

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

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

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS

Art. 1º O ordenamento do uso e da ocupação do solo para fins urbanos, na Macroárea Insular do Município de Santos, será regido por esta lei complementar, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município, observadas no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 2º A disciplina do ordenamento do uso e da ocupação do solo tem por objetivos:

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

VI – o cumprimento da função social da propriedade urbana.

Art. 3º A disciplina do ordenamento do uso e da ocupação do solo tem por objetivos específicos:

I – garantir o ordenamento do solo, estimulando o adensamento sustentável junto aos eixos dos sistemas de transportes de média capacidade de carregamento, e nas áreas centrais degradadas, priorizando incentivos para a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP, com preferência da fixação dos moradores residentes nestes locais;

II – promover a renovação urbana em áreas centrais degradadas, por meio de novas ocupações, com empreendimentos que levem ao adensamento e a intensificação dos usos dessas áreas, incorporando o desenho urbano ao processo de planejamento;

III – fomentar a multiplicidade dos usos, mediante a densificação e diversificação das funções do ambiente construído, potencializando a atividade econômica e habitacional, favorecendo deslocamentos curtos e mantendo o espaço vital da cidade;

IV – promover a proteção ambiental e a recuperação dos remanescentes do bioma da Mata Atlântica protegidos por lei e que cumpram relevante função ecológica, incluindo as florestas urbanas da área insular, particularmente dos morros e manguezais.

CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º Para efeitos desta lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

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

II – afloramento: porção do subsolo admitida, acima da cota do nível da via em que o lote estiver localizado;

III – áreas cobertas de uso público: áreas de fruição pública, sem fechamentos, com acesso direto a logradouro público, preferencialmente conectando vias públicas, podendo ser cobertas por laje ou pela própria edificação, em balanço ou apoiada em pilares, de forma a constituir passeio coberto;

IV – área comum: área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária;

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

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

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

VIII – área de integração: porção do lote lindeira à via pública, sem fechamentos, com elementos construídos com altura máxima de 1,40m (um metro e quarenta centímetros), de modo a propiciar melhor interação entre o público e o privado;

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

X – áreas livres de uso público: áreas livres de uso público, privadas ou não, sem fechamentos, com acesso direto a logradouro público, preferencialmente conectando vias públicas, que podem ser utilizadas por toda população, desempenhando função social para circulação, convívio, lazer, recreação, passeio, descanso ou contemplação;

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

XII – bloco horizontal: edificação composta por até 12 (doze) unidades privativas justapostas;

XIII – bloco vertical: edificação composta de unidades privativas caracterizada pela presença de circulação vertical coletiva, a exemplo de rampas, escadas e elevadores;

XIV – centralidades lineares: eixos viários com relevante oferta de atividades não residenciais e de transporte coletivo, com intensa circulação de pedestres, no qual se espera grande incremento na circulação de pedestres, em função da implantação de sistemas de transporte de média capacidade, onde é estratégico o estímulo às atividades não residenciais no nível das vias;

XV – coeficiente de aproveitamento mínimo: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída mínima obrigatória para o lote, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado ou não utilizado;

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

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

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

XIX – conjunto: agrupamento constituído por mais de 02 (dois) blocos, justapostos ou não;

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

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

XXII – economia criativa: o conjunto de negócios baseado no capital intelectual e cultural e na criatividade que gera valor econômico;

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

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

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

XXVI – embasamento: é o volume arquitetônico inferior, constituído por até 05 (cinco) pavimentos, para uso não residencial, utilizado exclusivamente para comércio e serviço, vagas de garagem e/ou atividades comuns do edifício;

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

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

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

XXX – imóvel reabilitado: imóvel considerado ultrapassado ou fora de norma que venha a ser modernizado (retrofit);

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

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

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

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

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

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

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

XXXVIII – projeto arquitetônico modificativo: alteração de projeto aprovado ou licenciado, sem modificação dos usos definidos, do dimensionamento do lote e sem acréscimo ou decréscimo de área construída total superior a 10% (dez por cento) do projeto aprovado ou licenciado previamente;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Art. 5º Para fins de aplicação desta lei complementar, serão utilizados entre outros instrumentos:

I – o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC);

II – o Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;

III – o consórcio imobiliário;

IV – o direito de superfície;

V – a concessão do direito real de uso;

VI – as zonas especiais de interesse social;

VII – o uso especial para fins de moradia;

VIII – o direito de preempção;

IX – a outorga onerosa do direito de construir e a outorga onerosa de alteração de uso;

X – a transferência do direito de construir;

XI – a operação urbana consorciada;

XII – a arrecadação de bens imóveis abandonados.

TÍTULO II

DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL E DA ESTRUTURA URBANA

Art. 6º Para ordenação do planejamento e gestão de seu território, a Macroárea Insular do Município de Santos fica dividida em:

- I** – macrozonas;
- II** – bairros;
- III** – zonas de uso e de ocupação do solo.

CAPÍTULO I

DAS MACROZONAS

Art. 7º Conforme definido no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município, a Macroárea Insular fica dividida em 04 (quatro) Macrozonas:

- I** – Macrozona Leste;
- II** – Macrozona Centro;
- III** – Macrozona Noroeste;
- IV** – Macrozona Morros.

CAPÍTULO II

DO ABAIRRAMENTO

Art. 8º Para a Macroárea Insular do Município fica estabelecido o abairramento definido em planta oficial na escala 1:10.000, conforme Anexo I desta lei complementar, com as seguintes denominações:

- I** – José Menino;
- II** – Pompéia;
- III** – Gonzaga;
- IV** – Boqueirão;
- V** – Embaré;
- VI** – Aparecida;
- VII** – Ponta da Praia;
- VIII** – Marapé;
- IX** – Campo Grande;
- X** – Encruzilhada;

XI – Macuco;
XII – Estuário;
XIII – Vila Belmiro;
XIV – Jabaquara;
XV – Vila Mathias;
XVI – Vila Nova;
XVII – Valongo;
XVIII – Centro;
XIX – Paquetá;
XX – Porto Alemoa;
XXI – Porto Saboó;
XXII – Porto Valongo;
XXIII – Porto Paquetá;
XXIV – Outeirinhos;
XXV – Porto Macuco;
XXVI – Porto Ponta da Praia;
XXVII – Morro José Menino;
XXVIII – Morro Santa Terezinha;
XXIX – Morro Embaré;
XXX – Morro Marapé;
XXXI – Morro Cachoeira;
XXXII – Morro Nova Cintra;
XXXIII – Morro Jabaquara;
XXXIV – Morro Caneleira;
XXXV – Morro Santa Maria;
XXXVI – Vila Progresso;
XXXVII – Morro Chico de Paula;
XXXVIII – Morro Saboó;
XXXIX – Morro São Bento;
XL – Morro Fontana;
XLI – Monte Serrat;
XLII – Morro Penha;
XLIII – Morro Pacheco;
XLIV – Castelo;
XLV – Areia Branca;
XLVI – São Jorge;
XLVII – Rádio Clube;
XLVIII – Santa Maria;
XLIX – Caneleira;
L – Bom Retiro;

- LI** – São Manoel;
- LII** – Chico de Paula;
- LIII** – Saboó;
- LIV** – Piratininga;
- LV** – – Alemoa;
- LVI** – Vila Haddad;
- LVII** – Chinês;
- LVIII** – Ilhéu Alto.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO

Art. 9º As zonas de uso e ocupação do solo da Macroárea Insular do Município de Santos são porções do território e estão delimitadas e identificadas conforme Anexos II, III, IV e V desta lei complementar.

Art. 10. Para os efeitos de parcelamento, uso e ocupação do solo ficam estabelecidas 02 (duas) categorias de zonas:

- I** – Zonas de Uso Comum;
- II** – Zonas de Uso Especial.

Seção I Das Zonas de Uso Comum

Art. 11. Para a Macroárea Insular do Município, ficam estabelecidas as zonas de uso comum, especificadas e identificadas com as seguintes siglas:

I – Zona da Orla – ZO: área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades, comerciais, recreativas e turísticas, onde se pretende a diversificação do uso residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados;

II – Zona Intermediária – ZI: área residencial de média densidade em processo de renovação urbana, onde se pretende incentivar novos modelos de ocupação;

III – Zona Central I – ZCI: área que agrega grande número de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços, além do acervo de bens de interesse cultural, objeto de programa de revitalização urbana no qual se

pretende incentivar a proteção do patrimônio cultural, a transferência dos usos não conformes e a instalação do uso residencial;

IV – Zona Central II – ZCII: área caracterizada por ocupação de baixa densidade e comércio especializado em determinadas vias, onde se pretende incentivar a renovação urbana e o uso residencial;

V – Zona Noroeste I - ZNO I: área residencial isolada do restante da malha urbana, próxima a eixos de trânsito rápido e áreas ocupadas por atividades portuárias, com previsão de novos modelos de ocupação, empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (HMP) e usos não conflitantes com os residenciais;

VI – Zona Noroeste II - ZNO II: área residencial caracterizada por loteamento de baixa e média densidade, onde se pretende incentivar, predominantemente, conjuntos residenciais verticalizados em áreas passíveis de ocupação;

VII – Zona Noroeste III - ZNO III: área residencial de baixa densidade e vias comerciais definidas, onde se pretende incentivar a verticalização e a ocupação dos vazios urbanos com empreendimentos habitacionais de interesse social, bem como incrementar os Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU;

VIII – Zona dos Morros I - ZM I: área caracterizada por ocupação residencial consolidada por habitações precárias, onde se pretende incentivar a requalificação urbana, por meio de conjuntos horizontais, caracterizados como empreendimentos de interesse social;

IX – Zona dos Morros II - ZM II: área caracterizada por ocupação de condomínios e loteamentos residenciais de baixa densidade, com legislação mais restritiva;

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

XI – Zona Portuária – ZP: área terrestre contínua ou descontínua com facilidade de acesso à linha de água, segregada por via arterial, onde se desenvolvem atividades de embarque e desembarque de cargas e passageiros, com pátios, armazéns e intensa circulação de veículos pesados, onde se pretende minimizar os conflitos existentes com a malha urbana;

XII – Zona Industrial e Retroportuária I - ZIR I: área localizada na porção Noroeste da ilha, com potencial de suporte às atividades portuárias, com serviços industriais e de logística, caracterizada pela intensa circulação de veículos pesados, onde se pretende minimizar os conflitos existentes com a malha urbana adjacente;

XIII – Zona Industrial e Retroportuária II - ZIR II: área localizada junto às regiões Central e Leste da ilha, com potencial de suporte às atividades portuárias, com serviços industriais e de logística, caracterizada pela intensa circulação de veículos pesados, onde se pretende minimizar os conflitos existentes com a malha urbana adjacente;

XIV – Zona de Proteção Paisagística e Ambiental – ZPPA: áreas públicas ou privadas, constituídas por encostas em morros, topos de morros, trechos remanescentes de mangue, cursos d'água, nascentes e áreas protegidas, áreas de preservação permanente - APP, áreas com restrição geológico-geotécnica, com condições naturais importantes para a manutenção do equilíbrio ambiental da Macrozona Insular, onde se pretende garantir o manejo ambiental, desenvolvendo programas de proteção ambiental, de recuperação de áreas degradadas ou de risco geológico, controlar a ocupação, bem como incentivar a implantação de parques ecológicos, atividades ambientalmente sustentáveis, em especial educação socioambiental, turismo monitorado, pesca artesanal ou de subsistência e outras correlatas.

Parágrafo único. As zonas de uso comum definidas neste artigo, estão delimitadas em planta, na escala 1:10.000, objeto do Anexo II e descritas no Anexo III desta lei complementar.

Seção II

Das Zonas de Uso Especial

Art. 12. Para a Macroárea Insular do Município ficam estabelecidas zonas especiais de uso e ocupação do solo, especificadas e identificadas com as seguintes siglas:

I – Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS: porções de território com destinação específica e que atendem às normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, destinadas à regularização fundiária e urbanística, produção e manutenção de Habitação de Interesse Social – HIS e de Habitação de Mercado Popular – HMP, obedecendo a seguinte classificação:

a) ZEIS-1: áreas públicas ou privadas ocupadas espontaneamente, parcelamentos ou loteamentos irregulares e/ou clandestinos, incluindo casos de aluguel de chão, habitados por população de baixa renda familiar, destinados exclusivamente à regularização jurídica da posse, à legalização do parcelamento do solo e sua integração à estrutura urbana e à legalização das edificações salubres por meio de projeto que preveja obrigatoriamente o atendimento da população registrada no cadastro físico e social da respectiva ZEIS existente no órgão de planejamento ou de habitação do Município;

b) ZEIS-2: glebas ou terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, que, por sua localização e características, sejam destinados à implantação de programas de Habitação de Interesse Social – HIS e de Habitação de Mercado Popular – HMP;

c) ZEIS-3: áreas com concentração de edificações de uso residencial plurihabitacional precário, nas quais serão desenvolvidos programas e projetos habitacionais destinados, prioritariamente, ao atendimento da população de baixa renda familiar moradora na respectiva ZEIS, conforme cadastro existente no órgão de planejamento ou de habitação do Município.

II – Áreas de Proteção Cultural – APC: áreas de interesse cultural, contendo os Corredores de Proteção Cultural – CPC com acervo de bens imóveis que se pretende proteger, ampliando os incentivos à recuperação e preservação do conjunto existente, por meio de instrumentos como a Transferência do Direito de Construir – TDC, obedecendo a seguinte classificação:

a) APC 1: corresponde às áreas de interesse cultural na Zona Central I, incluindo à área compreendida entre os Armazéns 1 (um) e 8 (oito);

b) APC 2: corresponde às áreas de interesse cultural na Zona Central II.

III – Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas – NIDES: porções do território com destinação específica, incentivos fiscais e normas próprias de uso e ocupação do solo capazes de criar condições para o desenvolvimento social, econômico e ambiental de forma estratégica, priorizando a mobilidade urbana, o lazer, a cultura, o esporte e o turismo, obedecendo a seguinte classificação:

a) NIDE 1 - VALONGO - DISTRITO CRIATIVO: porção do território que contempla importantes equipamentos públicos e privados de interesse histórico e turístico, onde se pretende restabelecer a conexão com a linha de água, com a criação de parque, recuperação dos armazéns existentes, articulando usos compatíveis com a economia criativa, lazer, turismo e cultura de forma integrada aos diferentes modais de transporte, incluindo o bonde turístico;

b) NIDE 2 - PAQUETÁ - DISTRITO CRIATIVO: porção do território lindeira à área portuária, onde se pretende a requalificação e renovação urbana com usos compatíveis com o desenvolvimento da economia criativa, turismo, lazer e cultura, associada à preservação do patrimônio e ampliação da oferta de estacionamento;

c) NIDE 3 - MERCADO - DISTRITO CRIATIVO: porção do território que compreende áreas públicas na região da bacia do mercado, incluindo as edificações existentes, onde se pretende potencializar atividades turísticas e o estabelecimento de polo para o desenvolvimento da economia criativa em toda a região central da cidade;

d) NIDE 4 - SOROCABANA: porção do território lindeira ao eixo de deslocamento do Veículo Leve sobre Trilhos - VLT, onde se pretende estimular o adensamento sustentável e a requalificação do tecido urbano por meio de uma transição gradual dos usos turísticos existentes para outras regiões de interesse do Município;

e) NIDE 5 - ENCRUZILHADA: porção do território onde se pretende garantir a adequada integração entre os diferentes modais de transporte público;

f) NIDE 6 - CLUBES: porção do território frontal à linha de água na região do baixo estuário santista, onde se pretende assegurar e garantir a vocação náutica, esportiva, cultural e turística com implantação de infraestrutura para tanto;

g) NIDE 7 - PONTA DA PRAIA: porção do território com interface com a linha de água na região do baixo estuário santista, entre a área portuária e a rua Carlos de Campos, incluindo o terminal pesqueiro e o sistema de travessia de balsas e barcos entre Santos e Guarujá, onde se pretende estimular atividades turísticas, pesqueiras, náuticas, esportivas e culturais;

IV – Zonas Especiais de Renovação Urbana – ZERU: porções do território, públicas ou privadas, sem destinação específica, com incentivos fiscais e normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo capazes de criar condições para o desenvolvimento social, econômico e ambiental de forma estratégica, onde se pretende a requalificação do espaço urbano incorporando o desenho urbano ao processo de planejamento, obedecendo a seguinte classificação:

a) ZERU 1 - VALONGO: porção do território lindeira às áreas de proteção cultural, onde se pretende consolidar a renovação urbana com uso misto, priorizando o uso habitacional;

b) ZERU 2 - PAQUETÁ: porção do território lindeira às áreas de proteção cultural, onde se pretende a requalificação e renovação urbana com adensamento sustentável, diversificação do uso residencial e incentivo ao uso misto;

c) ZERU 3 - JABAQUARA: porção do território lindeira ao bairro do Marapé, onde se pretende incentivar a renovação urbana com a substituição gradativa dos usos atuais para usos que venham a garantir provisão habitacional e integração com os demais bairros;

V – Faixas de Amortecimento – FA: áreas do território onde se pretende minimizar os impactos causados por atividades portuárias e retroportuárias, de forma a permitir atividades compatíveis com as zonas residenciais, obedecendo a seguinte classificação:

a) FA I: porção do território da Faixa de Amortecimento com a predominância do uso não residencial;

b) FA II: porção do território da Faixa de Amortecimento com a predominância do uso residencial;

VI – Áreas de Adensamento Sustentável – AAS: áreas ao longo dos sistemas de transporte coletivo de média capacidade de carregamento existentes e previstos na Macroárea Insular, obedecendo a seguinte classificação:

a) AAS 1 - NORTE: porção do território onde se pretende incrementar a densidade construtiva, demográfica, habitacional, com incentivos às Habitações de Interesse Social (HIS) e de Habitação de Mercado Popular (HMP) para a população de baixa e média rendas, além de promover atividades urbanas articuladas com oferta de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana, visando aumentar as oportunidades de trabalho, emprego e geração de renda;

b) AAS 2 - NOROESTE: porção do território onde se pretende incrementar a densidade construtiva, demográfica, habitacional, com incentivos às Habitações de Interesse Social (HIS) e de Habitação de Mercado Popular (HMP) para a população de baixa e média rendas, além de promover atividades urbanas articuladas com oferta de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana, visando aumentar as oportunidades de trabalho, emprego e geração de renda;

c) AAS 3 - SUL: porção do território onde se pretende melhorar as condições urbanísticas existentes além de normatizar e diversificar a produção imobiliária, expandir a oferta de serviços, inclusive do transporte público com articulação dos diferentes modais, incentivar o estabelecimento de equipamentos e infraestruturas urbanas adequadas ao nível do adensamento, a exemplo de valorização dos espaços públicos, áreas verdes, espaços de convivência públicos e privados;

d) AAS 4 - LESTE: porção do território onde se pretende requalificar as centralidades existentes com o estabelecimento de atividades e usos diversificados;

e) AAS 5 - OESTE: porção do território onde se pretende requalificar as centralidades existentes com o estabelecimento de atividades e usos diversificados;

VII – Zona Especial de Praia – ZEP: compreende a área onde se pretende garantir que seja cumprida a função socioambiental, obedecendo aos princípios de gestão territorial integrada, compartilhada e democrática de respeito à diversidade, promovendo o correto uso e ocupação, o livre e franco acesso a ela e ao mar, em qualquer direção e sentido;

VIII – Área de Pedreira - AP: área de exploração mineral desativada, onde se pretende garantir a contenção de encostas e a recuperação de áreas degradadas.

Parágrafo único. As zonas de uso especial, definidas neste artigo, estão delimitadas em planta, na escala 1:10.000, objeto do Anexo IV e descritas no Anexo V desta lei complementar.

CAPÍTULO IV DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Seção I Da Hierarquia

Art. 13. Para os efeitos desta lei complementar, as vias ficam especificadas e classificadas de acordo com as seguintes siglas:

I – TR: vias de Trânsito Rápido, compreende rodovias e vias expressas não interceptadas por outras vias;

II – A: vias Arteriais, compreende avenidas e ruas que permitem o deslocamento entre várias regiões da cidade;

III – C: vias Coletoras, compreende vias que coletam e distribuem o tráfego entre as vias arteriais e as locais, ou entre coletoras;

IV – L: vias Locais, compreende vias caracterizadas por interseções em nível preferencialmente não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

Parágrafo único. A hierarquia viária, especificada neste artigo, está representada em quadro, objeto do Anexo VI e em planta, na escala 1:10.000, objeto do Anexo VII desta lei complementar.

Seção II Das Vias Especiais

Art. 14. Para os efeitos desta lei complementar, as vias especiais ficam estabelecidas e identificadas de acordo com as seguintes siglas:

I – CV: ciclovias e ciclofaixas, compreendendo vias destinadas à circulação de veículos não motorizados;

II – CP: vias de circulação de pedestres, compreendendo galerias internas a edificações, passagens, áreas livres de uso público, áreas cobertas de uso público, incluindo escadarias, no caso dos morros;

III – VC: vias compartilhadas, compreendendo vias preferencialmente desprovidas de sinalização semaforizada e sem separações nítidas entre o espaço dos pedestres e dos diferentes veículos;

IV – CDU: Corredores de Desenvolvimento Urbano, compreendendo vias que possuem grande capacidade de circulação, onde se pretende estimular o adensamento sustentável;

V – CPC: Corredores de Proteção Cultural, compreendendo avenidas e ruas onde haja controle e restrições do tráfego;

VI – COA: Corredores de Amortecimento, vias onde se pretende minimizar os impactos dos usos portuários e retroportuários nas áreas residenciais com o controle de acesso de veículos pesados e tratamento diferenciado nas fachadas;

VII – CL: Centralidades Lineares, compreendendo vias de grande circulação que apresentem ou se pretende incentivar os usos comerciais e de serviços.

Art. 15. As vias especiais, exceto as ciclovias, ciclofaixas e vias compartilhadas, tratadas neste artigo, estão representadas em quadro, objeto do Anexo VI e em planta, na escala 1:10.000, objeto do Anexo VIII desta lei complementar.

Art. 16. As ciclovias, ciclofaixas e vias compartilhadas serão alvo de regulamentação específica.

TÍTULO III DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 17. O uso e a ocupação do solo ficam condicionados à:

I – zona em que o imóvel se situa;

II – classificação da via em que o imóvel se situa.

CAPÍTULO I DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Seção I Quanto aos usos

Art. 18. Os critérios adotados nesta lei complementar para discriminar categorias de uso do solo referem-se:

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

II – ao padrão habitacional, no caso de uso residencial;

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

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

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

VI – ao potencial de interferência no trânsito;

VII – à periculosidade, ou riscos de acidentes.

Art. 19. Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

I – interesse ambiental;

II – residencial;

III – comercial e prestação de serviços;

IV – portuária e retroportuária;

V – industrial;

VI – especial.

Art. 20. Para os efeitos desta lei complementar as atividades de interesse ambiental compreendem a pesquisa científica, a educação ambiental, o turismo monitorado, parques ecológicos e/ou arqueológicos, o manejo sustentado, a recuperação e o reflorestamento das áreas degradadas.

Art. 21. O uso residencial é o destinado à moradia, tanto do tipo uni-habitacional como plurihabitacional.

Art. 22. As categorias de uso comercial e de prestação de serviços, identificadas pela sigla - CS, ficam subdivididas nas seguintes categorias:

I – CS1: comércio e/ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição. Quando em empreendimentos mistos – residencial e comércio e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, no embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

a) serviços profissionais, a exemplo de: escritórios (de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares);

imobiliárias, corretoras e seguradoras, agências de viagens; editoras de livros, jornais e revistas sem impressão; locadoras de vídeo, jogos e objetos pessoais; lan houses; produtoras cinematográficas de rádio e TV;

b) serviços pessoais e de saúde, a exemplo de: consultórios e clínicas médicas e veterinárias; laboratórios clínicos e de imagem; estúdios de pilates, de ioga e fisioterapia;

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

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

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

f) serviços de estética, a exemplo de: cabeleireiros, centros estéticos, spas e pet shops sem alojamento;

g) serviços de estacionamento de bicicletas;

h) comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: minimercados, empórios, mercearias, laticínios, rotisseries, hortifrutigranjeiros, panificadoras, confeitarias, bombonieres, casas de carnes, peixarias, adegas, sorveterias e casas de café;

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

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

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

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

II – CS2: comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental. Quando em empreendimentos mistos – residencial e comércio

e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, o embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

a) serviços profissionais, a exemplo de: estúdios cinematográficos de rádio e TV, locadoras de máquinas e equipamentos de pequeno porte;

b) serviços pessoais e de saúde, a exemplo de: academia de ginástica;

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

d) serviços de guarda de automóveis, a exemplo de: estacionamentos de motos, veículos leves e utilitários;

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

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

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

h) comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: restaurantes, pizzarias, churrascarias, lanchonetes, bares com ou sem fabricação artesanal de bebidas;

i) comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: lojas de eletrodomésticos, móveis, colchões, tapetes e tecidos; comércio varejista de plantas e produtos paisagísticos e vidraçarias;

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

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

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

III – CS3: comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental. Quando em empreendimentos mistos – residencial e comércio e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

- a) serviços profissionais, a exemplo de: bancos, sociedade de créditos e cartórios;
 - b) serviços profissionais, a exemplo de: empresas de guarda de móveis e volumes;
 - c) serviços culturais, a exemplo de: cinemas, salas de música, espetáculos e teatros;
 - d) serviços de estética, a exemplo de: pet shops com alojamento de animais;
 - e) serviços de reparo e manutenção, a exemplo de: oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários, lavagem de veículos, reparo de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral;
 - f) comércio varejista de combustíveis, a exemplo de: postos de abastecimento e revenda de gás;
 - g) comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: supermercados;
 - h) comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: lojas de departamento e magazines, varejões, centros comerciais;
 - i) comércio varejista produtos da construção, a exemplo de: derivados do concreto e cerâmicos, tintas e resinas, atividades de controle de pragas;
 - j) comércio varejista produtos da construção, a exemplo de: marcenarias, serralherias e marmorarias;
 - k) comércio e depósito de resíduos e sucatas metálicas e não metálicas (ferros-velhos) e de materiais recicláveis;
 - l) atividades recreativas, a exemplo de: clubes sociais, quadras de esportes, centros esportivos e casa de festas e eventos;
 - m) atividades recreativas, a exemplo de: casas noturnas.
- IV – CS4:** comércio e/ou prestação de serviços que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de excepcional tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, admitindo-se as seguintes atividades:
- a) serviços de saúde, a exemplo de: hospitais, prontos-socorros e maternidades;
 - b) comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: shopping center e hipermercados;
 - c) comércio atacadista;
 - d) atividades educacionais, a exemplo de: educação superior, faculdades e universidades;

- e) atividades recreativas e culturais, a exemplo de: centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições;
- f) cemitérios, velórios e necrotérios;
- g) atividades recreativas e esportivas, a exemplo de: estádios e kartódromos;
- h) serviços profissionais, a exemplo de: empresas de transporte e guarda de valores;

Parágrafo único. Fica dispensada a exigência de acessos independentes em empreendimentos mistos - residencial uni-habitacional e comércio e/ou prestação de serviços - localizados em APC I e APC II.

Art. 23. A categoria de uso das atividades portuárias e retroportuárias é identificada pela sigla - CSP, e se caracteriza pelos estabelecimentos destinados à armazenagem, comércio e prestação de serviços, que impliquem em fixação de padrões específicos quanto ao tráfego de veículos pesados, à periculosidade e/ou riscos de acidentes, bem como instalações específicas para atividades náuticas de transporte urbano e interurbano de passageiros, lazer, turismo e pesca, admitindo instalações:

I – CSP1: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso, a exemplo de: guarda e/ou regulagem de ônibus e de caminhões, oficinas de reparo de contêineres, veículos pesados e máquinas de grande porte, praças de rastreamento, identificação e controle automático de cargas, por varredura eletrônica (praça de “scanner”), unidades de aferição, amostragem, inspeção e pesagem de veículos de carga, empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas e/ou passageiros, rodoviárias, ferroviárias, aeroviárias e aquaviárias, terminais de Cruzeiros Marítimos, dutovias, esteiras rolantes de carga, unidades de apoio “offshore”, estaleiros, unidades condominiais para processos logísticos e industriais, movimentação e/ou processamento pesqueiro;

II – CSP2: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso, de comércio e/ou armazenagem de materiais de grande porte, a granel, exceto granel sólido, e/ou carga em geral – unitizada ou não, semovente ou não, perigosa ou não, sobre rodas ou não, líquidos inflamáveis e combustíveis;

III – CSP3: ligadas a atividades náuticas, como marinas, atracadouros para embarcações turísticas ou de pesca.

Art. 24. A categoria de uso industrial, identificada pela sigla - I, fica subdividida da seguinte forma:

I – I1-a: Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, a exemplo de

confeções e facções de artigos do vestuário, fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria;

II – I1-b: Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de fabricação de calçados, fabricação de produtos cerâmicos, impressão de material para uso comercial, industrial e publicitário;

III – I2: Indústrias com risco ambiental leve por apresentarem médio grau de incomodidade e baixo grau de nocividade em função dos efluentes hídricos e atmosféricos, ruídos além de pessoal e tráfegos toleráveis, a exemplo de torrefação e moagem de café, fabricação de refrigerantes, fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e perfumaria e impressão de jornais, revistas e livros, e atividades de processamento relacionadas com a reciclagem de materiais;

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

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

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

§ 1º Os empreendimentos localizados em Corredores de Proteção Cultural - CPC na Zona Central - ZC II enquadrados em usos Industriais, ficam condicionados à manifestação dos órgãos técnicos que regulam a economia criativa no Município.

§ 2º Ficam proibidas as instalações e/ou funcionamento na Macroárea Insular, de indústrias que exerçam atividades previstas nos incisos V e VI deste artigo em conformidade com o disposto na Lei Estadual n.º 5.597, de 6 de fevereiro de 1987.

§ 3º A circulação de veículos de carga em transporte de produtos perigosos na área insular do município fica condicionada ao licenciamento prévio pelo órgão municipal competente.

Art. 25. A categoria de uso especial I, permitida em todas as zonas é identificada pela sigla – UE I e caracteriza-se pelas atividades de infraestrutura urbana de utilidade pública, tais como, fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água e equipamentos do sistema de macrodrenagem, assim como atividades ligadas à segurança nacional, a exemplo de quartéis e vilas militares.

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

Art. 26. No licenciamento de atividades em imóveis localizados em esquinas formadas por cruzamentos de vias com classificações diferentes, serão admitidos os usos da classificação mais permissiva, independentemente do emplacamento, de acordo com esta lei complementar.

Art. 27. As categorias de uso, especificadas nesta seção, estão discriminadas em quadros que constitui o Anexo IX desta Lei Complementar, com a permissão ou proibição de cada uso, em relação à localização do imóvel quanto ao zoneamento, classificação viária, porte da edificação e dimensão do lote.

§1º Fica definido o porte máximo de 300 m² de área construída total e de 300 m² área de lote para o desenvolvimento de atividades conforme o previsto no Anexo IX desta Lei Complementar.

§2º Admite-se corte de porte de terreno com área superior a 300 m² desde que, desmembrado, resulte em testada inferior à mínima definida nesta Lei Complementar.

Seção II

Quanto aos usos atípicos

Art. 28. As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores serão enquadrados por similitude com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria, sempre que suas características quanto à finalidade, ao grau de incomodidade, e ao fluxo potencial de veículos estejam em conformidade com as características próprias dessa categoria.

§ 1º As atividades cujo porte não estiver estabelecido nesta lei complementar terão o mesmo fixado com base na classificação da Comissão Nacional de Classificação – CONCLA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

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

Art. 29. A instalação de helipontos será permitida na área do Porto organizado ou como atividade complementar aos seguintes usos:

- I** – hospitais e maternidades;
- II** – edifícios das três esferas do Poder Público;
- III** – quartéis das Forças Armadas e da Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo;
- IV** – estádios esportivos;
- V** – edifícios comerciais ou de prestação de serviços implantados em lotes com área superior a 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º A implantação de helipontos exigirá homologação da Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC - e elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 2º São condições de instalação dos helipontos, o dimensionamento da área de plataforma de pouso e decolagem, conforme exigência do órgão competente da Aeronáutica, e a manutenção dos recuos mínimos exigidos nesta lei complementar, ou no mínimo:

- I** – 5,00m (cinco metros) com relação às divisas do lote quando instalado sobre uma edificação;
- II** – 10,00m (dez metros) quando instalado no nível do solo.

§ 3º Nos casos definidos no inciso V do “caput” deste artigo, a implantação da superfície do heliponto não poderá estar situada em altura inferior a 10,00 (dez) metros abaixo da mais restritiva superfície limitadora de obstáculos dos Planos de Zona de Proteção estabelecidos pela Aeronáutica, incidentes sobre o lote.

§ 4º Todos os helipontos devem estar instalados a uma distância mínima de 400,00m (quatrocentos metros) entre si, medida a partir do centro geométrico do ponto de pouso.

Art. 30. Se o imóvel residencial for ocupado por atividades prestadoras de serviços classificadas como CS1, sem alteração da compartimentação interna e da área construída do imóvel, poderá ser atendida a sua licença de funcionamento sem modificação da Carta de Habitação.

Seção III

Quanto aos usos desconformes

Art. 31. Serão considerados desconformes os usos regularmente licenciados antes da vigência desta lei complementar e que não se enquadrem nas categorias de uso permitidas na zona, classificação viária e porte.

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

§ 2º Em vias locais serão permitidas como usos desconformes apenas as atividades classificadas como CS1, CS2, CS3, CS4, desde que enquadradas na mesma atividade para a qual tenha sido aprovada a edificação existente e da atividade da última licença de funcionamento ativa, expedida antes da vigência desta lei complementar.

§ 3º Na Zona Portuária e nas Zonas Industriais e Retroportuárias será permitido o uso residencial desconforme em imóveis existentes e regularizados antes da vigência desta lei complementar.

§ 4º É vedado licenciamento de uso desconforme caso, por qualquer motivo, seja encerrada a atividade regularmente licenciada e a edificação não tenha sido aprovada para o uso desconforme.

§ 5º Não serão concedidas licenças para ampliações de edificações, equipamentos e instalações utilizadas para usos desconformes, exceto:

I – para hospitais e maternidades;

II – para cemitérios e necrotérios, com cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e Fator de Planejamento - Fp de 2 (dois);

III – para clubes sociais e sociedades públicas ou privadas destinadas a lazer, prática esportivas, sociais e culturais sem objetivos econômicos, políticos ou religiosos, isento de ônus para ampliações até o limite de aproveitamento mínimo exigido para a zona ou além deste mínimo com aproveitamento limitado a 1 (um), com cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e Fp de 0,1 (um décimo).

§ 6º O uso desconforme não residencial deverá adequar-se aos níveis de ruído, de vibração e de poluição atmosférica e às características de acesso e de tráfego exigíveis para a via em que estiver localizado e estarão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos da Lei Complementar n.º 793, de 14 de janeiro de 2013.

CAPÍTULO II DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES

Art. 32. A ocupação do solo fica condicionada aos índices urbanísticos definidos a partir do estabelecimento de:

- I** – lote mínimo para efeito de parcelamento;
- II** – recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote;
- III** – taxa de permeabilidade;
- IV** – nível máximo permitido nos pavimentos;
- V** – coeficiente de aproveitamento (mínimo, básico, máximo e ampliado) do lote;
- VI** – taxa de ocupação máxima do lote.

Seção I Do Parcelamento

Art. 33. Para os efeitos de parcelamento fica definido o lote mínimo de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 8,00m (oito metros).

Art. 34. Os lotes resultantes de todo e qualquer plano de urbanização de terrenos só poderão receber edificações depois de executados os serviços e obras correspondentes ao plano em causa.

Art. 35. As edificações geminadas só serão permitidas quando o lote tiver as seguintes dimensões mínimas:

- I** – 10,00m (dez metros) de testada;
- II** – 12,00m (doze metros) para uma das testadas, no caso de lote de esquina.

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

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

Art. 36. Na construção de residências sobrepostas deverá ser garantido o acesso independente a cada uma das residências, tomadas isoladamente.

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

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

Seção II Dos Recuos

Art. 37. Em todas as obras de construção, reforma, serviços e instalações deverão ser observados os recuos mínimos exigidos por esta lei complementar.

§ 1º Serão permitidas saliências em qualquer fachada, além dos recuos mínimos exigidos para elementos arquitetônicos decorativos, caixas de ar condicionado e jardineiras, até no máximo de 0,40m (quarenta centímetros).

§ 2º Não será admitido o balanço da edificação, ou de qualquer outro elemento, cuja projeção possa ultrapassar os limites do terreno.

§ 3º Em caso de reforma com ampliação inferior a 30% (trinta por cento) da área construída total, em imóveis regularmente construídos antes da vigência desta lei complementar, deverão ser respeitados os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar somente nas áreas acrescidas.

§ 4º Em caso de reforma com ampliação superior a 30% (trinta por cento) da área construída total, em imóveis regularmente construídos antes da vigência desta lei complementar deverão ser respeitados todos os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar.

§ 5º Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta lei complementar, será permitida a instalação de equipamento mecânico nos recuos, para o atendimento da acessibilidade universal do imóvel.

Subseção I Do Recuo Frontal

Art. 38. O recuo frontal mínimo exigido é de:

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

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

III – 7,00m (sete metros) para as Avenidas Dona Anna Costa em toda sua extensão, Conselheiro Núbias entre a Rua Joaquim Távora e as Avenidas Vicente de Carvalho e Bartolomeu de Gusmão, e no Loteamento Parque da Montanha - Morro Nova Cintra;

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

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

§ 1º Excetua-se da exigência de recuo frontal os imóveis nas Áreas de Proteção Cultural - APC I e APC II e os imóveis gravados com Nível de Proteção 1, 2, 3a ou 3b - NP1, NP2, NP3a ou NP3b, mediante análise prévia e aprovação do Escritório Técnico do Alegria Centro e do CONDEPASA, quando para esses, serão definidos os parâmetros de posicionamento e de tratamento da face pública dos imóveis, considerando-se critérios de preservação da paisagem urbana e cultural.

§ 2º Nos imóveis não citados no parágrafo anterior e situados na Área de Abrangência do Programa Alegria Centro, poderão ser dispensadas do recuo frontal as edificações com até 4 (quatro) pavimentos e os embasamentos das demais edificações, mediante análise prévia e aprovação do Escritório Técnico do Alegria Centro e do CONDEPASA, que estabelecerão a altura a ser observada, bem como o tratamento da face pública, considerando o critério de preservação da paisagem urbana e cultural.

§ 3º No caso de lotes com mais de uma frente deverão ser observados os recuos frontais mínimos estabelecidos para cada via.

§ 4º No caso de lote situado em uma ou mais esquinas, 01 (um) dos recuos frontais poderá ser reduzido para 3,00m (três metros), desde que este não esteja voltado para as vias arteriais e de trânsito rápido, exceto nos casos abaixo em que não poderá haver redução desde o pavimento térreo:

- I** – edifícios com mais de 04 (quatro) pavimentos;
- II** – edifícios cuja altura total contada do nível da rua até a última laje de cobertura, seja superior a 16,00m (dezesesseis metros).

§ 5º No caso previsto no parágrafo 3º, será observado o recuo ortogonal à curva de concordância de alinhamentos, no mínimo igual ao menor recuo frontal exigido para as testadas que compõem a concordância.

§ 6º No caso de lotes ou construções que façam parte de loteamentos ou conjuntos originalmente aprovados com recuos inferiores aos estabelecidos neste artigo, o recuo frontal poderá ser reduzido.

§ 7º Será permitido o balanço no recuo frontal exigido da edificação, acima do pavimento térreo, com as seguintes dimensões:

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

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

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

IV – tratando-se de varandas o balanço permitido será de até 4,00m (quatro metros) quando o recuo for igual ou superior a 10,00m (dez metros);

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

§ 8º Nos seguintes casos os recuos frontais mínimos admitidos serão de 3,00m (três metros):

I – edifícios com até 02 (dois) pavimentos localizados na rua Augusto Paulino, entre a Avenida Anna Costa e Avenida Bernardino de Campos;

II – nos loteamentos da Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST, nos bairros Areia Branca e Castelo;

III – no loteamento da Imobiliária Bom Retiro no bairro Santa Maria.

Art. 39. Serão admitidas construções no recuo frontal, destinadas aos usos abaixo especificados, desde que:

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

a) casa de força e medidores de acordo com as normas técnicas pertinentes;

b) portarias e guaritas com altura máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) ou altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), contados a partir do meio fio, nos casos de acostamento nas divisas;

c) abrigo de gás acostado no recuo lateral com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

d) circulações externas cobertas, marquises ou pergolados com altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

II – sejam erguidas em estrutura leve que garanta a iluminação e a ventilação naturais da edificação principal para:

a) abrigo de autos de passeio, exclusivamente em residências uni-habitacionais, sobrepostas e/ou geminadas e/ou em série, sem fechamentos laterais;

b) abrigo para mesas em restaurantes, bares, lanchonetes, sorveterias, doçarias, e estabelecimentos correlatos, padarias e empórios, sendo que nas divisas laterais será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre o muro e a cobertura leve, e no recuo frontal será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre a cobertura leve e o nível do piso interno, ou no espaço contido entre a cobertura leve e o muro ou mureta;

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

IV – observem a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros) em relação ao nível do meio fio, se acostado às divisas laterais.

Art. 40. Será permitida a acomodação do espaço de calçada, dentro do lote, para a implantação, na via pública, de baias de carga e descarga, embarque e desembarque, ou vagas de estacionamento ou ampliação de calçada, desde que garantidos o interesse público, a largura, acessibilidade e continuidade da calçada, com manifestação favorável do Órgão Municipal de Planejamento Urbano e da Companhia de Engenharia de Tráfego, mediante termo de compromisso, que preveja exclusivamente o cumprimento destes requisitos.

Subseção II Dos Recuos Laterais e de Fundos

Art. 41. Os recuos em relação às divisas laterais e de fundos deverão respeitar a razão de $h/10$, considerando "h" a altura dos elementos edificados, medida a partir do meio fio, não podendo ser inferior à 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º Nos blocos verticais de uso residencial, os recuos tratados no “caput” poderão respeitar a razão de $h/12$, sendo "h" a altura dos pavimentos edificados, medida a partir do meio fio.

§ 2º Nos blocos verticais de uso residencial, os recuos tratados no “caput” poderão respeitar a razão de $h/15$, sendo "h" a altura dos pavimentos edificados, medida a partir do meio fio e respeitadas simultaneamente as seguintes condições:

I – quando o recuo mínimo do bloco for de 3,60m (três metros e sessenta centímetros);

II – quando o embasamento respeitar os recuos de no mínimo $h/6$, sendo "h" a altura dos elementos edificados do mesmo, medido a partir do meio fio.

§ 3º O embasamento dos edifícios ficam dispensados do atendimento da taxa de ocupação, quando forem respeitados os recuos de no mínimo $h/6$, sendo "h" a altura dos elementos edificados do mesmo.

§ 4º Excetua-se da exigência de recuo lateral e de fundos os imóveis nas Áreas de Proteção Cultural - APC I e APC II e os imóveis gravados com Nível de Proteção 1, 2, 3a ou 3b - NP1, NP2, NP3a ou NP3b, mediante análise e aprovação do CONDEPASA.

§ 5º Nos imóveis não citados no parágrafo anterior e situados na Área de Abrangência do Programa Alegria Centro, poderão ser dispensadas dos recuos laterais e de fundos as edificações com até 04 (quatro) pavimentos e os embasamentos das demais edificações, mediante análise prévia e aprovação do Escritório Técnico do Alegria Centro e o CONDEPASA, que estabelecerão a altura a ser observada, bem como o tratamento da face pública, considerando o critério de preservação da paisagem urbana e cultural.

§ 6º Os recuos laterais e/ou de fundos para imóveis localizados na ZM I e ZM II serão:

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

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

§ 7º Quando se tratar de edícula, 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 3,60m (três metros e sessenta centímetros), em relação nível do meio fio, ou a critério do órgão competente quando localizada na Zona dos Morros, exceto nos lotes de esquina, em que deverá respeitar o recuo mínimo em relação ao alinhamento.

§ 8º Segundo as dimensões que o lote apresente, a edificação poderá ser construída sobre as divisas laterais e de fundos, observadas as seguintes em uma das seguintes exigências:

I – sobre as 02 (duas) divisas laterais, no caso de lote com largura igual ou inferior a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros);

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

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

§ 9º O acostamento previsto no parágrafo 8º deste artigo 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 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) desta divisa, sendo permitidos terraços descobertos acima do pavimento térreo, desde que vedados do imóvel vizinho por meio de muro com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 10. No caso do lote se enquadrar em ambas as situações previstas nos incisos II e III do parágrafo 8º, deverá haver a opção por uma delas, apenas.

§ 11. No caso de lote de esquina, não se aplica o disposto no inciso II do parágrafo 8º deste artigo, para as divisas confrontantes com a via pública.

§ 12. No recuo lateral, independentemente das dimensões do lote, serão permitidas, ao nível do piso do térreo, abrigo de auto, pergolados, marquises e passagens cobertas sem fechamento nas extremidades, desde que totalizadas não ultrapassem a extensão de 6,00m (seis metros) e máximo 3,60m (três metros e sessenta centímetros) de altura em relação ao nível do meio fio, e que permitam a iluminação e ventilação natural dos compartimentos de permanência prolongada.

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

§ 14. Exceto no embasamento, será permitido o balanço acima do pavimento térreo no recuo lateral e de fundos para varandas e/ou terraços com no mínimo 02 (duas) faces abertas e peitoril máximo de 1,30m (um metro e trinta centímetros), inclusive na cobertura quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo, para qualquer área descoberta limitada a projeção das varandas, intercaladas ou não dos pavimentos inferiores, obedecidos os seguintes critérios:

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

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

III – máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), se o recuo for de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

Subseção III

Das Condições Especiais de Recuos

Art. 42. Os cemitérios e necrotérios deverão ser construídos com recuos frontais, laterais e de fundo mínimos de 5,00m (cinco metros).

Art. 43. Os edifícios destinados a postos de serviço e de abastecimento de veículos deverão ter os seguintes recuos mínimos:

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

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

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

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

§ 2º Os aparelhos abastecedores deverão distar:

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

II – 4,00m (quatro metros), no mínimo, de qualquer ponto da edificação.

Art. 44. As edificações de hipermercados deverão atender aos seguintes recuos mínimos:

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

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

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

Parágrafo único. No caso de lote de esquina, as edificações de hipermercados deverão obedecer aos recuos mínimos estabelecidos por esta lei complementar, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 10,00m (dez metros) para a via de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para a via de menor importância, mediante manifestação do órgão competente de trânsito, o qual definirá o grau de importância de cada via no caso de terem igual classificação viária.

Art. 45. No caso de imóveis localizados em sopé de morros, patamares da encosta ou em planícies alveolares, o recuo da edificação, em relação ao talude imediatamente a montante, deverá ser definido por laudo geotécnico assinado por responsável técnico ou ser de, no mínimo, 20,00m (vinte metros).

Parágrafo único. A distância prevista no “caput” deste artigo poderá ser reduzida mediante obras de contenção e segurança devidamente aprovadas pelo órgão competente.

Art. 46. Toda e qualquer edificação, além dos recuos mínimos exigidos por esta lei complementar, poderá dispor de áreas fechadas internas (poços) de iluminação e ventilação, denominadas principal, quando destinadas a compartimentos de utilização prolongada e transitória, nos demais casos, desde que satisfaçam às seguintes exigências:

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

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

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

II – ter superfície mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), para a área de utilização prolongada e 6,00m² (seis metros quadrados) para área de utilização transitória;

III – permitir acima do segundo pavimento, a inscrição de um círculo cujo diâmetro "D" seja dado pelas seguintes fórmulas, onde "H" representa a altura máxima do poço até o piso do terceiro pavimento:

a) $D = 2,00 \text{ m} + H/6$ para área de utilização prolongada;

b) $D = 1,50 \text{ m} + H/12$ para área de utilização transitória.

Parágrafo único. Para os efeitos desta lei complementar, são considerados os conceitos de compartimentos de utilização prolongada e transitória dispostos no Código de Edificações do Município.

Art. 47. Para uma ou mais edificações no mesmo lote, inclusive nos casos de justaposição, a projeção sobre um eixo imaginário na direção leste-oeste, do maior comprimento da edificação sem embasamento ou do bloco da edificação situado acima do embasamento, obtido pela medida entre as faces exteriores das empenas opostas, não poderá ultrapassar 65,00m (sessenta e cinco metros).

Art. 48. O afastamento entre edificações no mesmo lote deverá corresponder à somatória das distâncias calculadas para cada bloco ou edificação, conforme critérios estabelecidos para os recuos laterais e de fundos nesta lei complementar, não podendo o referido afastamento ser inferior a 5,00m (cinco metros).

§ 1º As distâncias mínimas previstas para o afastamento entre edificações não se aplicam para edículas.

§ 2º Para edificações uni-habitacionais no mesmo lote, o afastamento deverá ser de no mínimo 3,00m (três metros), sendo permitido justapor.

§ 3º Para edificações com empenas cegas confrontantes ou que não possuam fachadas confrontantes, o afastamento destas poderá ser de 5,00m (cinco metros).

Seção III

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 49. As novas edificações e reformas com ampliação acima de 50% (cinquenta por cento) da área construída deverão, obrigatoriamente, possuir taxa de permeabilidade de ao menos 15% (quinze por cento) da área do lote, exceto nas Zonas dos Morros I, II e III - ZM I, ZM II e ZM III, em que deverão possuir taxa de permeabilidade de ao menos 20% (vinte por cento) da área do lote.

§ 1º A taxa de permeabilidade não será exigida nas Áreas de Proteção Cultural - APC I e APC II e nos imóveis gravados com Nível de Proteção 1, 2, 3a ou 3b - NP1, NP2, NP3a ou NP3b.

§ 2º A taxa de permeabilidade poderá ser garantida por meio da utilização de reservatório de retenção, o qual poderá ser de retardo, acumulação ou reuso, conforme regulamentação específica.

§ 3º Para efeito do cálculo da Taxa de Permeabilidade, não serão consideradas áreas verdes ou jardins localizados sobre lajes e subsolos edificados.

Seção IV Dos Pavimentos

Art. 50. Os pavimentos deverão respeitar os seguintes critérios:

I – pé direito mínimo exigido pelo Código de Edificações do Município;

II – pé direito máximo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), exceto no pavimento inferior ao pavimento que contenha piscina, onde será admitida a altura máxima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);

III – nível máximo permitido no piso do pavimento térreo nos recuos obrigatórios frontal, laterais e de fundos, será de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao meio fio.

Parágrafo único. Quando o espaço contido entre pisos ou piso cobertura exceder a 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros) será considerado mais um pavimento.

Art. 51. Será permitida a utilização dos 05 (cinco) primeiros pavimentos como embasamento.

Parágrafo único. Será permitida a utilização da laje de cobertura do embasamento, desde que não seja coberta, para usos de lazer e convivência ou se vinculada ao primeiro pavimento tipo.

Seção V Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 52. No cálculo do coeficiente de aproveitamento deverão ser respeitadas as seguintes condicionantes:

I – nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais plurihabitacionais, edificações de prestação de serviços e hospitais, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas, poços de elevadores, garagens, áreas de lazer e circulações, exceto as de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos;

II – nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais plurihabitacionais, edificações de prestação de serviços e hospitais, não serão computadas as jardineiras, e a somatória das áreas privativas referentes a terraços, terraços técnicos e varandas, quando

possuírem área inferior ou igual a 30% (trinta por cento) da área interna da unidade privativa;

III – nas edificações do tipo centros comerciais, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas, poços de elevadores e garagens.

§ 1º No caso dos lotes voltados para mais de uma via e com diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o maior coeficiente, desde que a somatória das testadas de maior potencial sejam, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da somatória das demais testadas do lote.

§ 2º Para edifícios inteligentes, verdes e em empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), não serão computadas as áreas de piso das circulações de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos.

Art. 53. Nas áreas suscetíveis a ressacas e inundações, de acordo com o Anexo Único do Plano Municipal de Contingência para Ressacas e Inundações, os projetos que propuserem a ocupação de subsolo serão aprovados somente mediante projeto de minimização do risco de inundações e enchentes no lote.

§ 1º Os projetos serão analisados pelos órgãos responsáveis municipais competentes.

§ 2º As soluções deverão ser voltadas ao acréscimo de contribuição decorrente do rebaixamento de lençol freático de edificações dotadas de subsolos voltadas a compensar o acréscimo de contribuição da carga pluvial e voltadas a minimizar os efeitos das ressacas e maré alta.

§ 3º Os lotes inseridos nas áreas indicadas no Anexo do Plano Municipal de Contingência para Ressacas e Inundações serão publicadas em decreto.

Seção VI Da Taxa de Ocupação

Art. 54. 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 e cobertura leves, terraços (incluindo terraços técnicos) e

varandas cobertas quando possuírem área inferior ou igual a 25% (vinte e cinco por cento) da área total da unidade, elementos arquitetônicos decorativos, tais como jardineiras, área de pergolado, caixas de ar condicionado, poços de elevadores e de iluminação, dutos de ventilação, casas de força e medidores, abrigos de gás, guaritas, rampas de auto e subsolos, áreas descobertas sobre a projeção da edificação.

Parágrafo único. Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta lei complementar, não serão computadas as áreas construídas para atendimento da acessibilidade universal do imóvel.

CAPÍTULO III DAS DIFERENÇAS ZONAIS

Art. 55. As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas segundo a zona a que pertencem.

Seção I Da Zona da Orla

Art. 56. Na Zona da Orla - ZO ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;

II – coeficiente de aproveitamento básico de 04 (quatro) vezes a área do lote;

III – coeficiente de aproveitamento máximo de 05 (cinco) vezes a área do lote;

IV – coeficiente de aproveitamento ampliado de 06 (seis) vezes a área do lote.

Art. 57. Nos empreendimentos localizados nas vias de menor capacidade de suporte da Zona da Orla – ZO, indicadas no Anexo VIII desta lei complementar, a utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento, acima do coeficiente básico e limitado ao coeficiente máximo, fica condicionada:

I – à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 150 desta lei complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,4 (quatro décimos).

Parágrafo único. Fica proibida a utilização do coeficiente ampliado nas vias de menor capacidade de suporte.

Art. 58. Nos Corredores de Desenvolvimento Urbano – CDU localizados na Zona da Orla – ZO será admitida a utilização de coeficiente de aproveitamento acima do coeficiente básico, condicionada:

I – à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 150 desta lei complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,2 (dois décimos) para utilização do coeficiente ampliado.

Art. 59. Nas demais vias da Zona da Orla – ZO será admitida a utilização de coeficiente de aproveitamento acima do coeficiente básico, condicionada:

I – à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 150 desta lei complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,4 (quatro décimos) para utilização do coeficiente ampliado.

Art. 60. Para as edificações que apresentem risco à segurança pública, esgotadas todas as alternativas de controle e ações quanto ao desaparecimento apresentado e que venham a ser demolidas para edificações de novos empreendimentos será admitido o coeficiente ampliado de 06 (seis) vezes a área do lote sem cobrança de outorga onerosa do direito de construir.

Art. 61. Na Zona da Orla - ZO, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

I – 60% (sessenta por cento) nos 04 (quatro) primeiros pavimentos;

II – 50% (cinquenta por cento) acima dos 04 (quatro) primeiros pavimentos.

Parágrafo único. Para edifícios com restrição de gabarito de 45,00m (quarenta e cinco metros), imposta pelo Comando da Aeronáutica - Comaer, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) em todo o edifício.

Seção II

Da Zona Intermediária

Art. 62. Na Zona Intermediária - ZI ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;

II – coeficiente de aproveitamento básico de 04 (quatro) vezes a área do lote;

III – coeficiente de aproveitamento máximo de 05 (cinco) vezes a área do lote;

IV – coeficiente de aproveitamento ampliado de 06 (seis) vezes a área do lote.

Art. 63. Nos empreendimentos localizados nas vias de menor capacidade de suporte localizados na Zona Intermediária – ZI, indicadas no Anexo VIII desta lei complementar, a utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento, acima do coeficiente básico e limitado ao coeficiente máximo, fica condicionada:

I – à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 150 desta lei complementar, com de fator de planejamento - Fp de 0,4 (quatro décimos).

Parágrafo único. Fica proibida a utilização do coeficiente ampliado nas vias de menor capacidade de suporte localizadas na Zona Intermediária – ZI.

Art. 64. Nos Corredores de Desenvolvimento Urbano – CDU localizados na Zona Intermediária – ZI será admitida a utilização de coeficiente de aproveitamento acima do coeficiente básico, condicionada:

I – à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 150 desta lei complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,2 (dois décimos) para utilização do coeficiente ampliado.

Art. 65. Nas demais vias localizadas na Zona Intermediária – ZI, será admitida a utilização de coeficiente de aproveitamento acima do coeficiente básico, condicionada:

I – à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 150 desta lei complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,4 (quatro décimos) para utilização do coeficiente ampliado.

Art. 66. Na Zona Intermediária - ZI, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

I – 60% (sessenta por cento) nos 04 (quatro) primeiros pavimentos;

II – 50% (cinquenta por cento) acima dos 04 (quatro) primeiros pavimentos.

Parágrafo único. Para edifícios com restrição de gabarito de 45,00m (quarenta e cinco metros), imposta pelo Comando da Aeronáutica - Comaer, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) em todo o edifício.

Seção III **Da Zona Central I e II**

Art. 67. Na Zona Central I - ZCI ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;

II – coeficiente de aproveitamento básico de 04 (quatro) vezes a área do lote;

III – coeficiente de aproveitamento máximo de 06 (seis) vezes a área do lote.

Parágrafo único. A utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento, acima do coeficiente básico e limitado ao coeficiente máximo, fica dispensada da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

Art. 68. Na Zona Central I - ZCI, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

- I** – 85% (oitenta e cinco por cento) para edificações de até 04 (quatro) pavimentos;
- II** – 50% (cinquenta por cento) acima dos 04 (quatro) primeiros pavimentos.

§ 1º Para edifícios com restrição de gabarito de 45,00m (quarenta e cinco metros), imposta pelo Comando da Aeronáutica - Comaer, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) acima dos 04 (quatro) primeiros pavimentos.

§ 2º Os imóveis com níveis de proteção 1 e 2, poderão ter taxa de ocupação de 100% (cem por cento) no pavimento térreo mediante parecer favorável do órgão municipal de planejamento e do CONDEPASA.

Art. 69. Na Zona Central II - ZCII ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I** – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;
- II** – coeficiente de aproveitamento básico de 04 (quatro) vezes a área do lote;
- III** – coeficiente de aproveitamento máximo de 05 (cinco) vezes a área do lote;
- IV** – coeficiente de aproveitamento ampliado de 06 (seis) vezes a área do lote.

Art. 70. Nos empreendimentos localizados nas vias de menor capacidade de suporte, indicadas no Anexo VIII desta lei complementar, a utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento, acima do coeficiente básico e limitado ao coeficiente máximo, fica condicionada:

I – à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 150 desta lei complementar, com de fator de planejamento - Fp de 0,4 (quatro décimos).

Parágrafo único. Fica proibida a utilização do coeficiente ampliado nas vias de menor capacidade de suporte.

Art. 71. Nos Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU, será admitida a utilização de coeficiente de aproveitamento acima do coeficiente básico, condicionada:

I – à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 150 desta lei complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,2 (dois décimos) para utilização do coeficiente ampliado.

Art. 72. Nas demais vias, será admitida a utilização de coeficiente de aproveitamento acima do coeficiente básico, condicionada:

I – à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 150 desta lei complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,4 (quatro décimos) para utilização do coeficiente ampliado.

Art. 73. Na Zona Central II - ZCII, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

I – 60% (sessenta por cento) nos 04 (quatro) primeiros pavimentos;

II – 50% (cinquenta por cento) acima dos 04 (quatro) primeiros pavimentos.

Parágrafo único. Para edifícios com restrição de gabarito de 45,00m (quarenta e cinco metros), imposta pelo Comando da Aeronáutica - Comaer, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) em todo o edifício.

Seção IV **Da Zona Noroeste I, II e III**

Art. 74. Na Zona Noroeste I - ZNO I ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;

II – coeficiente de aproveitamento básico de 03 (três) vezes a área do lote;

III – coeficiente de aproveitamento máximo de 03 (três) vezes a área do lote.

Art. 75. Na Zona Noroeste I - ZNO I, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

I – 60% (sessenta por cento) nos 04 (quatro) primeiros pavimentos;

II – 50% (cinquenta por cento) acima dos 04 (quatro) primeiros pavimentos.

Art. 76. Na Zona Noroeste II e III - ZNO II e ZNO III ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;

II – coeficiente de aproveitamento básico de 03 (três) vezes a área do lote;

III – coeficiente de aproveitamento máximo de 04 (quatro) vezes a área do lote;

IV – coeficiente de aproveitamento ampliado de 05 (cinco) vezes a área do lote.

Art. 77. Nos empreendimentos localizados nas vias de menor capacidade de suporte, indicadas no Anexo VIII desta lei complementar, fica proibida a construção acima do coeficiente básico.

Art. 78. Nos Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU, será admitida a utilização de coeficiente de aproveitamento acima do coeficiente básico, condicionada:

I – à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 150 desta lei complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,2 (dois décimos) para utilização do coeficiente ampliado.

Art. 79. Nas demais vias será admitida a utilização de coeficiente de aproveitamento acima do coeficiente básico, limitado ao coeficiente máximo, condicionada à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal.

Art. 80. Na Zona Noroeste II e III - ZNO II e ZNO III, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

I – 60% (sessenta por cento) nos 04 (quatro) primeiros pavimentos;

II – 50% (cinquenta por cento) acima dos 04 (quatro) primeiros pavimentos.

Seção V **Das Zonas de Morros I, II e III**

Art. 81. Nas Zonas dos Morros I, II e III - ZMI, ZMII e ZMIII, ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0 (zero) vezes a área do lote;

II – coeficiente de aproveitamento básico de 02 (duas) vezes a área do lote;

III – coeficiente de aproveitamento máximo de 02 (duas) vezes a área do lote.

Art. 82. Nas Zonas dos Morros I, II e III - ZM I, ZM II e ZM III, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

I – 60% (sessenta por cento) nos 04 (quatro) primeiros pavimentos;

II – 40% (quarenta por cento) acima dos 04 (quatro) primeiros pavimentos.

Art. 83. No loteamento Parque da Montanha ficam estabelecidas as seguintes condicionantes:

I – taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento) da área do lote;

II – edificação com o máximo de 03 (três) pavimentos, inclusive o térreo e apenas uma única unidade habitacional poderá ser construída em cada lote.

Art. 84. A ocupação das áreas com declividade a partir de 20° (vinte graus) ficam condicionadas aos seguintes critérios:

I – as áreas ou terrenos com declividade entre 20° (vinte graus) e 40° (quarenta graus) necessitarão de laudos geológicos/geotécnicos que garantam a estabilidade da ocupação;

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

Seção VI

Da Zona Portuária e das Zonas Industrial e Retroportuária I e II

Art. 85. Na Zona Portuária e nas Zonas Industrial e Retroportuária I e II, ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,03 (três centésimos) vezes a área do lote;

II – coeficiente de aproveitamento básico de 05 (cinco) vezes a área do lote;

III – coeficiente de aproveitamento máximo de 05 (cinco) vezes a área do lote.

Art. 86. Na Zona Portuária e na Zonas Industrial e Retroportuária I e II, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

I – 85% (oitenta e cinco por cento) para edificações de até cinco pavimentos;

II – 40% (quarenta por cento) para edificações com mais de cinco pavimentos.

Parágrafo único. Na Zona Portuária, dentro dos limites do Porto Organizado, será admitida taxa de ocupação de até 100% (cem por cento) da área arrendada, mediante processo de licitação pública, conforme definido em legislação pertinente, condicionada a parecer técnico a ser exarado pela Câmara Intersetorial de Desenvolvimento Econômico com suporte nas atividades portuárias e marítimas, exceto para edificações verticalizadas.

Seção VII

Da Zona de Proteção Paisagística e Ambiental

Art. 87. Na Zona de Proteção Paisagística e Ambiental – ZPPA serão permitidos usos especiais e instalações permanentes previstas para

empreendimentos destinados a parques ecológicos ou arqueológicos, à instalação de atividades de pesquisa científica e ecoturismo, em especial dependências de apoio como alojamentos, sanitários, vestiários, portarias, escritórios, com taxa de ocupação máxima de 5% (cinco por cento), admitindo-se, ainda, instalações provisórias e desmontáveis, desde que não potencializem impactos quanto a:

I – instabilidade das encostas;

II – erosão;

III – assoreamento da drenagem;

IV – degradação ou supressão de vegetação do Bioma Mata Atlântica, com suas formações florestais e ecossistemas associados, a exemplo das restingas e manguezais;

V – fragmentação e perda de fauna nativa do Bioma Mata Atlântica;

Parágrafo único. O projeto de implantação das atividades mencionadas no “caput” deverá ser acompanhado de parecer técnico ambiental e/ou geológico-geotécnico, elaborados por técnicos competentes, sendo submetido à análise do órgão municipal ambiental.

Art. 88. Não serão permitidas reformas ou ampliações das edificações dentro das Zonas de Proteção Paisagística e Ambiental - ZPPA cadastradas pelo órgão competente responsável nos morros pelo controle da situação de risco geológico.

Seção VIII **Das Áreas de Adensamento Sustentável**

Art. 89. Nas Áreas de Adensamento Sustentável - AAS, ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;

II – coeficiente de aproveitamento básico de 04 (quatro) vezes a área do lote;

III – coeficiente de aproveitamento máximo de 05 (cinco) vezes a área do lote;

IV – coeficiente de aproveitamento ampliado de 06 (seis) vezes a área do lote.

Art. 90. Nos empreendimentos localizados nas vias de menor capacidade de suporte, indicadas no Anexo VIII desta lei complementar, a

utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento, acima do coeficiente básico e limitado ao coeficiente máximo, fica condicionada:

I – à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 150 desta lei complementar, com de fator de planejamento - Fp de 0,2 (dois décimos).

Parágrafo único. Fica proibida a utilização do coeficiente ampliado nas vias de menor capacidade de suporte.

Art. 91. Nos Corredores de Desenvolvimento Urbano – CDU, será admitida a utilização de coeficiente de aproveitamento acima do coeficiente básico, condicionada:

I – à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 150 desta lei complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,2 (dois décimos) para utilização do coeficiente ampliado.

Art. 92. Nas demais vias será admitida a utilização de coeficiente de aproveitamento acima do coeficiente básico, condicionada:

I – à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 150 desta lei complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,2 (dois décimos) para utilização do coeficiente ampliado.

Art. 93. O valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC terá redução de 50% (cinquenta por cento), mediante a oferta de comércio e serviços no pavimento térreo.

Art. 94. Os empreendimentos enquadrados como HIS e HMP, com oferta de comércio e serviços no pavimento térreo, ficam dispensados da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, para utilização do coeficiente de aproveitamento ampliado.

Art. 95. Os empreendimentos habitacionais localizados nas Áreas de Adensamento Sustentável – AAS, ficam desobrigados do atendimento do

número mínimo de vagas de garagem definido na lei complementar nº 528, de 18 de abril de 2005.

Art. 96. Na Área de Adensamento Sustentável - AAS, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

I – 70% (setenta por cento) até 04 (quatro) pavimentos;
II – 50% (cinquenta por cento) acima de 04 (quatro) pavimentos.

Parágrafo único. Para edifícios com restrição de gabarito de 45,00m (quarenta e cinco metros), imposta pelo Comando da Aeronáutica - Comaer, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) em todo o edifício.

Art. 97. Fazem parte das Áreas de Adensamento Sustentável - AAS's os imóveis emplacados para as vias que definem os limites dessas zonas.

Seção IX **Das Zonas Especiais de Renovação Urbana**

Art. 98. As Zonas Especiais de Renovação Urbana - ZERU poderão receber benefícios fiscais, mediante prévia autorização legislativa, para o fim de garantir o atendimento dos seus objetivos.

Art. 99. Nas Zonas Especiais de Renovação Urbana do Valongo e Paquetá - ZERU VALONGO e ZERU PAQUETÁ, ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;
II – coeficiente de aproveitamento básico de 01 (uma) vez a área do lote;
III – coeficiente de aproveitamento máximo de 07 (sete) vezes a área do lote.

Art. 100. Admite-se a utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento, acima do coeficiente básico e limitado ao coeficiente máximo, desde que:

I – o lote tenha no mínimo 1.000,00m² (um mil metros quadrados);

II – ocorra a implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

Art. 101. Nas Zonas Especiais de Renovação Urbana do Valongo e Paquetá - ZERU VALONGO e ZERU PAQUETÁ, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

I – 70% (setenta por cento) nos 04 (quatro) primeiros pavimentos;

II – 50% (cinquenta por cento) acima dos 04 (quatro) primeiros pavimentos.

Parágrafo único. Para edifícios com restrição de gabarito de 45,00m (quarenta e cinco metros), imposta pelo Comando da Aeronáutica - Comaer, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) em todo o edifício.

Art. 102. Os empreendimentos habitacionais localizados nas Zonas Especiais de Renovação Urbana Valongo e Paquetá - ZERU VALONGO e ZERU PAQUETÁ, ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas de garagem definido na lei complementar nº 528, de 18 de abril de 2005.

Art. 103. Na Zona Especial de Renovação Urbana do Jabaquara - ZERU JABAQUARA, os índices urbanísticos aplicáveis são aqueles da zona de uso e ocupação do solo à qual está sobreposta.

Seção X

Dos Imóveis de Interesse Cultural, das Áreas de Proteção Cultural e dos Corredores de Proteção Cultural

Art. 104. Os imóveis de interesse cultural, em decorrência de sua representatividade, do seu estado de conservação e da sua localização, ficam enquadrados em um dos 05 (cinco) níveis de proteção - NP, assim especificados:

I – Nível de Proteção 1 - NP 1, corresponde à proteção total e atinge imóveis a serem preservados integralmente, incluindo toda a edificação, os seus elementos construtivos e decorativos, interna e externamente;

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

III – Nível de Proteção 3a - NP3a, corresponde à livre opção de projeto, mantendo-se, porém, o gabarito e o recuos predominantes 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 45,00m (quarenta e cinco metros) de altura contados a partir da calçada fronteira ao imóvel. Os lotes identificados com este nível de proteção deverão estar localizados próximos de imóveis verticalizados situados na mesma testada de quadra onde estão inseridos ou em testadas fronteiriças ou nas testadas de quadras laterais adjacentes;

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.

§ 1º Cabe ao órgão municipal de planejamento a elaboração e o monitoramento de inventário dos imóveis com os respectivos níveis de proteção.

§ 2º A alteração ou a inclusão dos níveis de proteção deverão ser submetidos à aprovação do CONDEPASA.

§ 3º Os níveis de proteção previstos neste artigo poderão ser atribuídos aos imóveis pelo CONDEPASA.

§ 4º Um mesmo lote poderá apresentar diferentes níveis de proteção, devendo ser respeitada as áreas e exigências de cada nível envolvido.

§ 5º Na reunificação de lotes com diferentes níveis de proteção, deverão ser mantidas e respeitadas as áreas e exigências de cada nível envolvido.

Art. 105. As edificações com níveis de proteção 1 e 2 que forem objeto de obras de restauro, tendo recuperado e conservado as características originais das fachadas e telhados, poderão gozar de benefícios de isenção total do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e do Imposto Sobre Serviços – ISS da obra, nos termos do Código Tributário do Município, mediante

solicitação do interessado, e após parecer do órgão competente da Prefeitura e aprovação do CONDEPASA.

Art. 106. Nas Áreas de Proteção Cultural - APC e nos Corredores de Proteção Cultural - CPC, toda intervenção urbana ou obras nos imóveis (demolição, construção, reforma, instalação, restauro ou conservação) deverá ser executada com a prévia aprovação do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA.

Parágrafo único. As intervenções previstas no “caput” deste artigo de iniciativa de órgãos da União, do Estado ou do Município, bem como de suas autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista e fundações, ficam condicionadas à prévia aprovação pelos órgãos competentes da Prefeitura, após manifestação favorável do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA.

Art. 107. Nas Áreas de Proteção Cultural e nos Corredores de Proteção Cultural - CPC, os imóveis com Níveis de Proteção 3a e 3b, poderão ter o recuo frontal dispensado mediante a apresentação de estudo urbanístico da área envoltória com parecer favorável do órgão municipal de planejamento e do CONDEPASA.

Art. 108. Nas Áreas de Proteção Cultural e nos Corredores de Proteção Cultural - CPC, fica desobrigado o atendimento do mínimo de vagas de garagem para a construção e reabilitação de imóveis residenciais, bem como a conversão para o uso residencial.

Seção XI

Das Faixas e dos Corredores de Amortecimento

Art. 109. Nas Faixas de Amortecimento - FA I e FA II, os índices urbanísticos aplicáveis são os das respectivas zonas de uso e ocupação do solo às quais as mesmas se sobrepõem.

Art. 110. Nos Corredores de Amortecimento deverão ser garantidos:

I – ausência de acesso ao lote de veículos com mais de 2 (dois) eixos;

II – no máximo 50% (cinquenta por cento) de superfície cega nas fachadas ou muros, a exemplo de alvenarias, elementos vazados, cobogós,

elementos construtivos, não vinculados a aberturas e elementos estruturais voltadas para a via pública;

III – espaço para arborização nos passeios públicos com largura maior ou igual a 1,80m (um metro e oitenta centímetros), na proporção de uma árvore para cada 8,00 (oito) metros, ao longo da testada do imóvel.

Parágrafo único. Nos lotes com testada menor do que 8,00m (oito metros) deverá ser garantido o espaço para o plantio de pelo menos uma árvore.

Art. 111. Na Faixa de Amortecimento - FA I, as categorias de uso portuário, retroportuário e industrial, exceto os usos enquadrados como II, independentemente do porte do empreendimento, ficam condicionadas à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Seção XII

Dos Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas – NIDES

Art. 112. Os empreendimentos em Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES, definidos nesta lei complementar, poderão, mediante legislação específica, receber benefícios fiscais, proporcionais aos impactos para a economia do Município, que deverão ser propostos por Comissão Multidisciplinar, encarregada da análise do empreendimento, especialmente designada para esta finalidade.

Art. 113. Os empreendimentos em Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES deverão ser objeto de parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

Art. 114. Os empreendimentos em Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES, atendidas às condicionantes do respectivo NIDE, ficam dispensados da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme legislação vigente específica.

Subseção I

Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 1 - NIDE 1

Art. 115. O NIDE 1 - Valongo compreende a porção do território limitada pelas vias São Bento, Marquês de Herval, Cristiano Otoni e a via

perimetral do porto, exceto o complexo empresarial da Petrobrás e a área que abrange os bairros do Porto Valongo e Paquetá, contidas na área de abrangência do programa "Alegra Centro".

Art. 116. No NIDE 1 - Valongo, as categorias de uso permitidas serão as atividades assim classificadas:

I – aquelas estabelecidas para os Corredores de Proteção Cultural na ZC I, conforme esta lei complementar;

II – terminais de passageiros e instalações de atracação para cruzeiros marítimos;

III – instalações para atracação e operação de embarcações de transporte de passageiros, de serviços e de pesquisa;

IV – estacionamentos;

V – centro de pesquisa;

VI – centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições;

VII – economia criativa.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos aplicáveis são os da respectiva zona de uso e ocupação do solo à qual o mesmo se sobrepõe, exceto na antiga área portuária entre os armazéns 1 e 8, que poderão ser objeto de regulamentação específica.

Subseção II

Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 2 - NIDE 2

Art. 117. O NIDE 2 - Paquetá compreende a porção do território limitada pelas vias General Câmara, Constituição, Xavier da Silveira e Conselheiro Nébias.

Art. 118. No NIDE 2 - Paquetá, as categorias de uso permitidas serão as atividades assim classificadas:

I – estacionamentos;

II – centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições;

III – centros comerciais;

IV – hotéis e flats;

V – economia criativa;

VI – aquelas estabelecidas para os Corredores de Proteção Cultural na ZC I, conforme esta lei complementar, limitadas à 50% (cinquenta por cento) da área total do NIDE.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos aplicáveis são os da respectiva zona de uso e ocupação do solo à qual o mesmo se sobrepõe.

Subseção III

Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 3 - NIDE 3

Art. 119. O NIDE 3 - Mercado/Distrito Criativo será objeto de legislação específica.

Subseção IV

Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 4 – NIDE 4

Art. 120. O NIDE 4 – Estação Sorocabana compreende a porção do território limitada pelas vias Francisco Glicério, Almirante Barroso, Carlos Gomes, Dr. Arnaldo de Carvalho, Pedro Américo e Dona Anna Costa, fica subdividido em áreas "A" e "B", gravadas com as seguintes características:

I – área “A”, ocupando a porção leste da área correspondente à profundidade de 260,00m (duzentos e sessenta metros), medida em relação ao alinhamento da Avenida Dona Anna Costa;

II – área “B”, ocupando a porção restante da área à oeste.

Parágrafo único. Os imóveis com frente para as vias Almirante Barroso e Carlos Gomes, com área inferior a 1.000,00m² (mil metros quadrados), ficam desobrigados de qualquer ação estabelecida no NIDE.

Art. 121. Na área "A", qualquer alteração de uso, parcelamento, substituição das edificações existentes ou reformas que impliquem em ampliação de mais de 10% (dez por cento) da área construída total, fica condicionada à:

I – cobrança de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU, com a seguinte fórmula: $C = Aa \times Vt \times Fp$;

II – doação ao Município de área equivalente à 20% (vinte por cento) da área total do lote, lindeira à estação Sorocabana, incluindo os serviços necessários para implantação de parque público;

III – abertura de conexão viária no prolongamento da rua Pará, entre a rua Pedro Américo e avenida General Francisco Glicério.

§ 1º Os projetos do novo parque público e a conexão viária deverão ser aprovados ou elaborados pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Santos.

§ 2º Todas as obras e serviços necessários para atendimento das exigências dos incisos II e III deste artigo deverão ser custeadas pelo proprietário do imóvel e doadas ao Município com toda a infraestrutura necessária à plena funcionalidade.

§ 3º As intervenções em decorrência dos incisos II e III do “caput” deste artigo serão objeto de Termo de Compromisso firmado entre a Prefeitura Municipal de Santos e o proprietário dos imóveis envolvidos, contendo a descrição do objeto e o prazo estipulado para realização dos serviços.

§ 4º O fator de planejamento - Fp da fórmula do cálculo da cobrança da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU, conforme inciso I do “caput” deste artigo, em função do intervalo de tempo de adesão ao Termo de Compromisso, será de:

I – 0 (zero), quando a adesão ocorrer em até 03 (três) meses, contados a partir da data de publicação desta lei complementar;

II – 0,2 (dois décimos), quando a adesão ocorrer em até 02 (dois) anos, contados a partir da data de publicação desta lei complementar;

III – 0,4 (quatro décimos), quando a adesão ocorrer após 02 (dois) anos, contados a partir da data de publicação desta lei complementar.

Art. 122. Na área "B", qualquer construção, substituição das edificações existentes ou reformas que impliquem na supressão total ou parcial do uso existente, ficam condicionadas à:

I – cobrança de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU com a seguinte fórmula: $C = Aa \times Vt \times Fp$;

II – transferência do centro de convenções e do pavilhão de feiras e exposição para outro local onde se objetiva o desenvolvimento de atividades turísticas.

§ 1º A transferência do centro de convenções e do pavilhão de feiras e exposição será objeto de Termo de Compromisso firmado entre a

Prefeitura Municipal de Santos e o proprietário dos imóveis envolvidos, contendo a descrição do objeto e o prazo estipulado para realização dos serviços.

§ 2º O fator de planejamento - Fp da fórmula do cálculo da cobrança da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU, conforme inciso I do “caput” deste artigo, em função do intervalo de tempo de adesão ao Termo de Compromisso, será de:

I – 0 (zero), quando a adesão ocorrer em até 03 (três) meses, contados a partir da data de publicação desta lei complementar;

II – 0,2 (dois décimos), quando a adesão ocorrer em até 02 (dois) anos, contados a partir da data de publicação desta lei complementar;

III – 0,4 (quatro décimos), quando a adesão ocorrer após 02 (dois) anos, contados a partir da data de publicação desta lei complementar.

§ 3º O empreendimento a ser construído para abrigar o novo centro de convenções e do pavilhão de feiras e exposição deverá possuir padrão e área construída total equivalente ou superior ao do equipamento existente.

§ 4º Todas as obras, equipamentos, terrenos e serviços necessários para construção do novo empreendimento deverão ser custeadas pelo proprietário do imóvel.

§ 5º Os projetos do novo empreendimento deverão ser aprovados ou elaborados pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Santos.

§ 6º Garantido o interesse público, a Prefeitura Municipal de Santos poderá ofertar área pública para a execução do novo empreendimento.

§ 7º Quando da utilização de área pública, em conformidade com o parágrafo 6º deste artigo, o novo empreendimento deverá ser doado ao Município com toda a infraestrutura necessária à plena funcionalidade.

Art. 123. Cumpridas as condicionantes estabelecidas nos artigos 121 e 122 desta lei complementar, os usos e os índices urbanísticos aplicáveis no NIDE 4 são os da respectiva zona de uso e ocupação do solo à qual o mesmo se sobrepõe.

Subseção V

Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 5 - NIDE 5

Art. 124. O NIDE 5 - Encruzilhada compreende a porção do território limitada pelas vias Conselheiro Nébias, Dr. Oswaldo Cruz e General Francisco Glicério, com profundidade de 44,00m (quarenta e quatro metros), medidos em relação ao alinhamento dos lotes da avenida Francisco Glicério.

Art. 125. No Nide 5, a ocupação fica condicionada a projeto específico, com parecer técnico favorável do órgão municipal de planejamento, que garanta a conexão e integração entre os modais de transporte no nível do pavimento térreo.

Parágrafo único. O não atendimento ao disposto no “caput” limita a ocupação nos imóveis atingidos ao coeficiente de aproveitamento máximo de 01 (uma) vez a área do lote.

Art. 126. No NIDE 5 - Encruzilhada, os demais índices urbanísticos aplicáveis são os da respectiva zona de uso e ocupação do solo à qual o mesmo se sobrepõe.

Subseção VI **Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 6 - NIDE 6**

Art. 127. O NIDE 6 – Clubes compreende a porção do território limitada pelas vias Almirante Saldanha da Gama, Bartolomeu de Gusmão, Afonso Celso de Paula Lima, Rei Alberto I e Capitão João Salermo, fica subdividido em áreas "A" e "B", gravadas com as seguintes características:

I – área “A”, ocupando toda a testada das avenidas Almirante Saldanha da Gama e Bartolomeu de Gusmão, com profundidade de 35,00m (trinta e cinco metros), medida em relação ao alinhamento dos lotes;

II – área “B”, ocupando a porção restante da área.

Parágrafo único. Os lotes, que estiverem localizados em mais de uma das áreas mencionadas no “caput” deste artigo, deverão respeitar as condicionantes específicas para cada uma dessas áreas.

Art. 128. Na área "A" do NIDE 6 - Clubes, as categorias de uso permitidas serão:

I – atividades associadas à recreação, clubes sociais, quadras de esportes, centros esportivos;

II – instalações de apoio às atividades náuticas, a exemplo de locais para guarda, reparos e manutenção de barcos;

III – atividades com música, a exemplo de casas noturnas, choperias e bares;

IV – atividades do ramo alimentício, a exemplo de pizzarias, empórios e restaurantes;

V – comércios e prestação de serviços ligados à atividades náuticas e esportivas, a exemplo de estabelecimentos para aluguel de equipamentos náuticos e lojas para comercialização de artigos esportivos, limitados a, no máximo, 20% (vinte por cento) da área construída total.

Art. 129. Na área "B" do NIDE 6 - Clubes, além das categorias de uso permitidas para a área "A", ficam permitidos os demais usos da respectiva zona de uso e ocupação do solo à qual a mesma se sobrepõe, mediante a cobrança de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU, com a seguinte fórmula:
 $C = Aa \times Vt \times Fp$.

§ 1º Será obrigatória a destinação de, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU para a construção, reforma e/ou implantação de equipamentos públicos que potencializem o desenvolvimento turístico na Ponta da Praia.

§ 2º A Contrapartida Financeira referente a OOAU poderá ser convertida, total ou parcialmente, em Contrapartidas Urbanísticas, por meio da implantação de equipamentos públicos ou de interesse social, espaços verdes ou a melhoria do espaço urbano construído.

§ 3º As intervenções, previstas no parágrafo 2º deste artigo, serão objeto de Termo de Compromisso firmado entre a Prefeitura Municipal de Santos e o proprietário dos imóveis envolvidos, contendo a descrição do objeto e o prazo estipulado para realização dos serviços.

§ 4º Os prazos das intervenções em decorrência da Contrapartida Urbanística serão definidos por órgão competente da Prefeitura por meio de critérios técnicos, com início máximo em até 02 (dois) meses e prazo final não superior a 36 (trinta e seis) meses, ambos contados a partir da data de assinatura do Termo de Compromisso.

§ 5º O fator de planejamento - Fp da fórmula do cálculo da cobrança da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU, deverá ser de:

I – 0,6 (seis décimos), quando da conversão da Contrapartida Financeira em Urbanística e adesão ao Termo de Compromisso em até 03 (três) meses, contados a partir da data de publicação desta lei complementar;

II – 0,8 (oito décimos), quando da conversão da Contrapartida Financeira em Urbanística e adesão ao Termo de Compromisso em até 01 (um) ano, contado a partir da data de publicação desta lei complementar;

III – 01 (um), quando da conversão da Contrapartida Financeira em Urbanística e adesão ao Termo de Compromisso após 01 (um) ano, contado a partir da data de publicação desta lei complementar;

IV – 01 (um), em casos de Contrapartida Financeira.

§ 6º Em casos de conversão parcial em Contrapartida Urbanística, deverão ser aplicados os fatores de planejamento correspondentes para cada uma das parcelas da OOAU.

§ 7º O projeto arquitetônico a ser executado no imóvel ou nos imóveis envolvidos deverá ser aprovado nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Santos, em até 01 (um) ano, contados a partir da data do pagamento da OOAU ou da assinatura do Termo de Compromisso.

§ 8º A Prefeitura Municipal de Santos elaborará plano urbanístico para a Ponta da Praia, de modo a direcionar os investimentos que priorizem a qualificação dos equipamentos públicos já existentes e/ou a construção de novos equipamentos turísticos.

Art. 130. No NIDE 6 - Clubes, os demais índices urbanísticos aplicáveis são os da respectiva zona de uso e ocupação do solo e ficam ainda condicionados ao atendimento das seguintes exigências:

I – implantação de área livre de uso público - ALUP de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do terreno;

II – oferta de vagas de estacionamento para uso coletivo, não restrito aos condôminos, na proporção de 01 (uma) vaga para cada 125,00 m² (cento e vinte cinco metros quadrados) de terreno, além das vagas mínimas exigidas para o empreendimento, conforme legislação pertinente.

Parágrafo único. Em casos de desmembramento da área, as condicionantes exigidas nos incisos I e II deste artigo podem ser ofertadas em um ou mais lotes desde que garantidas as áreas e quantidades máximas para toda a área.

Subseção VII

Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 7 - NIDE 7

Art. 131. O NIDE 7 - Ponta da Praia fica subdividido em áreas "A" e "B", gravadas com as seguintes características:

I – área “A”, ocupando a porção do território com interface com a linha de água, localizada a partir do Terminal Pesqueiro Público de Santos, incluindo o sistema de travessia de balsas e barcos entre Santos e Guarujá, até a rua Carlos de Campos;

II – área “B”, ocupando a porção restante do NIDE.

Art. 132. Na área "A", as categorias de uso permitidas serão as atividades assim classificadas:

I – restaurantes, bares e similares;

II – instalações ligadas a atividades náuticas, a exemplo de marinas, atracadouros para embarcações turísticas ou de pesca;

III – instalações para atracação e operação de embarcações para transporte de veículos e passageiros e para serviços de apoio náutico.

Art. 133. Na área "B", serão permitidas as atividades da cadeia produtiva do pescado, conforme estabelecido pelo Decreto Federal nº 5.231, de 6 de outubro de 2004.

Parágrafo único. Mediante projeto específico, com parecer técnico favorável do órgão municipal de planejamento, que garanta as atividades estabelecidas no “caput” deste artigo e que venham a potencializar o turismo, serão permitidas outras categorias de uso.

Art. 134. Os demais índices urbanísticos aplicáveis são os das respectivas zonas de uso e ocupação do solo às quais o mesmo se sobrepõe.

Seção XIII

Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 135. Nas Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS 1, 2 e 3, os índices urbanísticos são definidos por legislação específica.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do Parcelamento, edificação e utilização compulsórios - PEUC nas Zonas Especiais de

Interesse Social 2 - ZEIS 2, conforme disposto na legislação vigente, fica definido o coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos).

Seção XIV **Da Zona Especial de Praia**

Art. 136. A Zona Especial de Praia - ZEP será objeto de regulamento específico que normatizará a gestão desta zona, conforme estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município.

Seção XV **Da Área de Pedreira**

Art. 137. Para a Área de Pedreira - AP os padrões de uso e ocupação do solo aplicáveis são os da respectiva zona à qual a mesma se sobrepõe, estando o licenciamento de atividades e edificações condicionado à apresentação de laudo geológico-geotécnico, conforme estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município.

CAPÍTULO IV **DAS CONDICIONANTES ESPECIAIS**

Art. 138. Nos imóveis atingidos por previsão de abertura ou alargamento de via, conforme o disposto na legislação sobre o sistema viário, ainda não desapropriados, serão permitidas edificações com um pavimento, na faixa atingida, respeitados os recuos e a taxa de ocupação previstos nesta lei complementar, assim como nas áreas remanescentes que não tenham aproveitamento autônomo.

Art. 139. O rebaixamento de guias para acesso de veículos automotores deverão ser de:

I – no máximo de 90% (noventa por cento), nos lotes com testada menor ou igual a 10,00m (dez metros);

II – no máximo de 70% (setenta por cento), nos lotes com testada maior que 10,00m (dez metros) e menor que 20,00m (vinte metros);

III – no máximo de 60% (sessenta por cento), nos lotes com testada maior ou igual a 20,00m (vinte metros).

§ 1º Em caso de lotes com testada maior que 8,00m (oito metros), as porções de guia alta não poderão ser inferiores a 0,60m (sessenta centímetros).

§ 2º Fica dispensado o atendimento ao disposto no parágrafo anterior, quando em lote com testadas entre 08m (oito metros) e 10m (dez metros), forem construídas 04 (quatro) unidades de edificações sobrepostas e geminadas.

§ 3º Quando houver desmembramento ou reagrupamento de lotes, substituição da edificação ou reforma, com ou sem alteração de uso, com ampliação superior a 30% (trinta por cento) da área construída total, o rebaixamento de guia deverá atender aos condicionantes descritos neste artigo.

§ 4º A Prefeitura poderá delimitar áreas e vias públicas nas quais, por interesse público, para restrição de trânsito de veículos, onde não serão permitidos os rebaixamentos de guia ou acessos veiculares.

Art. 140. Nos lotes com alinhamento afetado por proibição de rebaixamento de guia nos termos do parágrafo 4º do artigo 139, as edificações, atividades e empreendimentos ficam dispensados das exigências que dependam de acesso veicular ao lote constantes em legislação pertinente, desde que respeitadas as seguintes condições:

I – os lotes não possuam qualquer alinhamento com possibilidade de rebaixamento de guia em extensão mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II – a atividade ou empreendimento não se configure como Polo Atrativo de Trânsito e Transporte, nos termos da legislação pertinente.

Art. 141. Os imóveis deverão garantir nos passeios públicos área destinada para arborização em conformidade com a legislação pertinente e o Plano Diretor de Arborização do Município.

Art. 142. As novas construções com mais de 03 (três) pavimentos deverão garantir infraestrutura necessária para entrada de energia e telecomunicações de forma subterrânea.

Art. 143. Os empreendimentos que utilizarem potencial construtivo acima do coeficiente básico deverão, obrigatoriamente, atender à legislação vigente para edifícios verdes e inteligentes.

Seção I Dos Conjuntos

Art. 144. Serão permitidos conjuntos residenciais, comerciais ou de prestação de serviços e mistos.

Art. 145. Os conjuntos deverão atender às seguintes exigências:

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

II – observar os recuos mínimos laterais e de fundos de 3,00m (três metros);

III – para o trânsito de pedestres, todas as edificações do conjunto deverão ter acesso à via pública por meio de calçadas de uso comum com faixa livre de largura não inferior a 2,00m (dois metros);

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

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

b) possuir pista para circulação de veículos com largura não inferior a 3,00m (três metros);

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

§ 1º Os blocos que disponham de embasamento com acesso independente de pedestres para as unidades, ficam dispensados do atendimento dos incisos III e IV deste artigo.

§ 2º Para atendimento do disposto no inciso I, poderá ser ofertada Área Livre de Uso Público total ou parcialmente, sendo esta computada em dobro em relação à área livre de uso coletivo exigida.

§ 3º As edificações em conjuntos residenciais, quando previrem aberturas de vias públicas, serão analisadas com observância, no que couber, das exigências para o parcelamento do solo e demais disposições desta lei complementar e do Código de Edificações.

Seção II

Das Centralidades Lineares

Art. 146. Nas Centralidades Lineares - CL, de modo a dinamizar as fachadas e garantir maior interação entre o edifício e a via pública, as edificações ficam condicionadas a:

I – possuir no máximo 30% (trinta por cento) de superfície cega, a exemplo de alvenarias, elementos vazados, cobogós, elementos construtivos não vinculados a aberturas e elementos estruturais, na somatória de todos os planos que componham as fachadas voltadas para a via pública, dos imóveis de uso não residencial, com acesso livre e sem fechamento no alinhamento;

II – garantir o estabelecimento de uso comercial ou de prestação de serviços com abertura para a via pública, nos lotes com testada maior ou igual a 30,00m (trinta metros);

III – à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal.

§ 1º As restrições estabelecidas pela legislação municipal para imóveis tombados ou gravados com Nível de Proteção prevalecem sobre as disposições deste artigo.

§ 2º Na Centralidade Linear - CL que compreende a rua Vereador Álvaro Guimarães e a praça Doutor Jerônimo La Terza, ficam dispensados os recuos laterais e frontais, exclusivamente no pavimento térreo de edificações com até dois pavimentos, observada a taxa de ocupação máxima de 85% (oitenta e cinco por cento) nesse pavimento.

§ 3º Os estabelecimentos comerciais no nível do térreo que atendam os dispositivos dos incisos I e III deste artigo, e que tenham até 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área construída total, ficam desobrigados da oferta de vagas.

§ 4º Os estabelecimentos comerciais, onde o recuo frontal esteja no nível do passeio público e não possuam rampas de acesso de veículos, ao atenderem os dispositivos dos incisos I e III deste artigo, poderão ocupar os recuos laterais e de fundos, limitados a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), dispensado o atendimento à taxa de ocupação para esta parte da edificação.

Seção III

Das Áreas Livres e Cobertas de Uso Público

Art. 147. As Áreas Livres de Uso Público - ALUP, assim como as Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP, correspondem às áreas livres, externas ou internas às edificações, niveladas com o passeio público, sem fechamentos, que visem melhorar a oferta de espaços qualificados para o uso público, com oferta de mobiliário urbano, destinados à circulação de pedestres, sendo proibida a oferta de vagas de veículos nesta área.

§ 1º A implantação de Áreas Livres de Uso Público - ALUP, assim como de Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP, será incentivada mediante concessão não onerosa de adicional de coeficiente de aproveitamento, limitados ao coeficiente máximo ou ampliado permitido para a localidade, em área equivalente a 02 (duas) vezes à área da própria ALUP ou ACUP.

§ 2º A aprovação de Área Livre de Uso Público - ALUP, ou de Área Coberta de Uso Público - ACUP, implantada em empreendimento que receba o incentivo da concessão não onerosa de adicional de coeficiente de aproveitamento, ficará condicionada à manifestação favorável da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e à aprovação no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, que considerará o potencial de fruição e de conexão da área analisada, bem como a qualidade do espaço e da paisagem urbana.

§ 3º Para efeito do incentivo, não serão computadas as vagas, faixas de acesso ou de acomodação de veículos.

§ 4º O empreendimento beneficiado pelos incentivos decorrentes da implantação das Áreas Livres de Uso Público - ALUP ou das Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP, devidamente aprovadas e implantadas, deverá garantir o cumprimento integral do projeto e a função social do espaço.

§ 5º O não cumprimento das disposições do parágrafo 4º deste artigo sujeitará o empreendimento às penalidades desta lei complementar.

Art. 148. Apenas edifícios com uso não residencial no pavimento térreo poderão conter Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP.

§ 1º As Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP deverão ter pé-direito igual a 7,00m (sete metros), medido entre o nível do alinhamento do lote

e a face inferior da laje de cobertura da Área Coberta de Uso Público - ACUP, exceto no caso da existência de imóveis gravados com Níveis de Proteção 1, 2 ou 3a - NP1, NP2 ou NP3a - na testada da quadra em que a Área Coberta de Uso Público - ACUP vier a ser implantada, caso em que o pé direito da Área Coberta de Uso Público - ACUP deverá ser igual à subtração de 0,50m (cinquenta centímetros) do gabarito predominante dos imóveis gravados com Níveis de Proteção 1 e 2 - NP1 e NP2 - existentes na testada da quadra.

§ 2º Quando a Área Coberta de Uso Público - ACUP estiver apoiada em pilares, a soma das áreas ocupadas por estes não poderá ser superior a 2,0% (dois por cento) da área da ACUP, demonstrada na memória de cálculo do projeto.

Art. 149. As normas de posturas a serem observadas no interior das Áreas Livres de Uso Público - ALUP e das Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP - não poderão ser diferentes das observadas nos logradouros públicos.

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC E DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO – OOAU

Art. 150. A contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada pela seguinte fórmula: $C = Aa \times Vt \times Fp$.

Parágrafo único. Na fórmula prevista no “caput” deste artigo consideram-se:

- I** – C: Contrapartida Financeira;
- II** – Aa: Área Adicional, expressa em m², resultante da diferença entre a área construída computável total e área permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico ou Máximo da zona em que o imóvel se encontra;
- III** – Vt: Valor unitário atual do terreno, expresso em unidade de moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores do Município de Santos em vigor;
- IV** – Fp: Fator de planejamento variável por zona, via ou condicionantes especiais;

Art. 151. Os empreendimentos habitacionais de interesse social - HIS e de mercado popular – HMP, nos termos do definido no Plano Diretor, estão dispensados da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, limitados ao coeficiente máximo da zona.

Art. 152. A contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa de Alteração de Uso será calculada pela seguinte fórmula: $C = At \times Vt \times Fp$.

Parágrafo único. Na fórmula prevista no “caput” deste artigo consideram-se:

I – C: Contrapartida Financeira;

II – At: Área total do terreno, expressa em m²;

III – Vt: Valor unitário atual do terreno, expresso em unidade de moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores do Município de Santos em vigor;

IV – Fp: Fator de planejamento variável por zona, via ou condicionantes especiais.

Art. 153. O proprietário do imóvel, independentemente da aprovação do projeto arquitetônico, poderá adquirir antecipadamente o adicional de potencial construtivo, conforme o disposto nesta lei complementar.

§ 1º O potencial construído adquirido fica vinculado ao imóvel.

§ 2º É vedada a compra fracionada de potencial construtivo.

§ 3º A não utilização, parcial ou total, do adicional de potencial construtivo adquirido não implica devolução do valor pago mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC ou na Transferência do Direito de Construir - TDC para outro imóvel.

CAPÍTULO II

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR – TDC

Art. 154. O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá, mediante documento ou escritura pública, exercer em outro local, ou alienar, o direito de construir, quando o referido imóvel for:

I – tombado ou gravado com Nível de Proteção 1 ou 2 - NP1 ou NP2;

II – gravado com o Nível de Proteção 3a - NP3a;

III – necessário para fins de execução de abertura, prolongamento ou alargamento de via;

IV – gravado como de uso residencial plurihabitacional precário, conforme programa de incentivo à provisão habitacional na Macrozona Centro;

V – necessário para implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º O direito de construir poderá ser transferido no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores localizados na Área de Adensamento Sustentável Norte - AAS N, uma única vez cada parcela.

§ 2º O potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor.

§ 3º Apenas os imóveis tombados ou gravados com Níveis de Proteção 1 ou 2 - NP1 ou NP2, preservados ou que venham a ser restaurados, poderão fazer uso da Transferência do Direito de Construir - TDC.

§ 4º Os imóveis com Níveis de Proteção 3a - NP3a, que forem reabilitados para o uso residencial plurihabitacional (retrofit), poderão fazer uso da Transferência do Direito de Construir - TDC, limitados a 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo passível de transferência.

§ 5º O proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para abertura, prolongamento ou alargamento de via, bem como para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, poderá transferir o direito de construir de área equivalente apenas à parcela doada do imóvel desde que comprovada a doação com apresentação da matrícula do registro do imóvel.

§ 6º Os imóveis beneficiados com a Transferência do Direito de Construir (TDC) deverão manter as condicionantes estabelecidas nos parágrafos 3º e 4º deste artigo, sujeitos as penalidades desta lei complementar, em caso de descumprimento.

Art. 155. O potencial construtivo passível de transferência será obtido pela aplicação da seguinte fórmula: $A_{tdc} = Cat \times Att$.

Parágrafo único. Na fórmula prevista no “caput”, consideram-se:

I – A_{tdc} = área construída objeto de transferência do direito de construir, expressa em metros quadrados;

II – Cat = coeficiente de aproveitamento estabelecido por esta lei complementar, para o imóvel do qual irá transferir-se o Direito de Construir;

III – Att = área do terreno do qual irá transferir-se o Direito de Construir, expressa em metros quadrados.

Art. 156. O receptor do potencial construtivo poderá fazer uso do potencial construtivo transferido, respeitados os coeficientes de aproveitamento e demais condicionantes da zona onde o imóvel se encontra.

Parágrafo único. O receptor do potencial construtivo fica proporcionalmente dispensado do pagamento da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

Art. 157. O órgão municipal de planejamento urbano será responsável por registrar, no Sistema de Informações Geográficas do Município – SIGSantos, as transferências de potencial construtivo realizadas, identificando os imóveis cedentes e receptores, a quantidade de metros quadrados transferidos e os valores pagos por metro quadrado transferido, nos casos de cessão onerosa.

Art. 158. A Prefeitura Municipal de Santos não é responsável pela negociação de potencial construtivo entre terceiros.

TÍTULO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I DAS PENALIDADES

Art. 159. As disposições desta lei complementar deverão ser observadas obrigatoriamente:

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

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

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

Art. 160. A Prefeitura Municipal de Santos, por intermédio de seu órgão competente, fiscalizará a execução dos serviços e obras, no que respeita à aplicação desta lei complementar, a fim de assegurar a sua rigorosa observância.

§ 1º Os responsáveis pelos serviços e obras a que se refere o presente artigo, deverão facilitar, por todos os meios, a fiscalização municipal, no desempenho de suas funções legais.

§ 2º A vistoria poderá ser realizada com ou sem a presença do responsável técnico pela execução da obra, instalação ou serviço.

Art. 161. A inobservância das disposições desta lei complementar sujeita os infratores às seguintes penalidades:

I – multa;

II – suspensão;

III – exclusão do registro dos profissionais ou firmas legalmente habilitados no órgão competente da Prefeitura;

IV – embargo das obras, serviços ou instalações;

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

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

I – ao proprietário ou responsável legal pelo imóvel, seja pessoa física ou pessoa jurídica;

II – ao responsável técnico pela execução dos serviços;

III – ao autor do projeto ou do levantamento;

IV – ao executor de obra clandestina não regularizável.

§ 2º Quando o infrator for o profissional ou firma legalmente habilitada, a Prefeitura, por meio do órgão competente, informará ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo - CAU sobre a ocorrência e anotarà no seu respectivo registro.

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

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

Art. 162. Em toda vistoria, a fiscalização anotarà no processo administrativo as informações cabíveis, indicando, quando necessárias, as providências a serem tomadas em vista dos dispositivos desta lei complementar, bem como prazos que deverão ser cumpridos.

CAPÍTULO II DAS INTIMAÇÕES

Art. 163. A intimação terá lugar sempre que for necessário promover o cumprimento das disposições desta lei complementar.

Parágrafo único. A intimação conterà os dispositivos a cumprir, o respectivo prazo e as penalidades cabíveis no caso do não cumprimento.

Art. 164. A intimação será feita pessoalmente ou, quando não for possível, por meio de edital e via postal.

Art. 165. Deverão ser observados os seguintes prazos para o cumprimento das intimações:

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

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

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

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

V – 30 (trinta) dias, para os demais casos.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III DAS MULTAS E DÉBITOS

Art. 166. Verificada a infração a qualquer dos dispositivos desta lei complementar, será lavrado imediatamente o auto de infração contendo os seguintes elementos:

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

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

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

Art. 167. A aplicação de qualquer penalidade referente a esta lei complementar não isentará o infrator das demais sanções cabíveis, previstas na legislação municipal, estadual ou federal, nem da obrigação de reparar eventuais danos resultantes da infração.

Art. 168. As multas aplicáveis aos profissionais autores do levantamento, autores do projeto arquitetônico e das instalações, serão as seguintes:

- I** – R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), por reapresentar por mais de três vezes, projeto com as mesmas infrações já apontadas na análise pelo setor competente;
- II** – R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por apresentar projeto em desacordo com o local, comprovadamente, falseando informações;

III – R\$ 3.000,00 (três mil reais), por introduzir alterações no projeto aprovado e/ou licenciado sem a respectiva autorização do setor competente.

Art. 169. As multas aplicáveis aos profissionais responsáveis técnicos pelas obras, serviços ou instalações, serão as seguintes:

I – R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por executar a obra, serviço ou instalação em desacordo com o projeto aprovado e licenciado, introduzindo alterações que gerem infrações às legislações vigentes;

II – R\$ 3.000,00 (três mil reais), por inobservância das prescrições técnicas determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

III – R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por causar transtorno à vizinhança ou ao público em geral, decorrente da inobservância das prescrições sobre segurança;

IV – R\$ 3.000,00 (três mil reais), por não atender à intimação expedida pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 170. As multas aplicáveis aos proprietários ou aos possuidores do imóvel, à pessoa física e/ou à pessoa jurídica e/ou ao locatário do imóvel referentes às obras, serviços ou instalações, serão as seguintes:

I – R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por iniciar obra, serviço ou instalação sem a respectiva licença;

II – R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), pelo não cumprimento da intimação para regularizar ou demolir a obra, serviço ou instalação;

III – R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por executar a obra, serviço ou instalação em desacordo com o projeto aprovado e licenciado, introduzindo alterações que gerem infrações às legislações vigentes;

IV – R\$ 3.000,00 (três mil reais), por inobservância das prescrições técnicas determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

V – R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por causar transtorno à vizinhança ou ao público em geral, decorrente da inobservância das prescrições sobre segurança;

VI – R\$ 3.000,00 (três mil reais), por não atender a intimação expedida pelo órgão competente da Prefeitura;

VII – R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por desrespeito ao Auto de Embargo e esta será cobrada em dobro, sempre que a fiscalização observar novo desrespeito;

VIII – 50% (cinquenta por cento), do valor da contrapartida financeira devida, referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, no caso de desconformidade no enquadramento conforme disposto no artigo 151 desta lei complementar, sem prejuízo do pagamento da contrapartida financeira;

IX – valor equivalente ao produto da área objeto de Transferência do Direito de Construir - Atdc, efetivamente transferida, pelo valor venal do metro quadrado do imóvel receptor, conforme Planta Genérica de Valores, nos casos de descumprimento do parágrafo 6º do artigo 154 desta lei complementar.

§ 1º As multas previstas neste artigo poderão ser aplicadas diariamente até que se elimine a irregularidade.

§ 2º Em caso de não localização dos proprietários ou possuidores do imóvel para aplicação da multa ou de recusa em receber o auto de infração, a sanção deverá ser publicada no Diário Oficial do Município e ficará vinculada ao lançamento fiscal do imóvel.

Art. 171. Por infração a qualquer dispositivo desta lei complementar, cuja multa não for especificada em algum de seus artigos, será aplicada multa ao infrator em grau mínimo, médio ou máximo, tendo-se em vista, para graduá-las, a maior ou menor gravidade de infração, as suas circunstâncias atenuantes ou agravantes e os antecedentes do infrator.

Parágrafo único. Em qualquer infração a que se refere este artigo, a multa será arbitrada pela chefia do órgão competente e não poderá ser inferior a R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) nem superior a R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

Art. 172. Persistindo a infração após a aplicação da primeira multa e da intimação sem que sejam respeitados os prazos previstos, será aplicada uma multa correspondente ao dobro da primeira e reaplicada diariamente a partir da lavratura da multa anterior, no valor da primeira multa, até a efetiva regularização ou demolição da obra, serviço, instalação.

Art. 173. Não apresentada ou julgada improcedente a defesa no prazo previsto, o infrator será intimado por edital a pagá-la no prazo de dez dias.

§ 1º As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas na Dívida Ativa do Município.

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

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

Art. 174. As multas serão cominadas em dobro no caso de reincidência.

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

Art. 175. Aplicada a multa, não ficará o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado.

Art. 176. Os valores das multas mencionadas neste capítulo serão corrigidos anualmente por decreto, a partir da vigência desta lei complementar, no início de cada ano fiscal.

CAPÍTULO IV DA SUSPENSÃO OU EXCLUSÃO

Art. 177. As penalidades de suspensão ou de exclusão serão aplicadas ao profissional responsável, nos seguintes casos:

I – quando for suspenso ou excluído pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo - CAU;

II – quando for condenado pela justiça por atos praticados decorrentes de sua atividade profissional.

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

CAPÍTULO V

DOS EMBARGOS, INTERDIÇÕES, DEMOLIÇÕES E DESMONTES

Art. 178. Qualquer obra em andamento, seja ela construção, demolição, reconstrução, reforma, serviços ou instalações, será embargada, sem prejuízo de multas, nos seguintes casos:

- I** – não tiver licença para edificar, quando necessária;
- II** – estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura;
- III** – estiver sendo executada em desacordo com o projeto aprovado na Prefeitura;
- IV** – quando o profissional responsável sofrer penalidade de suspensão ou exclusão imposta pela Prefeitura ou pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo - CAU;
- V** – quando o profissional responsável ou o proprietário recusarem-se a atender qualquer intimação da Prefeitura, para cumprimento das prescrições desta lei complementar ou da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;
- VI** – estiver em risco a estabilidade da obra, com perigo para o público ou para o pessoal que a execute, sem a necessária proteção;
- VII** – quando o executante por ação, ou o proprietário por ação ou omissão, ampliarem ou potencializarem o risco geológico ou hidrológico do local ou entorno;
- VIII** – quando o pagamento das taxas de obras não for efetuado ou estiver em atraso.

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

§ 2º O auto de embargo das obras deverá ser publicado por edital no Diário Oficial do Município.

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

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

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

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

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

Art. 179. Uma edificação, ou qualquer de suas dependências ou instalações, poderá ser interditada e impedida sua ocupação, quando oferecer risco a seus ocupantes e terceiros.

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

Art. 180. A demolição ou desmonte, parcial ou total, da edificação ou instalação, serão aplicados nos seguintes casos:

I – não atendimento das exigências referentes à construção paralisada;

II – em caso de obra clandestina e não legalizável;

III – em caso de obras ou instalações consideradas de risco na sua segurança, estabilidade ou resistência, por laudo de vistoria, e o proprietário ou responsável técnico, não tomar as medidas necessárias;

IV – quando for indicada, no laudo de vistoria, necessidade de imediata demolição, parcial ou total, diante de ameaça iminente de desmoronamento ou ruína.

§ 1º Nos casos a que se referem os incisos III e IV do presente artigo, não atendido o prazo determinado na intimação, a Prefeitura deverá executar, por determinação do titular de órgão municipal competente, os serviços necessários às suas expensas, cobrando posteriormente do proprietário, ou possuidor

do imóvel e/ou responsável as despesas correspondentes, acrescidas de 100% (cem por cento), a título de administração.

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

§ 3º Caso não seja apresentado recurso, por meio de requerimento devidamente protocolizado dentro do prazo fixado na intimação, não será suspensa a execução de medidas urgentes que devam ser tomadas nos casos que envolvam a segurança pública.

§ 4º Nos demais casos, havendo recusado o proprietário ou construtor responsável a executar a demolição, o órgão competente encaminhará o processo à Procuradoria Geral do Município solicitando a propositura de medida judicial cabível.

Art. 181. No caso de ocupações irregulares localizadas em Zona de Proteção Paisagística e Ambiental - ZPPA, realizadas após a vigência desta lei complementar, os ocupantes ou proprietários da gleba deverão ser intimados, pelo órgão competente, a desocupá-la, de acordo com o prazo fixado na intimação.

Parágrafo único. Quando não forem localizados os proprietários ou possuidores do imóvel, para lavratura da intimação ou de recusa destes em recebê-la, a sanção deverá ser publicada no Diário Oficial do Município.

Art. 182. A transgressão ao disposto nos artigos 87 e 88 desta lei complementar, quanto às Zonas de Proteção Paisagística e Ambiental - ZPPA, sujeitará o infrator às seguintes sanções:

I – autuação e embargo da obra pela fiscalização competente;

II – multa, por desobediência ao embargo, no valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais);

III – demolição ou desmonte, conforme disposição do Código de Edificações do Município.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 183. As propostas de alteração desta lei complementar deverão ser previamente apreciadas e aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, com posterior encaminhamento à Câmara Municipal.

Art. 184. Os processos que versem sobre as matérias referidas na presente lei complementar, como pedidos de aprovação de projeto arquitetônico, de revalidação de alvará de aprovação e de aprovação de projeto arquitetônico modificativo, devidamente instruídos e protocolizados anteriormente à sua publicação, serão analisados à luz da legislação vigente à época da sua protocolização.

§ 1º Será permitida somente a solicitação de um único pedido de aprovação de projeto arquitetônico modificativo de projeto não licenciado, protocolizado posteriormente a publicação desta lei complementar, que será analisado à luz da legislação vigente à época da sua aprovação.

§ 2º A solicitação de aprovação de projeto arquitetônico modificativo de projeto licenciado, protocolizado posteriormente a publicação desta lei complementar, será analisado à luz da legislação vigente à época da sua aprovação, caso não haja ampliação de área construída.

§ 3º Nos casos em que a legislação vigente à época da protocolização das solicitações seja mais restritiva, os processos mencionados neste artigo poderão ser analisados de acordo com esta lei complementar.

§ 4º Nos casos de projetos não aprovados, protocolizados antes da publicação desta lei complementar, a análise dos mesmos será baseada nas plantas e memorial descritivo anexados originalmente ao processo administrativo.

Art. 185. As despesas decorrentes da execução desta lei complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 186. Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial:

I – os artigos 27 a 31, 35, 59 a 95, 122, 124 a 128 e 187 a 242, e 310, da Lei nº 3.529, de 16 de abril de 1968;

II – a Lei nº 3.533, de 16 de abril de 1968;

III – a Lei nº 429, de 20 de setembro de 1988;

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

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

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

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

VIII – a Lei nº 2.378, de 28 de março de 2006 (preempção na área dos clubes);

IX – a Lei Complementar nº 551, de 27 de dezembro de 2005;

X – a Lei Complementar nº 730, de 11 de julho de 2011.

PAULO ALEXANDRE BARBOSA

Prefeito Municipal