "A" da Petrobrás, fundos dos terrenos localizados à esquerda da Alameda Jundiáí, seguindo por esta divisa até a cota 40 metros, seguindo por esta cota altimétrica até ela encontrar prolongamento da Rua do Telégrafo no Bairro do Pontal da Cruz, seguindo por este prolongamento e depois pela própria Rua do Telégrafo e seu prolongamento na outra extremidade até encontrar novamente a cota 30 metros, seguindo por esta cota altimétrica até o divisor de águas entre a Praia da Olaria e o Bairro de São Francisco, seguindo este divisor até ele encontrar a Avenida Manoel Hipólito do Rego, seguindo por esta Avenida e depois a SP-55 até a confluência com a Avenida São Paulo, no Bairro de São Francisco, seguindo esta Avenida até alcançar a cota 40 metros, seguindo por esta cota altimétrica até o espigão divisor do Bairro de São Francisco – Praia da Figueira, seguindo por este espigão até a estrada SP-55, seguindo por esta estrada até a confluência com a Rua Martins do Val, seguindo por esta Rua e depois pela Rua Padre Gastão até a confluência desta Rua com a Avenida Manoel Teixeira, seguindo por esta Avenida e depois pela Avenida Manoel Hipólito do Rego e pela Avenida Guarda Mor Lobo Viana até o cruzamento desta com o alinhamento da divisa Norte da Gleba "A" da Petrobrás, ponto de partida deste perímetro;

b) que se inicia no ponto onde a rodovia SP-55 corta a divisa do Município com o de Caraguatatuba, segue por esta divisa, até encontrar os limites da Zona I, localizados a 20 metros da preamar máxima (jundú), seguindo por este limite até a ponta do Camaroeiro, onde, pelo espigão divisor Bairro da Enseada – Prainha da Enseada, confrontando neste trecho com a zona n.º 11, atinge a cota altimétrica 100 metros e por esta cota segue em direção



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

à divisa com o Município de Caraguatatuba, localizada no cruzamento da cota altimétrica 100 metros com o eixo do Rio Perequê-Mirim, descendo por este leito até atingir a cota altimétrica 30 metros, seguindo por esta cota, até encontrar o eixo da SP-55, seguindo por este eixo até o ponto de partida deste perímetro localizado na divisa do Município de Caraguatatuba;

Letra "b" alterada conforme Lei n.º 1088/95 art.1º

b) que se inicia no ponto onde a rodovia SP-55 corta a divisa do Município com o de Caraguatatuba, segue por esta divisa, que é o eixo do Rio Perequê-Mirim, até encontrar o limite da Zona I, localizados a 20 metros de preamar máxima (jundú), seguindo por este limite até a ponta do Camaroeiro, onde, pelo espigão divisor Bairro da Enseada – Prainha da Enseada, segue até encontrar o eixo da SP-55, seguindo por este eixo até o ponto de partida deste perímetro;

- b. que se inicia onde a cota 30 metros é cortada pelo prolongamento da rua do Telégrafo no Bairro do Pontal da Cruz, espigão divisor da Praia Deserta, seguindo por este prolongamento e depois a própria Rua do Telégrafo e seu prolongamento na outra extremidade até novamente encontrar a cota 30 metros, seguindo por esta cota altimétrica até o prolongamento da Rua do Telégrafo, ponto de partida deste perímetro;
- c. Que se inicia onde a linha que define o divisor de águas entre a praia da Olaria e o Bairro de São Francisco corta a Avenida Manoel Hipólito do Rego, seguindo por esta Avenida e depois pela Avenida Manoel Teixeira até a confluência com a Avenida São Paulo, seguindo por esta Avenida até encontrar a cota 30 metros, seguindo por esta cota altimétrica até ela encontrar o divisor de águas entre a Praia da Olaria e o Bairro São Francisco, descendo por este espigão divisor até a Avenida Manoel Hipólito do Rego, ponto de partida deste perímetro;

Ficam criadas duas sub-zonas criadas conforme Lei n.º 316/80

I - Ficam criadas três sub-zonas na Zona III :



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

- a. Sub-Zona III – Bairro do Porto Grande, que se inicia na confluência da Av. Guarda Mor Lobo Viana com a divisa dos fundos com a Alameda Jundiaí, que divisam com a Petrobrás, seguindo por esta divisa, sentido vertentes, até a cota altimétrica 5m, seguindo por esta cota, sentido norte até encontrar a Av. Guarda Mor Lobo Viana, seguindo por esta avenida até encontrar o ponto de partida deste perímetro.
- b. Sub-Zona III – Bairro do Pontal da Cruz, que se inicia na confluência da Av. Dr. Manoel Hipólito do Rego com a cota altimétrica 10m, nas proximidades da Rua Maria Francisca, seguindo por esta cota altimétrica no sentido Norte, até encontrar os fundos dos terrenos situados ao lado par da Alameda Santana, descendo por esta linha dos fundos, até encontrar a Av. Dr. Manoel Hipólito do Rego, seguindo por esta avenida, até o ponto de partida deste perímetro.

Sub-zona criada conforme Lei n.º 761/90 art. 1º

- c. Sub-Zona III – Praia Deserta, que se inicia na confluência da Av. Dr. Manoel Hipólito do Rego com a divisa dos fundos dos terrenos de frente e ao Sul da Rua Joaquim Francisco do Rego, seguindo por esta divisa e depois pelo prolongamento desta, até atingir a cota 40, seguindo pela cota 40 na direção Norte até encontrar o prolongamento da Rua Cel. Edgard Armond, seguindo por este prolongamento na direção Noroeste e depois pela Rua das Acácias até encontrar a Av. Dr. Manoel Hipólito do Rego, seguindo por esta Avenida até o ponto deste perímetro.

PARÁGRAFO ÚNICO – Todos os lotes constantes de plantas de loteamentos aprovados ou reconhecidos pela Prefeitura até a data da aprovação desta Lei, que estejam situados acima da cota 30, total ou parcialmente, serão considerados como pertencentes à Zona III, para todos os efeitos legais;

IV - Zona IV – São as zonas definidas pelos seguintes perímetros :

- a. Que se inicia no ponto onde a Rua Ceará alcança o eixo do Córrego Mãe Isabel, seguindo por este Córrego até o cruzamento da Rua São



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Benedito, subindo por este alinhamento até a cota 100 metros, seguindo por esta cota até ela encontrar o espigão divisor Topolândia – Praia Barra Limpa Araçá, descendo por este espigão, até o cruzamento deste com a SP-55, por esta rodovia, atinge o ponto de partida deste perímetro, eixo da ponta do Córrego Mãe Isabel;

- b. Que se inicia no ponto onde a divisa do Município localizada no eixo do Córrego Perequê-Mirim encontra a cota altimétrica 30 metros, seguindo por esta cota, atinge o eixo da rodovia estadual SP-55, divisando neste trecho com Zona III, seguindo pelo eixo desta rodovia até cruzar novamente a divisa do Município de Caraguatatuba, na ponte do Rio Perequê-Mirim, seguindo por este Rio até encontrar o ponto de partida deste perímetro, cota altimétrica 30 metros;

Letra "b" alterada conforme Lei n.º 1088/95 art.2º

- c. Que se inicia no ponto onde a rodovia SP-55 corta a divisa do Município com o de Caraguatatuba, segue pelo eixo da rodovia SP-55 até o divisor do Bairro da Enseada, na ponta do Camaroeiro, segue pelo espigão divisor do Bairro da Enseada até atingir a cota altimétrica 100 metros, e por esta cota segue em direção à divisa com o Município de Caraguatatuba, até o cruzamento da cota altimétrica 100 metros com o eixo do Rio Perequê-Mirim até atingir o ponto de partida deste perímetro;

V - Zona V – Fazem parte desta Zona os terrenos de propriedade da Petrobrás e o perímetro que se inicia na Ponta do Recife, seguindo pelo divisor de águas entre a Praia Grande e a Praia Barra Limpa até encontrar o divisor de águas entre o Bairro da Topolândia e a Praia Preta, seguindo este divisor de águas até encontrar a SP-55, seguindo por esta estrada e depois a rua Ceará até a confluência com a Avenida São Sebastião, seguindo por esta Avenida e depois seu prolongamento até a linha de preamar máxima (jundú), seguindo por esta linha até a Ponta do Recife;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Inciso alterado conforme Lei n.º 266/79 art.4º

V - Zona V – Fazem parte desta Zona os terrenos de propriedade da Petrobrás e o perímetro que se inicia no eixo da ponte sobre o Córrego Mãe Isabel no cruzamento com a Av. Ceará, seguindo por esta avenida até o cruzamento desta com a Avenida São Sebastião, seguindo por esta até a linha que se situa a 20 metros da preamar máxima (jundú), seguindo por esta linha até cruzar o Córrego Mãe Isabel, subindo por este Córrego até o ponto de partida deste perímetro;

VI - Zona VI – (ZONA CENTRAL – 01) – É a Zona definida pelo perímetro que se inicia no cruzamento do prolongamento do alinhamento da Rua Capitão Luiz Soares com a Avenida São Sebastião, seguindo por esta Avenida até o cruzamento dela com a Avenida Dr. Altino Arantes, seguindo por esta Avenida até a confluência da Rua General Osório, onde pelo eixo desta via pública segue até o alinhamento do eixo da Rua Sebastião Silvestre Neves; pelo alinhamento desta, atravessa a Praça Major Fernandes e Praça Antônio Argino, seguindo daí pelo alinhamento da Rua Antônio Cândido, até o cruzamento desta com a Praça Almirante Barroso, onde seguindo daí pelo eixo da Rua Capitão Luiz Soares até o seu final e, pelo prolongamento do seu alinhamento, atinge o ponto de partida deste perímetro;

VII - Zona VII – (Zona Histórica) – São as definidas pelos seguintes perímetros :

- a. O que se inicia na confluência da Avenida Dr. Altino Arantes com a Rua General Osório, seguindo pelo alinhamento desta até o cruzamento com a Rua Sebastião Silvestre Neves e pelo alinhamento desta, atravessa as Praças Major Fernandes e Antônio Argino, seguindo pelo alinhamento da Rua Antônio Cândido até o final desta, na Praça Almirante Barroso, onde pelo eixo da Av. Dr. Altino Arantes, atinge o ponto de partida, cruzamento desta com a Rua General Osório;
- b. O que percorre os limites dos terrenos lindeiros às Ruas Padre Gastão e Martins do Val, no Bairro de São Francisco, incluindo a área do Convento Franciscano;

VIII - Zona VIII – (Zona de Proteção Permanente) – Esta zona compreende toda a vertente atlântica da Serra do Mar, desde a linha que define a ruptura do declive do



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

planalto serrano, até o limite das demais zonas definidas nesta seção, e desde a divisa do Município de Santos até a divisa com o Município de Caraguatatuba, incluindo todas as Ilhas do Município;

IX - Zona IX – (ZONA CENTRAL – 02) – Compreende o perímetro que se inicia onde o alinhamento da divisa Sul da Gleba "B" (Pier) da Petrobrás, fundos dos terrenos localizados à direita da Rua Auta Pinder cruza com a Avenida Guarda Mor Lobo Viana, seguindo por este eixo até o cruzamento do alinhamento dos fundos dos terrenos que dão frente para o lado esquerdo da Rua Nossa Senhora da Paz, divisa com a Petrobrás, seguindo por esta divisa até a lateral direita da Rua Rita Orselli, onde, por este alinhamento segue até o cruzamento do alinhamento com a Rua Armando Salles de Oliveira, descendo por este alinhamento até o cruzamento com a Rua Ilhabela, seguindo por esta via pública até a Rua Minas Gerais, descendo por esta Rua até a confluência desta Avenida São Sebastião, descendo pelo eixo desta Avenida até o cruzamento do prolongamento do alinhamento da Rua Capitão Luiz Soares com esta Avenida, seguindo por este alinhamento até a Praça Almirante Barroso, onde pelo alinhamento da divisa da Gleba "B" da Petrobrás, fundos dos terrenos localizados à direita da Rua Auta Pinder, atinge o ponto de partida deste perímetro;

X - Zona Rural – compreende toda área localizada acima da ruptura de declive do planalto serrano.

XI - CORREDOR BR-101 – é definido por uma faixa de terra de cada lado da estrada com 75 metros de largura a contar do eixo da rodovia BR-101.

XII - CORREDOR SP-55 – é definido por uma faixa de terra a montante da estrada com 90 metros de largura, a contar do eixo da rodovia SP-55, exceto nos trechos :

- a. Zona de Proteção Permanente;
- b. Zona V e Zona I.

XIII - CORREDOR ESPECIAL - é definido por uma faixa de terra de cada lado das Avenidas Guarda Mor Lobo Viana, Manoel Hipólito do Rego e Manoel Teixeira, com 50 metros de largura a contar do eixo destas vias, exceto as zonas I e II.

Seção II



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Da Classificação dos Usos

ARTIGO 5º - Para os efeitos desta Lei ficam instituídas as seguintes categorias de Uso :

I - Uni Residencial (R1) - Utilização de um lote por uma habitação;

II - Multiresidencial (R2) - Utilização de um lote para mais de uma habitação;

Inciso alterado conforme Lei n.º 454/85 art.1º

II - Multiresidencial (R2) - Utilização de um lote com o mínimo de 10m de frente para via pública, por duas unidades residenciais gêmeas, respeitando o mínimo de 100m² de área de terreno para cada unidade residencial;

Inciso alterado conforme Lei n.º 993/94 art.8º

II - Multiresidencial (R2) - Utilização de um lote para mais de uma edificação, sendo que cada edificação deverá ter frente principal para via pública;

III - Serviço de Utilização Frequente (S1) - Estabelecimentos tais como : Lavanderias, Tinturarias, Barbeiros, Salões de Beleza, Atividade Econômica do Lar, Oficinas com área inferior a 25 m² para reparação de pequenos aparelhos (exceto aquelas relacionadas com veículos automotores assim como outros similares;

IV - Serviço de Utilização Ocasional (S2) - Estabelecimentos tais como : Escritórios em geral, Bancos, Instituições, Clubes, Administração Pública, de Diversão, de Hospedagem, de Alimentação, assim como outros similares;

V - Serviço de Utilização Eventual (S3) - Estabelecimentos tais como : Oficinas relacionadas com veículos automotores ou com área superior a 25m². Postos de Abastecimentos e Lavagem de Veículos, Transportadoras, Garagens de Caminhões e de Ônibus, Depósitos, assim como outros similares;

VI - Comércio de Utilização Frequente (C1) - Estabelecimentos tais como : Quitandas, Empórios, Farmácias, Açougues, Peixarias, Padarias, assim como outros similares, desde que com área inferior a 25m²;

VII - Comércio de Utilização Ocasional (C2) - Estabelecimentos tais como : aqueles do item anterior, com área superior a 25m², Lojas, Comércio Varejista em geral, Supermercados, assim como outros similares;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

VIII - Comércio Especial - Estabelecimentos que geram ou atraem tráfego pesado ou comercializam com materiais grosseiros, tais como : Depósitos de Materiais de Construção, assim como outros similares;

IX - Indústrias com área inferior a 50 m² ou número de empregados inferior a 5 (I 1);

X - Indústrias com área ou número de empregados superior ao item anterior (I 2);

Incisos IX e X alterados conforme Lei n.º 1063/95 art.3º

IX - Indústrias tipo 1 (11) - Indústrias que não provoquem qualquer incômodo ao meio ambiente;

X - Indústria tipo 2 (12) - Indústrias que provoquem qualquer incômodo ao meio ambiente;

XI - Turismo Especial (T) - Estabelecimento de Serviço e Comércio tais como : os de Diversões, de Hospedagem, de Alimentação, Garagens de Barcos, Marinas, Clubes, assim como outros similares e desde que atendam, no mínimo independentemente das restrições especiais da zona em que se localizam, aos seguintes requisitos de estacionamento :

- Estacionamento - (Vagas de 25m² /veículo ou demonstradas, com mínimo de 15m² /veículos, garantidas dentro do mesmo lote em que se situa o estabelecimento);

1. bares, lanchonetes e restaurantes, uma vaga para cada 8m² de área edificada;
2. motéis, hotéis, uma vaga para cada apartamento;
3. camping, uma vaga para cada barraca ou trailer;
4. marinas e garagens de barcos, uma vaga para cada embarcação;
5. outros estabelecimentos não especificados, uma vaga para cada 50m² de área edificada;

XII - Recreação e lazer a beira mar (L) - Instalações que visam a recreação e o lazer esportivo, tais como : parques, jardins, quadras de esporte, piscinas, cais, marinas, rampas de acesso para barcos, assim como outros similares;

Inciso XII acrescido conforme Lei n.º 1063/95 art.5º



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Inclui no inciso XII do artigo 5º da Lei nº. 225/78: os quiosques de sapé de até 3,50m de altura sem paredes de vedação, desde que servidas por rede coletora de esgoto, mantidas pela SABESP.

Inciso XIII acrescido conforme Lei n.º 454/85 art.2º

XIII - Condomínio em edificação (RIII) - utilização de um lote de área mínima de 600m², para edificações ou conjunto de edificações de um ou mais pavimentos, construídos sob forma de três ou mais unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais;

Inciso XIII alterado conforme Lei n.º 993/94 art.9º

XIII - Condomínio em edificação (RIII) - utilização de um lote para mais de uma edificação, destinadas a fins residenciais, com áreas de terreno e ou construídas comuns às edificações;

Inciso XIV e XV acrescido conforme Lei n.º 993/94 art.2º

XIV - Especial (E) - edificações destinadas a instalações de Centro de Apoio Educacional ou Artístico;

XV - Provisório (P) - edificações destinadas a cobertura de veículos.

Seção III

Do Uso e Ocupação das Áreas e Zonas

ARTIGO 6º - Nas zonas a que se refere o artigo 4º da presente Lei, os usos mitidos e as restrições a que estão sujeitos são aqueles constantes do quadro I em anexo.

Acrescido conforme Lei n.º 959/94 art.1º, Lei n.º 1003/94 art. 4º e Lei n.º 993/94 art. 5º

No quadro I , a que se refere este artigo, e suas alterações, ficam excluídas da exigência do Recuo Frontal, as edificações votadas para as seguintes vias públicas :

1. Rua Piauí
2. Rua Leme
3. Rua Jaú
4. Rua Nilo
5. Rua Maranhão
6. Rua Pará



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

7. Rua Amazonas
8. Rua Noel
9. Rua do Cais
10. Rua da Saudade
11. Avenida do Outeiro
12. Rua Minas Gerais
13. Rua Itajuibe
14. Rua Amélia
15. Rua José Pacini
16. Travessa Morro Azul
17. Rua Sebastiana Olímpia do Prado
18. Rua Onofre Santos
19. Rua Antônio Pereira da Silva
20. Rua São Benedito
21. Rua Santiago
22. Rua da Amizade
23. Rua Topolândia
24. Rua da Olaria
25. Rua José Miguel Filho
26. Rua Novo Horizonte
27. Viela Enilson Soares de Lima
28. Rua Júlio Prestes de Albuquerque
29. Travessa Tancredo Neves
30. Rua Josepha de Santana Neves
31. Rincão de Biquinha
32. Rua dos Operários
33. Rua Governador Valadares
34. Rua Sebastião Faustino da Silva
35. Travessa Antônio Tenório
36. Rua Rosalina



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

37. Rua Raimundo Brum do Canto
38. Rua Montes Claros
39. Rua Mirassol
40. Rua Ana Brum dos Santos
41. Rua João Armando de Santana
42. Rua Monte das Oliveiras
43. Rua Monte Alegre
44. Avenida Odisseu
45. Avenida Netuno
46. Rua Oceanidas
47. Avenida Penélope
48. Rua Proteu
49. Avenida Nereu
50. Avenida Vereador Dario Leite Carrijo
51. Rua Maria Aparecida de Moraes
52. Rua Poços de Caldas
53. Praça João Eduardo de Moraes
54. Rua Varginha
55. Rua Professor José Leandro
56. Rua São João Batista
57. Rua Felinto de Almeida
58. Avenida Bernardo Cardim Neto
59. Rua Ernesto Costa Santos
60. Rua Europa
61. Rua João Teixeira Neto

§ 1º - Na zona II em terrenos enquadrados na classe "A", a taxa máxima de ocupação será de 50% da área do lote até o limite de 400m² , admitindo-se um acréscimo de 20% sobre a área que exceder a esta, até a área de 900 m², e daí em diante para os lotes de área superior a 900 m², a ocupação máxima permitida será de 33% da área do lote; o coeficiente máximo de aproveitamento será o correspondente ao dobro da referida taxa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º - A todos os lotes com área inferior a 300 m² , é facultado o recuo mínimo de frente de 4 metros.

Parágrafo alterado conforme Lei n.º 266/79 art.4º

§ 2º - A todos os lotes existentes até a data do início da vigência desta Lei, com área inferior a 300 m² ou profundidade inferior a 15 metros é permitido o recuo mínimo de frente de 4 metros.

Parágrafo alterado conforme Lei n.º 316/80 art.8º

§ 2º - A todos os lotes com área inferior a 300 m² ou profundidade inferior a 15m, é permitido o recuo mínimo de frente de 4 metros.

§ 3º - Não será permitida a construção de Indústrias de Pequeno e Grande Porte no seguinte perímetro contido na letra "a" da Z-IV :

"que se inicia no ponto onde a Rua Ceará alcança o eixo do Córrego Mãe Isabel, seguindo por esse córrego até o cruzamento da Rua São Benedito, subindo por este alinhamento até a cota 100 metros, seguindo por esta cota até ela encontrar eixo da rua sem nome, rua identificada pela Sabesp como sendo Rua Antônio Pereira dos Santos, seguindo por esta até encontrar a Estrada Velha do Itatinga, seguindo por esta até encontrar a Rua Santiago, seguindo por esta até encontrar o leito da SP-55, seguindo por esta até encontrar o leito do Córrego Mãe Isabel".

Parágrafo alterado conforme Lei n.º 303/80 art.1º

§ 3º - Não será permitida a implantação de indústrias de qualquer porte, garagens para abrigar máquinas e frotas de veículos motorizados, depósitos de materiais pesados, boites, discotecas e similares, no seguinte perímetro contido na letra "a" da Z-IV :

"que se inicia no ponto onde a Rua Ceará alcança o eixo do Córrego Mãe Isabel, seguindo por esse córrego até o cruzamento da Rua São Benedito, subindo por este alinhamento até a cota 100 metros, seguindo por esta cota até ela encontrar o espigão divisor Topolândia – Praia Barra Limpa e Araçá, descendo por este espigão, até o cruzamento deste com a SP-55 e, por esta Rodovia, atinge o ponto de partida deste perímetro, eixo da Ponte do Córrego Mãe Isabel".

Parágrafos 4º e 5º acrescidos conforme Lei n.º 266/79 art.5º



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 4º - Aos lotes voltados para duas vias públicas é permitido o recuo mínimo de 2m para uma das frentes, ficando a outra com o exigido no Quadro I (anexo n.º 3).

§ 5º - Para os condomínios horizontais aprovados a partir da vigência desta Lei, serão exigidos os seguintes recuos mínimos para edificação de prédio, substituindo os citados

no Quadro I (anexo nº3), nas Zonas II e III :

- a) frente _ 6 metros
- b) laterais _ 2 metros
- c) fundos _ 3 metros

Parágrafos 6º e 7º acrescidos conforme Lei n.º 303/80 art.2º

§ 6º - Fica vedada a implantação de indústrias de qualquer porte, oficinas mecânicas, garagens para abrigar máquinas e frotas de veículos motorizados, depósitos de materiais pesados, boites, discotecas e demais atividades que produzam ruídos a uma distância inferior a 200m (duzentos metros) de templos, escolas, hospitais, ambulatórios médicos, casas de repouso para pessoas idosas, equipamentos comunitários, hotéis e núcleos estritamente residenciais.

§ 7º - A vedação de que trata o § 4º deste Artigo, passa a ter vigência a partir do início da execução da obra que se destine a uma das entidades beneficiadas por esta Lei.

Parágrafo 8º acrescido conforme Lei n.º 354/81 art.1º

§ 8º - Será permitida a implantação de postos de abastecimento e lavagem de veículos, bem como de depósito de materiais de construção, na Avenida Guarda Mor Lobo Viana, em toda a sua extensão, de ambos os lados.

Parágrafo 8º alterado conforme Lei n.º 1063/95 art.7º

§ 8º - Será permitida a implantação de postos de abastecimento e lavagem de veículos.

Parágrafo 9º acrescido conforme Lei n.º 454/85 art.3º

§ 9º - Para condomínio em edificação (RIII), aprovados a partir da vigência desta lei, serão exigidos :

I - o mínimo de 100 m² de terreno para cada unidade residencial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Inciso I alterado conforme Lei n.º 1117/96 art.1º

- I. O mínimo de 40m² de terreno para cada unidade residencial;
- II. uma vaga de estacionamento (vagas de 25m²/veículo ou demonstradas com mínimo 15m²/veículo) para cada unidade;
- III. os seguintes recuos mínimos :
 - a. frente para vias públicas principais – 6 metros.

Letra "a" alterada conforme Lei n.º 993/94 art.10º

- a) frente para as vias públicas principais – 5 metros.
- b. frente para vias públicas secundárias – 5 metros.
- c. laterais – 3 metros.
- d. fundos – 3 metros.

Inciso III alterado conforme Lei n.º 1003/93 art.3º

III – Os seguintes recuos mínimos :

- a. Condomínios com dois pavimentos :
 - 1. Os recuos serão idênticos aos exigidos nas edificações multiresidenciais.
- a. Condomínios com pilotis ou mezaninos :
 - 1. Frente para vias públicas principais e secundárias 5 metros;
 - 2. Laterais e fundos 3 metros.

Inciso acrescido conforme Lei n.º 1063/95 art.10º

IV – As guaritas poderão ser executadas sem recuo desde que com altura máxima de 3m e área máxima de 4m².

ARTIGO 7º - Nas áreas não servidas por rede de esgoto somente será permitida uma unidade residencial para cada 125 m² de área de terreno.

Artigo alterado conforme Lei n.º 382/82 art.1º

ARTIGO 7º - Nas áreas não servidas por rede de esgoto, somente será permitida uma unidade residencial para cada 125 m² de área de terreno ou tantas unidades quanto



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

forem possíveis, desde que sejam implantados sistemas de captação e tratamento de esgotos, elaborados conforme projeto de autoria de técnico especializado.

Artigo alterado conforme Lei n.º 454/85 art.4º

ARTIGO 7º - Nas áreas não servidas por rede de esgoto em funcionamento, somente será permitida uma unidade residencial para cada 150 m² de área de terreno.

PARÁGRAFO ÚNICO - O disposto neste artigo não se aplica aos lotes existentes data da promulgação da presente Lei.

ARTIGO 8º - A ocupação permitida por edificações em cada lote será calculada em função das classes de área apresentadas pelo terreno, segundo a fórmula :

$Oc = (A \times Ta) + (B \times Tb) + (C \times Tc) + (D \times Td)$, onde :

Oc _ Ocupação permitida

A _ área de classe A

B _ área de classe B

C _ área de classe C

D _ área de classe D

Ta _ Taxa de ocupação para classe A

Tb _ Taxa de ocupação para classe B

Tc _ Taxa de ocupação para classe C

Td _ Taxa de ocupação para classe D

PARÁGRAFO ÚNICO - Todo terreno que possua 80% de sua área na classe A poderá, para os efeitos deste artigo, ser considerado como tendo toda sua área pertencente integralmente a esta classe.

ARTIGO 9º - Fica vedada qualquer alteração que desnature as características originais de monumento histórico.

ARTIGO 10º - Em todos os lotes deverá ser prevista área para estacionamento de veículos, nas seguintes proporções :



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

CATEGORIA DE USO N.º MÍNIMO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

R 1 - Isento

R 2 - 1 vaga para cada 150 m² ou fração de área construída bruta

C 1 - Isento

C 2 - 1 vaga para cada 100 m² de área construída ou fração, exceto para supermercados, onde deverá existir 1 vaga para cada 25m² de área de venda.

C 3 - 1 vaga para cada 100 m² de área construída ou fração

S 1 - Isento

S 2 - 1 vaga para cada 100 m² de área construída ou fração, acrescidas das respectivas exceções previstas no artigo 5º.

S 3 - 1 vaga para cada 25m² em estacionamentos ligados a veículos automotores; no restante 1 vaga para cada 50m² de área construída.

I 1 - 1 vaga para estabelecimento

I 2 - 1 vaga para cada 100m² de área construída bruta ou fração

T - 1 vaga para cada 100m² de área construída bruta ou fração

Artigo alterado conforme Lei n.º 266/79

ARTIGO 10º - Em todos os lotes deverá ser prevista área para estacionamento de veículos, nas seguintes proporções :

CATEGORIA DE USO N.º MÍNIMO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

R 1 - Isento

R 2 - 1 vaga para cada 100 m² de área construída ou fração

Taxa de estacionamento alterada conforme Lei n.º 316/80

R 2 - 1 vaga para cada unidade habitacional

C 1 - Isento até 100 m² de área construída

C 2 - 1 vaga para cada 100 m² de área construída ou fração, exceto para supermercados, onde deverá existir 1 vaga para cada 25m² de área de venda.

C 3 - 1 vaga para cada 100 m² de área construída ou fração

S 1 - Isento até 100 m² de área construída; a partir dessa área existirá 1 (uma



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

vaga para cada 100 m² de área construída ou fração

S 2 - 1 vaga para cada 100 m² de área construída ou fração, acrescidas das respectivas exceções previstas no artigo 5º.

S 3 - 1 vaga para cada 25m² em estacionamentos ligados a veículos automotores; no restante 1 vaga para cada 50m² de área construída.

I 1 - 1 vaga para estabelecimento

I 2 - 1 vaga para cada 100m² de área construída bruta ou fração

T - 1 vaga para cada 100m² de área construída bruta ou fração

PARÁGRAFO ÚNICO - O local para estacionamento de veículos, exceto o da categoria T, poderá estar situado em outro imóvel das imediações, gravado por servidão inscrita no Registro de Imóveis.

Artigo 10º e Parágrafo Único alterado conforme Lei n.º 993/94 art.4º

ARTIGO 10º - Em todos os lotes, com exceção dos localizados no perímetro a seguir, descrito, deverá ser prevista área para estacionamento de veículos, nas seguintes proporções :

Começa na Praça Almirante Barroso, segue pela Av. Altino Arantes, deflete na Rua Gal. Osório prossegue pela Rua Deodoro da Fonseca deflete na Rua Ipiranga, segue pela Rua Capitão Luiz Soares, até a Praça Almirante Barroso incluindo-se neste perímetro até os fundos dos lotes que derem frente para estas ruas.

PARÁGRAFO ÚNICO - O local para estacionamento de veículos poderá estar situado em outro imóvel das imediações desde que vinculado à aprovação do projeto.

ARTIGO 11º - Sem prejuízo aos dispositivos desta Lei, as Indústrias, Oficinas, Depósitos ou estabelecimentos congêneres que, pela atividade desenvolvida, ofereçam ou possam oferecer perigo à saúde, à vida, à integridade física ou ao patrimônio de terceiros, ficarão sujeitos a exigências autorizadas por Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - Sujeitar-se-ão, igualmente, às mesmas exigências os estabelecimentos que, pela atividade desenvolvida provoquem excessiva quantidade de pó, fuligem, fumaça, mau cheiro, ruídos, trepidação, clarões e quaisquer outros incômodos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

ARTIGO 12º - As novas edificações situadas em terrenos que dêem frente para as Ruas Padre Gastão e Martins do Val, no Bairro de São Francisco, terão no máximo 1 (um) pavimento.

ARTIGO 13º - O uso misto, para efeito desta Lei, será analisado do ponto de vista de cada atividade que o compõe e será proibido quando, na localização pretendida, ao menos uma delas corresponder a um uso não permitido ou tiver características não permitidas.

ARTIGO 14º - Não serão permitidas reformas ou ampliações, seja de instalações seja de edificação, nos usos em desacordo.

PARÁGRAFO ÚNICO - Não se incluem neste artigo as reformas que visem o enquadramento do uso em questão nas exigências desta Lei e aquelas destinadas a manter o imóvel em condições normais de uso.

ARTIGO 15º - A publicidade depende da aprovação da Prefeitura, sendo vedada a que impeça ou prejudique a visão de monumentos históricos ou descaracterize a paisagem natural.

ARTIGO 16º - As disposições da presente seção só se aplicam ao uso principal.

Seção IV

Da Aprovação do Uso e da Ocupação

ARTIGO 17º - Nenhuma atividade de comércio, serviço ou indústria, com ou sem fins lucrativos, poderá ser exercida no Município sem a prévia expedição de uma licença de localização e pagamento da respectiva taxa..



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

ARTIGO 18º - A licença de localização deverá ser solicitada pelo interessado, mediante requerimento indicando :

- I - Nome da pessoa ou razão social responsável pela atividade;
- II - Endereço do local onde a atividade é exercida;
- III - Nome do proprietário do imóvel onde a atividade é exercida;
- IV - Indicação e descrição sucinta de cada atividade exercida num mesmo endereço sob uma mesma razão social;
- V - Croqui do imóvel ou parte do imóvel onde se exerce a atividade;
- VI - Toda vez que houver alteração ou acréscimo de atividades num mesmo imóvel sob uma mesma razão social;
- VII - Toda vez que houver alteração dos responsáveis pela atividade;
- VIII - Toda vez que houver alterações dimensionais do imóvel ou parte do imóvel onde se aloja a atividade;

CAPÍTULO III

Do Parcelamento do Solo

Seção I

Das Normas Técnicas

ARTIGO 20º - Nenhum parcelamento será permitido em terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações, antes de tomadas, pelo parcelador, as providências necessárias para assegurar ou regular seu saneamento e o escoamento das águas, sendo que as obras necessárias para esse fim deverão ser realizadas juntamente com as vias de circulação de pedestres a serem abertas.

ARTIGO 21º - Considerando-se lotes as parcelas que, resultantes de qualquer parcelamento, apresentem área menor do que o módulo rural estabelecido pelo I.N.C.R.A. para o Município, devendo atender às características mencionadas no inciso XIV do artigo 2º.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

ARTIGO 22º - Os acessos aos parcelamentos se farão sempre e no mínimo por via de circulação de 3 faixas de rolamento, construídas às expensas do interessado, desde um trecho já implantado do Sistema Viário Principal do Município, definido no cartograma correspondente (anexo n.º 1).

ARTIGO 23º - Nos contrafortes avançados serão previstos anéis de contorno, paralelos à Costa, constituídos por via de circulação construída em terrenos com declividades inferiores a 60%.

ARTIGO 24º - Nos parcelamentos e quando necessário para atender ao disposto no artigo 21, a disposição das vias de circulação e as vias de circulação de pedestres deverá :

I - garantir a continuidade de traçado com as vias de circulação de áreas adjacentes, desde que as mesmas não sejam providas de praças de manobras;

II - garantir, pelo eixo de qualquer via de circulação e via de circulação de pedestres, um percurso: de 400 m, no máximo, desde qualquer lote até uma rua com o mínimo de 3 faixas de rolamento;

a. entre quaisquer dois lotes, de no máximo 4 vezes do comprimento da linha reta que liga as frentes destes lotes;

§ 1º - O disposto no inciso II deste artigo não se aplica à Z-VIII - Zona de Preservação Permanente.

§ 2º - Nenhuma via de circulação, e via de circulação de pedestres qualquer que seja sua categoria, será aberta em terrenos com declividade superior a 60%, sem execução de obras de arte.

§ 3º - Os taludes resultantes de cortes terão declividade o mais próximo possível a 2:1 (200% - duzentos por cento) altura máxima de 6 metros e em todos os casos será exigida a recomposição vegetal da superfície atingida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 4º - A Prefeitura reserva-se o direito de exigir do interessado muros de arrimo ou, ainda, parecer de técnico credenciado quanto à estabilidade do maciço atingido pela intervenção.

ARTIGO 25º - Na abertura de qualquer via de circulação e vias de circulação de pedestres será permitido o desmatamento somente das faixas carroçáveis e a limpeza e a eliminação de vegetação rasteira das faixas de passeio.

PARÁGRAFO ÚNICO - Considera-se vegetação rasteira a vegetação que não se enquadre em, pelo menos, uma das seguintes características :

I - altura mínima total de 3 metros;

II - Projeção horizontal que possa conter um círculo com diâmetro mínimo de 2 metros.

ARTIGO 26º - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos, e por uma parte destinada ao tráfego de pedestres, obedecendo às seguintes características :

I - A parte destinada ao tráfego de veículos será composta por faixas de rolamento com 3,5m cada uma;

II - A parte destinada ao tráfego de pedestres será composta por faixa de passeio tendo cada uma a largura de 2,5m, no mínimo.

§ 1º - As vias de circulação deverão conter, no mínimo, 2 faixas de rolamento e as faixas de passeio correspondentes.

§ 2º - No caso de vias de circulação interrompidas, serão previstas praças de manobra que possam conter um círculo de diâmetro mínimo de 20m..

§ 3º - As vias de pedestres serão compostas somente por faixas de passeio e obedecerão à legislação específica, tendo, quando for o caso, escadarias construídas, segundo o padrão da Prefeitura, para vencer os trechos de declividade superior a 12%.

Artigo alterado conforme Lei n.º 266/79 art. 15º

ARTIGO 26º - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos, e por uma parte destinada ao tráfego de pedestres, obedecendo,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

exclusivamente, as normas pertinentes, emanadas da Secretaria da Saúde do Estado de São Paulo.

Revogada totalmente a Lei n.º 266/79 que alterava o ARTIGO 26º

Artigo alterado conforme Lei n.º 316/80 art. 15º

ARTIGO 26º - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos, e por uma parte destinada ao tráfego de pedestres, obedecendo, exclusivamente, as normas pertinentes, emanadas da Secretaria da Saúde do Estado de São Paulo.

ARTIGO 27º - As faixas de rolamento das vias de circulação deverão apresentar :

I - declividade longitudinal máxima de 10%;

II - declividade transversal, contada do eixo das faixas até as guias, de 0,5 a 3%.

PARÁGRAFO ÚNICO - Em casos especiais de topografia acidentada, e quando conveniente à preservação de encostas, com declividade superior a 35%, poderão ser aceitos trechos de vias de circulação com declividades longitudinais de até 15%, desde que o trecho em questão, não apresente comprimento superior a 200 m, e nele sejam previstos dispositivos de drenagem visando reduzir a velocidade de escoamento das águas pluviais sobre as faixas de rolamento.

Parágrafo Único alterado conforme Lei n.º 354/81 art.2º

PARÁGRAFO ÚNICO - Em casos especiais de topografia acidentada, e quando conveniente à preservação de encostas, com declividade superior a 35%, poderão ser aceitos trechos de vias de circulação, com declividades longitudinais até 15%, desde que o trecho em questão, não apresente comprimento superior a 200 m, e nele sejam previstos dispositivos de drenagem, visando reduzir a velocidade de escoamento das águas pluviais sobre as faixas de rolamento, bem como seja executada a pavimentação com lajotas sextavadas ou asfalto, similares aos existentes no Município.

ARTIGO 28º - Nos cruzamentos das vias de circulação, a concordância dos alinhamentos será feita por um arco de círculo de raio de 9m no mínimo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

ARTIGO 29º - É vedada a interrupção de cursos d'água permanentes ou intermitentes, assim como talvegues e leitos secos sem obras que permitam o afastamento das águas de drenagem.

PARÁGRAFO ÚNICO - Em zonas de declividade acima de 45%, tais obras deverão ser providas de dispositivos de redução de velocidade de escoamento das águas.

ARTIGO 30º - As vias de circulação e as vias de circulação de pedestres serão providas de sistema de drenagem de águas pluviais e de proteção contra inundações, atendidas as normas técnicas, ditadas pelo órgão competente, e de proteção contra a erosão, mediante manutenção e recomposição da cobertura vegetal.

ARTIGO 31º - As servidões que, porventura, gravem as áreas a parcelar, deverão ser transformadas em vias de circulação desde que legalmente possível.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Prefeitura poderá optar por outro acesso desde que este ofereça melhores condições que a servidão referida neste artigo, ressalvados os direitos provenientes desta servidão.

ARTIGO 32º - Todo parcelamento oferecerá, como área destinada a uso institucional, 5% (cinco por cento) da área dos lotes resultantes.

§ 1º - Somente serão aceitas para fins deste artigo as áreas que apresentarem, pelo menos, as seguintes características :

I - enquadramento da menor classe de declividade da área;

II - acesso por via de circulação;

- a. área de até 500m² - via de circulação de 2 faixas de rolamento;
- b. áreas com mais de 500m² - via de circulação de 3 faixas de rolamento.

§ 2º - Ficam isentos das exigências deste artigo, os parcelamentos cuja área institucional resultante, seja igual à área do lote mínimo da zona ou menor do que ela.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º - A Prefeitura Municipal escolherá, de 3 (três) opções apresentadas pelo interessado, a área que será destinada ao uso institucional, referido neste artigo, definindo sua finalidade no ato da aprovação do projeto de parcelamento.

Artigo alterado conforme Lei n.º 316/80 art.11º

ARTIGO 32º - Todo parcelamento oferecerá, como área destinada a uso institucional, 5% (cinco por cento) da área total do loteamento.

ARTIGO 33º - Todo parcelamento oferecerá como área livre de uso público, prioritariamente, área de interesse público conforme disposto no artigo 41 e outras estatuídas em Lei e garantirá ainda, acesso a ela através de vias de circulação.

§ 1º - Somente serão aceitas para fins deste artigo as áreas que apresentarem 70% (cinquenta por cento) do perímetro lindeiro à via de circulação.

Parágrafo alterado conforme Lei n.º 266/79 art.7º

§ 1º - Somente serão aceitas para fins deste artigo as áreas que apresentarem 50% (cinquenta por cento) do perímetro lindeiro à via de circulação.

§ 2º - Ficam isentos das exigências deste artigo os parcelamentos cuja área livre de uso público resultante, seja menor que 250m².

§ 3º - O acesso, referido neste artigo, no caso de área de praia, de costeiras ou das áreas referidas nos incisos III e IV do artigo 41 será provido exclusivamente por via de circulação de pedestres, com extensão máxima de 80m (oitenta metros), e mínima de 30m (trinta metros), e início em via de 3 faixas de rolamento; em terrenos com declividades superiores a 35%, a Prefeitura fornecerá diretrizes especiais, alterando os índices deste parágrafo para adaptá-los aos casos específicos.

§ 4º - No caso de áreas de praia, as vias de circulação de pedestres serão distanciadas entre si, até 200m (duzentos metros), ajustando-se às divisas entre lotes ou glebas sempre que possível.

ARTIGO 34º - Nos parcelamentos, as áreas mínimas dos lotes, a proporção de vias de circulação e a proporção de áreas livres de uso público estão sujeitas às restrições do Quadro II, em anexo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

ARTIGO 35º - Caso uma parcela do terreno, enquadrada numa das classes do § 2º, do artigo 2º, seja menor que o lote mínimo permitido para aquela classe, conforme o Quadro II (anexo n.º 4), a ela será incorporada a suficiente parcela de declividade inferior para completar o mínimo requerido, desde a quantidade de área não ultrapasse 60% do lote mínimo exigido para a classe, caso em que a parcela será considerada como pertencente à classe que apresenta declividade inferior.

ARTIGO 36º - No caso de terreno que contenha uma parcela circundada por áreas de classe que apresentem declividade superiores e não possam comportar o lote mínimo exigido no Quadro II (anexo 4), tal parcela será incorporada à classe da área circundante.

ARTIGO 37º - Para determinação da quantidade de área destinada a vias públicas e a áreas livres de uso público será utilizada a fórmula :

$$Q = A \times Pa + B \times Pb + C \times Pc + D \times Pd$$

Q _ Quantidade de área a destinar

A,B,C,D _ áreas das classes apresentadas pelo terreno

Pa, Pb, Pc, Pd _ percentagem para cada classe conforme Quadro II (anexo 4).

ARTIGO 38º - Qualquer empréstimo de terra ou desaterro estará sujeito à aprovação com a expedição do competente alvará pela Prefeitura, devendo o Projeto :

I - não atingir terrenos de declividade superior a 60%;

II - estabelecer que, após o término da exploração, haja a recomposição da cobertura vegetal pelo menos com gramíneas;

PARÁGRAFO ÚNICO - Os limites de retirada de material e de área atingida deverão obedecer ao estabelecido no Projeto elaborado por técnico habilitado.

ARTIGO 39º - A derrubada de floresta, além da autorização dos órgãos competentes, será permitida quando :



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

- I - em terrenos com declividade inferior a 45%;
- II - não atingir fundos de vales, secos ou não, ou linhas de divisores de águas;
- III - atingir, no máximo, 50% da área em questão.

ARTIGO 40º - Será exigida a recomposição da vegetação com o plantio de essências nativas de porte, em formação densa, nos seguintes casos :

- I - em áreas com declividades superiores a 45%;
- II - em terrenos propensos a erosão;
- III - nos fundos de vales, secos ou não, e nas linhas dos divisores de águas.

*** Lei n.º 1009/94**

ARTIGO 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a proceder abertura de via pública com 4 metros de largura, interrompida por dois "cul de sac" de 12 metros de diâmetro, aos fundos dos lotes da Quadra "A" do desmembramento aprovado a requerimento do Instituto Santo Antônio, objeto do Procedimento Administrativo n.º 229/83, no trecho voltada para os fundos do Convento Franciscano de Nossa Senhora do Amparo, que terá por finalidade prevenir a descaracterização do referido Convento.

ARTIGO 2º - As edificações a serem aprovadas, pelo Município, nos terrenos do mencionado desmembramento, deverão obedecer o gabarito máximo de apenas um pavimento, ficando condicionado a prévia aprovação do Projeto junto ao CONDEPHAAT.

ARTIGO 3º - Fica desafetada da categoria de bem público, passando a bem disponível, a faixa de 4 metros de largura, da Rua Gertrudes Custódio Correa "Sinha Tude", antiga Rua Alecrim, ao longe da divisa com os lotes da Quadra "A", do desmembramento referido no Artigo 1º desta Lei.

Seção II

Das Áreas de Interesse Público



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

ARTIGO 41º - Para efeitos do artigo 33 desta Lei, consideram-se áreas do interesse público, que constituirão o percentual nela permitido :

I - Zona I

II - as áreas limítrofes à zona I, pelo lado do continente, com limites tais que contenham círculos com no mínimo, 50m de raio e centro nos limites de pontos de interesse tais como :

- a. barras;
- b. pedras que possam ser visitadas pela população;
- c. nascentes e bicas de água doce;
- d. elevações.

III - em qualquer zona as áreas que apresentam as seguintes características :

- a. contenham ponto(s) proeminente(s) ou de maior altitude da zona;
- b. seus limites apresentem um mínimo de 5m de diferença de cota em relação ao(s) ponto(s) referido(s) na letra anterior; ou :
- c. possam conter um círculo com raio mínimo de 50m tendo como centro o(s) ponto(s) referido(s) na letra "a" deste inciso.

IV - em qualquer zona, ao redor de quedas d'água, desde 60m a montante até 60m a jusante da queda d'água, numa faixa de 60m a contar de cada margem do curso d'água.

V - áreas arborizadas, bosques, florestas nativas, etc;

VI - área que possa compreender um círculo com raio de 30m com centro em árvores com mais de 8m de altura ou cuja copa apresente projeção que possa conter um círculo com 10 metros de raio;

VII - outras áreas que, a critério da Prefeitura, sejam necessárias à implantação de equipamentos comunitários.

PARÁGRAFO ÚNICO - Qualquer desmatamento, obra ou modificação de condições naturais nas áreas referidas no presente artigo, deverá ser autorizada pela Prefeitura, mediante licença especial, após verificação no local e desde que as mesmas não constem de nenhum plano de aproveitamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Seção III

Da Aprovação do Parcelamento

ARTIGO 42º – A aprovação de parcelamento, a qualquer título ou em condomínio ou clube, deverá ser requerida à Prefeitura pelo proprietário do imóvel, preliminarmente, para expedição de diretrizes, com os seguintes elementos:

I – título de propriedade do imóvel;

Inciso I alterado conforme Lei n.º 266/79 art.3º

I – título de propriedade ou escritura de cessão de direitos possessórios e/ou hereditários do imóvel.

II – certidões negativas de impostos municipais, relativos ao imóvel;

Inciso II alterado conforme Lei n.º 316/80 art.12º

II – anotação de responsabilidade técnica, referente ao levantamento plani-altimétrico cadastral e planta de declividades;

III – três vias de planta do imóvel, sendo uma transparente, em escalas convenientes, a critério da Prefeitura, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, contendo :

- a) divisas do imóvel perfeitamente definidas;
- b) localização dos cursos d'água com as respectivas cotas de inundação;
- c) curvas de nível de metro em metro;
- d) áreas de interesse público, conforme mencionadas no artigo 41, indicando os elementos citados no mesmo artigo;
 - a. arruamentos vizinhos a todo perímetro com locação exata das vias de circulação, áreas livres de uso público e locais de uso institucional;
- f) áreas alagadiças ou sujeitas à inundação;
- g) construções existentes;
- h) servidões existentes;
- i) serviços de utilidade pública existentes no imóvel e adjacências;

IV – planta de declividade, segundo as classes definidas no § 2º, do artigo 2º., em duas vias, uma das quais transparente, na mesma escala da planta referida no inciso III do



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

presente artigo, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo profissional responsável registrado no CREA e na Prefeitura contendo:

- a) curvas de nível a cada 5 m;
- b) divisas do imóvel perfeitamente definidas;
- c) cursos d'água;
- d) áreas de cada classe;

V - Cálculo das áreas das vias de circulação, das áreas livres de uso público e de lotes, com base na planta de declividades e segundo o disposto no artigo 34;

VI - outras indicações que possam interessar.

ARTIGO 43º - A Prefeitura indicará, se houver necessidade, as seguintes diretrizes :

I - as vias de circulação a integrar o sistema viário principal do Município;

II - as faixas para escoamento das águas pluviais;

III - a área e a localização aproximada das áreas livres de uso público;

IV - os equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, os quais serão no mínimo, os já existentes nas áreas limítrofes, segundo normas e especificações técnicas fornecidas pela Prefeitura ou pelas concessionárias de serviços públicos;

V - as escalas adequadas á apresentação de planta do imóvel citadas no artigo 44; - item II.

PARÁGRAFO ÚNICO - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos.

ARTIGO 44º - Atendendo as indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pelas diretrizes indicadas pela Prefeitura, apresentará o Projeto definitivo, que conterà os seguintes elementos:

I - certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel;

Inciso I alterado conforme Lei n.º 316/80 art.13º

I - anotação de responsabilidade técnica, referente ao parcelamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

II – 7 (sete) vias da planta do imóvel, sendo uma transparente, em escalas convenientes, á critério da Prefeitura, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e, também, pelo projeto e pela execução das obras, registrado no CREA e na Prefeitura, contendo :

- a) divisas do imóvel perfeitamente definidas;
- b) localização dos cursos d'água ;
- c) curvas de nível de metro em metro;
- d) demarcação da faixas "nom aedificandi" e das servidões existentes ou as propostas em sua substituição;
- e) áreas arborizadas e áreas de interesse público áreas de preservação permanente de acordo com o artigo 2º., da lei 4.771, de 15. 09. 65 (Código Florestal e de acordo com o disposto na presente Lei;
- f) construções existentes;
- g) demarcação dos cortes e aterros;
- h) vias de circulação e áreas livres de uso público a serem transferidas para a Prefeitura ;
 - a. demarcação de lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
 - b. demarcação dos lotes dados em caução á Prefeitura nos termos do artigo 46 ;
 - c. indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento com referência de nível, localizados em todos os pontos de concordância de curvas horizontais e verticais das vias de circulação ;
 - d. indicações das servidões e restrições especiais que eventualmente, gravam os lotes ou edificações;

III – Memorial descritivo indicando: extensão das áreas a serem transferidas à Prefeitura; extensão das áreas reservadas às vias de circulação; extensão da área de lotes comercializáveis; número de lotes e respectivas áreas, com descrição completa de cada lote; demonstração do cálculo das áreas segundo as classes de declividade;

Inciso III alterado conforme Lei n.º 354/81 art. 3º



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

III - 1 (uma) via do projeto do loteamento, em CRONAFLEX de boa qualidade, na escala 1 : 5.000.

IV – projeto dos equipamentos exigidos nos termos do item II do artigo 45, segundo as normas da A .B .N .T e das concessionárias.

ARTIGO 45º – Examinado o projeto e satisfeitas as exigências previstas em Lei, o proprietário se obrigará, por escrito, dentro do prazo estipulado pela prefeitura a executar:

I – a abertura de vias de circulação com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

II – as obras exigidas quando da expedição e de diretrizes e cujos projetos foram aprovados pela Prefeitura.

§ 1º - o prazo a que se refere este artigo será de dois anos podendo a Prefeitura prorrogá-lo, bem como, a permitir a execução das obras por etapas, desde que sejam obedecidas as disposições do parágrafo seguinte :

§ 2º - A execução por etapas só poderá ser autorizada quando :

I – se fixar o prazo total para a execução completa das obras e áreas e prazos correspondentes a cada etapa;

II – sejam executadas em cada etapa todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes, o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

ARTIGO 46º – Como garantia das obras mencionadas nos incisos I e II do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, de acordo com o volume de obras a executar, uma parte da área abrangendo 10% dos lotes comercializáveis nos parcelamentos com área maior que 10 (dez) hectares.

§ 1º - Na escritura de caução mencionada neste artigo deverão constar especificamente as divisas da área caucionada e as obras e serviços que o parcelador fica obrigado a executar de acordo com o previsto no artigo anterior, e cláusula penal de que findo o prazo de execução perderá a área caucionada, em favor do Município, caso não houver cumprido aquelas exigências.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º - Findo o prazo previsto na escritura mencionada no parágrafo anterior caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura executá-los-á , promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada que será comercializada para ressarcimento dos custos referentes às obras realizadas devolvendo-se o excedente ao interessado .

§ 3º - 50% dos lotes caucionados são de livre escolha da Prefeitura Municipal e 50% serão determinados pelo interessado, não ficando obrigatória sua localização agrupada.

§ 4º - No caso de execução por etapas, o disposto neste artigo se aplicará a cada etapa.

Artigo 46º alterado conforme Lei n.º 267/79 art. 4º

ARTIGO 26º - Em se tratando de áreas de direitos possessórios e/ou hereditários, a caução mencionada neste artigo, só será liberada após a regularização, pelo interessado, do título de propriedade, que deverá ser transcrito no Registro de Imóveis local, das áreas livres de uso público, sem qualquer ônus para a Municipalidade.

Revogada a Lei n.º 267/79 que alterava o ARTIGO 46º

ARTIGO 47º - Pago os emolumentos devidos, e assinada a escritura de caução referida no artigo 46º, a Prefeitura Municipal expedirá alvará para execução das obras, alvará este revogável se não forem executadas, no prazo estabelecido, as obras a que se refere o artigo 45 ou se não for cumprida qualquer outra exigência desta lei.

ARTIGO 48º - Uma vez realizadas as obras autorizadas nos termos do artigo anterior, o proprietário encaminhará à Prefeitura Municipal requerimento solicitando vistoria.

ARTIGO 49º - Verificada a fidelidade das obras aos projetos autorizados, a Prefeitura Municipal liberará a caução e receberá as obras e serviços exigidos.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de execução por etapas, o disposto neste artigo se aplicará em cada etapa.

ARTIGO 50º - Recebidas todas as obras e serviços exigidos bem como quaisquer outras obras efetuadas pelo interessado nas vias e nas áreas de uso público, estas passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

ARTIGO 51º - Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha encontrar, em relação às medidas do projeto aprovado.

CAPÍTULO IV

Seção I

Das Infrações e Penalidades

ARTIGO 52º - A caracterização das infrações aos dispositivos da presente Lei e aplicação de penalidade a cada uma delas estão estabelecidas no Quadro III (anexo n.º 5).

Seção II

Das Disposições Gerais

ARTIGO 53º - Respeitada a legislação pertinente a Prefeitura Municipal declara expressamente seu interesse na ocupação dos terrenos de marinha localizados no Município, bem como de toda área das ilhas integrantes do seu território.

ARTIGO 54º - É proibido vedar as vias existentes ou projetadas de acesso as praias , aos costões ou aos locais de interesse coletivo, com muros cercas ou quaisquer outros dispositivos.

ARTIGO 55º - Qualquer que seja o uso a ser dado ao imóvel, deverão ser respeitadas as exigências do Código Florestal (Lei n.º 4.771/65) no que diz respeito á preservação de florestas, bem



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

como das normas federais e estaduais referentes ao controle ambiental e preservação paisagística e ecológica.

ARTIGO 56º - A Prefeitura não assume qualquer responsabilidade pelos prejuízos eventualmente causados a terceiros, em consequência da execução de planos autorizados.

ARTIGO 57º - Os parcelamentos não aprovados pela prefeitura e já executados ou alienados, total ou parcialmente, estão sujeitos à ação municipal para sua regularização, atendendo sempre que possível, as exigências desta lei.

ARTIGO 58º - A Prefeitura, por seus órgãos competentes, prestará informações aos interessados na aquisição de terrenos, sobre a situação dos mesmos com relação à licença para edificar e restrições existentes.

ARTIGO 59º - A atividade abrangida por esta Lei, sendo exercida sem licença acarretará ao proprietário, além, das sanções previstas na legislação federal e na Seção I deste capítulo, a obrigatoriedade de solicitar a competente licença no prazo de 30 dias contados da data da notificação.

PARÁGRAFO ÚNICO - Todas as obras ou intervenções nas condições existentes no local que por suas características, não admitam ajustes para o atendimento ao disposto na presente Lei não sendo portanto passíveis de licença, acarretarão ao proprietário, além das sanções previstas, a obrigatoriedade de recomposição da situação anterior em prazo determinado e segundo diretrizes baixadas pela Prefeitura.

ARTIGO 60º - A atividade instalada após a data de vigor da presente Lei e que não dispuser de área de estacionamento, conforme o artigo 10, será notificada a atender, no prazo de 30 dias, as exigências ali estabelecidas.

ARTIGO 61º - Na zona IX será permitida a construção de até 4 (quatro) pavimentos, desde que a rua para qual o imóvel faça frente, seja provida de rede de esgoto da



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

SABESP – em caso negativo somente será permitida a construção de até 2 (dois) pavimentos.

ARTIGO 62º - Para os efeitos desta Lei, todos os terrenos enquadrados na classe "E" serão considerados como pertencentes a ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE, independentemente da Zona onde se localize, para fins de ocupação.

ARTIGO 63º - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Leis n.ºs 56/65, 02/67, 15/68, 15/69, 178/76, 187/76 e 204/77.

ARTIGO 64º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Artigo acrescido conforme Lei n.º 451/85 art.1º

ARTIGO 65º - Fica estabelecida a altura máxima de 1,20m do nível do solo, para a construção de muros, cerca, cerca viva ou qualquer outro tipo de vedação, em imóveis confrontantes com terras da União ou com declividade superior a 30% e que sejam lindeiros à Rodovia SP-55, avenidas ou ruas, a fim de que fique preservada a vista da paisagem litorânea.

Artigo alterado conforme Lei n.º 1063/95 art.9º

ARTIGO 65º - Em todas as zonas de uso, a altura máxima dos muros de vedação será de 2,20 metros, com exceção da zona de paisagem litorânea _ zona I _ quando esta altura será reduzida para 0,80 metros.