

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.187
DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022

(Projeto de Lei Complementar nº 26/2022 – Autor: Prefeito Municipal)

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

ROGÉRIO SANTOS, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 16 de dezembro de 2022 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.187

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 e recuperação do patrimônio ambiental natural e construído;
- V** – a adequação aos instrumentos de Política Urbana no Município;
- VI** – a promoção à resiliência urbana frente aos eventos naturais e tecnológicos adversos e necessária adaptação às mudanças climáticas;
- VII** – 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;

V – Incentivar a implantação de edifícios sustentáveis.

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 – áreas cobertas de uso público – ACUP: áreas privadas ou não, de uso público, vinculadas ao uso comercial ou de serviços, situadas no pavimento térreo da edificação, sem fechamentos, com acesso direto a logradouro público, preferencialmente conectando vias públicas, cobertas por laje ou pela própria edificação, em balanço ou apoiada em pilares, de forma a constituírem passeios cobertos, destinados à circulação e ao estar de pedestres;

III – 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;

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

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

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

VII – área construída real: soma de todas as áreas cobertas e descobertas 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 – ALUP: áreas privadas ou não, de uso público, sem fechamentos, com acesso direto a logradouro público, preferencialmente conectando vias públicas, 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 – arquitetura hostil: emprego de materiais, estruturas, equipamentos ou técnicas construtivas que tenham como objetivo ou resultado o impedimento da permanência ou o afastamento de jovens, idosos, pessoas em situação de rua ou outros segmentos da população;

XIII – ático: parte da edificação acima do último pavimento do bloco vertical composta exclusivamente por áreas técnicas de uso comum e de serviço de uso exclusivo de funcionários;

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

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

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

XVII – 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;

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

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

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

XXI – 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;

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

espécie;

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

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

XXV – 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;

XXVI – 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;

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

XXVIII – embasamento: é o volume arquitetônico localizado entre o subsolo e o volume do bloco vertical, constituído por até 05 (cinco) pavimentos, escalonado ou não, para uso não residencial, utilizado exclusivamente para comércio e serviço, vagas de garagem e/ou atividades comuns do edifício;

XXIX – 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;

XXX – 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;

XXXI – 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XLVIII – 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;

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

L – 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;

LI – 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;

LII – transferência do direito de construir: instrumento

que permite transferir o potencial construtivo não utilizado de um imóvel para outro;

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

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

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

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Art. 5º Para fins de aplicação desta Lei Complementar, serão utilizados os instrumentos previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana de Santos.

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;
LIX – Vila Hayden.

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 e IV 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;

XIII – Zona Industrial e Retroportuária II - ZIR II: áreas contíguas as Zonas Portuárias, 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, com restrição de atividades industriais e retroportuárias mais impactantes.

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 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 urbano 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 pluri-habitacional 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 urbano 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, implantação de terminal turístico de passageiros, 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;

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;

h) NIDE 8 – SENAI: porção do território com interface com a linha de água na região do baixo estuário santista onde se pretende assegurar e garantir a vocação esportiva, educacional, cultural e turística;

i) NIDE 9 – VILA BELMIRO: porção do território caracterizada pela presença do Estádio Urbano Caldeira, onde se pretende potencializar a atividade esportiva, o lazer, o turismo e a melhor integração entre o equipamento e seu entorno;

j) NIDE 10 – PORTUGUESA SANTISTA: porção do território caracterizada pela presença do Estádio Ulrico Mursa, onde se pretende a permanência da memória esportiva e potencializar a atividade esportiva, o lazer, o turismo e a melhor integração entre o equipamento e seu entorno.

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 a integração com os demais bairros;

V – Faixa de Amortecimento – FA: áreas do território onde se pretende estabelecer usos que garantam uma transição harmônica entre o porto e a cidade;

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 renda, 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 renda, 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 incrementar a densidade construtiva, demográfica, habitacional, 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 incrementar a densidade construtiva, demográfica, habitacional, requalificar as centralidades existentes com o estabelecimento de atividades e usos diversificados;

e) AAS 5 – OESTE: porção do território onde se pretende incrementar a densidade construtiva, demográfica, habitacional, 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 Exploração Mineral – AEM: áreas de extração mineral desativadas, localizadas na Macroárea Insular, onde se visa 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 II 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 IV e em planta, na escala 1:10.000, objeto do Anexo III 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 – CDU: Corredores de Desenvolvimento Urbano, compreendendo vias que possuem grande capacidade de circulação, onde se pretende estimular o adensamento sustentável;

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

IV – 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;

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

VI – CT: Corredor de Transição: compreende vias limítrofes às zonas portuárias e retroportuárias ou com acesso a vias de trânsito rápido, onde se pretende estabelecer usos que garantam uma transição harmônica entre o porto e a cidade;

VII – MCS: via de Menor Capacidade de Suporte: compreende vias com largura reduzida cuja infraestrutura não suporta maior adensamento, e portanto, são estabelecidos menores índices de coeficiente de aproveitamento.

Art. 15. As vias especiais, exceto as ciclovias, ciclofaixas e vias compartilhadas, tratadas neste artigo, estão representadas em quadro, objeto do Anexo IV e em planta, na escala 1:10.000, objeto do Anexo V desta Lei Complementar.

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

Art. 17. Nos Corredores de Proteção Cultural – CPC deve ser priorizada a circulação de pedestres, por meio de vias compartilhadas e vias exclusivas de pedestres, onde a Prefeitura poderá delimitar áreas e vias públicas nas

quais, por interesse público, tenham restrição de trânsito de veículos.

TÍTULO III

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 18. 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. 19. 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. 20. 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. 21. Para os efeitos desta Lei Complementar as atividades de interesse ambiental compreendem a pesquisa científica, a educação ambiental, o turismo monitorado, parques ecológicos e/ou arqueológicos, o manejo sustentável, a recuperação e o reflorestamento das áreas degradadas.

Art. 22. O uso residencial é o destinado à moradia, tanto do tipo uni-habitacional como pluri-habitacional.

Art. 23. As categorias de uso comercial e de prestação de serviços, identificadas pela sigla – CS, ficam subdivididas nas seguintes categorias:

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

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

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

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

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

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

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

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

h) comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: minimercados, empórios, mercearias, laticínios, rotisserias, hortifrutigranjeiros, padarias, confeitarias, bombonieres, casas de carnes, peixarias,

sorveterias e casas de café, restaurantes sem música, fornecimento de alimentos preparados, serviços de alimentos preparados, serviços de alimentação para eventos e recepções; petshop sem alojamento;

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

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

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

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

II – CS2: comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental. Quando em empreendimentos mistos – residencial e comércio e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, o embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) serviços de saúde, a exemplo de: hospitais, prontos-socorros e maternidades;

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

c) comércio atacadista;

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

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

f) cemitérios e velórios;

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

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

§ 1º Fica dispensada a exigência de acessos independentes em imóveis reabilitados com usos mistos – residencial e comércio e/ou prestação de serviços – localizados na Macrozona Centro.

§ 2º Serão permitidos os usos enquadrados na categoria CS1 nas edículas, desde que possuam acessos independentes.

§ 3º Para edifícios reabilitados fora da Macrozona Centro a dispensa de acessos independentes fica condicionada à prévia análise técnica do Órgão Municipal de Planejamento Urbano e aprovação do CMDU.

Art. 24. A categoria de uso das atividades portuárias e retroportuárias é identificada pela sigla – CSP, e se caracteriza pelos estabelecimentos relacionados destinados à armazenagem, comércio e prestação de serviços, que impliquem em fixação de padrões específicos quanto ao tráfego de veículos pesados, à periculosidade e/ou riscos de acidentes, bem como instalações específicas para atividades náuticas de transporte urbano e interurbano de passageiros, lazer, turismo e pesca, admitindo instalações:

I – CSP1: ligadas a atividades náuticas: marinas; atracadouros para embarcações turísticas, esportivas ou de pesca;

II – CSP2: guarda e/ou reparo de ônibus e de caminhões, veículos pesados e máquinas de grande porte; praças de rastreamento, identificação e controle automático de cargas, por varredura eletrônica (praça de “scanner”); unidades de aferição, amostragem, inspeção e pesagem de veículos de carga; empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas não perigosas; empresas transportadoras de passageiros, rodoviárias; empresas de transporte ferroviário, aeroviárias e aquaviárias de cargas não perigosas; terminais de Cruzeiros Marítimos; unidades condominiais para processos logísticos e industriais; movimentação e/ou processamento pesqueiro e comércio atacadista de máquinas e veículos pesados;

III – CSP3: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, oficinas de reparo de contêineres, exceto: produtos perigosos, líquidos inflamáveis e combustíveis; dutovias de grande porte; que contenham esteiras rolantes de carga; com coleta de resíduos perigosos;

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

§ 1º Será publicado decreto com o enquadramento das atividades por Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE nas categorias de usos industriais, portuários e retroportuários em até 1 (um) ano a contar da publicação desta Lei Complementar, considerando os critérios dispostos no artigo 19 desta Lei Complementar, em especial aqueles relacionados à emissão de ruídos, vapores, gases, particulados, odores, periculosidade ou riscos de acidentes.

§ 2º Para atendimento do disposto no § 1º, deverá ser criado grupo técnico em até 1 (um) mês a contar da publicação desta Lei Complementar.

§ 3º O licenciamento das atividades que envolvem

transporte, movimentação e armazenamento de granéis fica condicionado à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, sem prejuízo do disposto na Lei Complementar nº 793, de 14 de janeiro de 2013.

§ 4º Fica proibida a armazenagem de nitrato de amônio e dos insumos para sua fabricação na Macroárea Insular do Município, sendo sua movimentação permitida somente na área do Porto Organizado.

Art. 25. A categoria de uso industrial, identificada pela sigla - I, fica subdividida da seguinte forma:

I – I1–a: Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: confecções e 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, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: fabricação artesanal de calçados e produtos cerâmicos, impressão de material para uso comercial, industrial e publicitário, torrefação artesanal de café;

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

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

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

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

§ 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.

§ 4º A permissão das atividades Industriais fica condicionada a manifestação técnica favorável do órgão municipal de Meio Ambiente.

§ 5º Atividades enquadradas nas categorias de uso Industrial 1 (I1) e Industrial 2 (I2) ligadas cadeia do pescado ficam permitidas nas Faixas de amortecimento e em vias arteriais e coletoras, desde que condicionadas à apresentação e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 26. A categoria de uso especial I, permitida em todas as zonas é identificada pela sigla – UE I e se caracteriza pelas atividades de infraestrutura urbana e de serviços de utilidade pública, tais como fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água e equipamentos do sistema de macrodrenagem, hortas urbanas, assim como atividades ligadas à segurança pública, a exemplo de quartéis, delegacias e corpos de bombeiros.

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

dispõe sobre a conformidade de infraestrutura urbana e ambiental.

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

§ 3º A aprovação de atividades de hortas urbanas fica condicionada à análise prévia da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 27. No licenciamento de atividades em lotes com testadas para vias de diferentes classificações viárias, serão admitidos os usos da classificação viária mais permissiva, quando o lote tiver testada para qualquer uma das vias, independentemente do emplacamento, de acordo com esta Lei Complementar.

Art. 28. As categorias de uso especificadas nesta seção estão discriminadas em quadros que constituem o Anexo VI desta Lei Complementar, com a permissão ou proibição de cada uso, em relação à localização do imóvel quanto ao zoneamento, classificação viária e porte da edificação.

§ 1º Fica definido o porte máximo de 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída total e de 300m² (trezentos metros quadrados) de área do lote para o desenvolvimento de atividades, conforme o previsto no Anexo VI desta Lei complementar.

§ 2º Admite-se corte de porte de terreno com área superior a 300m² (trezentos metros quadrados), desde que, caso seja desmembrado, resulte em testadas inferiores a 8,00 (oito metros), conforme definição desta Lei Complementar.

§ 3º Para as vias enquadradas em mais de uma classificação prevalecem as permissões de uso definidas pelas vias especiais, conforme Anexo VI desta Lei Complementar.

Art. 29. O licenciamento das atividades enquadradas nas categorias de uso Industrial 2 – I2 e Industrial 3 – I3, independentemente do porte do empreendimento, fica condicionado à apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, exceto nas Zonas Portuária e Industrial e Retroportuária I e II – ZIR I e ZIR II.

Seção II **Quanto aos usos atípicos**

Art. 30. As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores serão enquadrados por similitude com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria, sempre que suas características quanto à finalidade, ao grau de incomodidade, e ao fluxo potencial de veículos estejam em conformidade com as características próprias dessa categoria.

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

Art. 31. Fica proibida a instalação ou construção de Centros de Detenção Provisória, Penitenciárias e Cadeias na Macroárea insular do Município de Santos.

Art. 32. Os necrotérios serão permitidos como atividade secundária de hospitais, universidades, funerárias ou atividades de Uso Especial – UE.

Art. 33. A instalação de helipontos está regulamentada no Plano Diretor do Município.

Art. 34. Nos Corredores de Proteção Cultural – CPC localizados nas Ruas Tuyuti, Antônio Prado, Xavier da Silveira, Visconde de Vergueiro e General Câmara entre as Ruas Martim Affonso e Constituição, será admitido o estacionamento de veículos leves.

Parágrafo único. O licenciamento de estacionamentos nos imóveis com Níveis de Proteção 2a, 2b, 3a ou 3b – NP2a, NP2b, NP3a ou NP3b fica condicionado à apresentação de Certidão de Restauração / Preservação / Reabilitação / Conservação do Imóvel, a ser expedida pelo Escritório Técnico Alegria Centro da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 35. No imóvel com Carta de Habitação para uso residencial poderá ser atendida a licença de funcionamento das atividades prestadoras de serviços classificadas como CS1–a, CS1–c, CS1–e, CS1–f e CS1–k, desde que não

tenha alteração da área construída.

Parágrafo único. Em imóveis com Carta de Habitação para uso residencial localizados na Zona Noroeste III - ZNO III poderá ser concedida licença de localização e funcionamento para atividades pertencentes às categorias de uso CS1-c, CS1-e, CS1-f, CS1-h ou CS1-i, desde que não haja alteração na área construída ou sejam atendidas as condicionantes estabelecidas no inciso IV do artigo 44 desta Lei Complementar.

Seção III

Quanto aos usos desconformes

Art. 36. Serão considerados desconformes os usos regularmente licenciados antes da vigência desta Lei Complementar e que não se enquadrem nas categorias de uso permitidas na zona, classificação viária e porte.

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

§ 2º 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 ou da atividade da última licença de funcionamento ativa regularmente expedida antes da vigência desta Lei Complementar, exceto nas Zonas Industriais e Retroportuárias, onde também serão permitidas como usos desconformes as atividades classificadas como CSP1 e CSP3.

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

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

§ 5º Na Zona Portuária e nas Zonas Industriais e

Retroportuárias será permitido o uso residencial desconforme em imóveis existentes e regularizados antes da vigência desta Lei Complementar.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES

Art. 37. 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. 38. 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. 39. 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. 40. 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. 41. 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, sendo permitida a justaposição, desde que possuam entradas independentes.

Seção II Dos Recuos

Art. 42. 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, áreas técnicas para instalação de equipamentos de ar condicionado e jardineiras, até no máximo de 0,50m (cinquenta centímetros).

§ 2º Para imóveis reabilitados (retrofit) situados na Macrozona Centro, serão permitidas saliências em qualquer fachada, além dos recuos mínimos exigidos para elementos arquitetônicos decorativos ou de reforço estrutural, áreas técnicas para instalação de equipamentos de ar condicionado e jardineiras, até no máximo de 0,70m (setenta centímetros).

§ 3º Não será admitida construção de edificação ou de qualquer outro elemento construtivo, cuja projeção possa ultrapassar os limites do terreno, exceto para balanços no recuo frontal, acima do pavimento térreo, nos casos previstos do § 2º deste artigo.

§ 4º Em caso de reforma de edificação com ampliação inferior a 50% (cinquenta 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.

§ 5º Em caso de reforma de edificação com ampliação superior a 50% (cinquenta 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.

§ 6º Em caso de construção de nova edificação no mesmo lote deverão ser respeitados todos os recuos mínimos somente para a nova construção, admitindo-se justaposição.

§ 7º 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. 43. 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 Anna Costa em toda a sua extensão, Conselheiro Nébias entre a Rua Bittencourt e as Avenidas Vicente de Carvalho e Bartholomeu 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 O recuo frontal dos imóveis nas Áreas de Proteção Cultural – APC I e APC II, dos imóveis tombados e dos imóveis gravados com Níveis de Proteção 1a, 1b, 2a, 2b, 3a ou 3b – NP1a, NP1b, NP2a, NP2b, NP3a ou NP3b, deverá ser definido mediante análise e deliberação 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 inferior 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. 44. Serão admitidas construções no recuo frontal,

destinadas aos usos abaixo especificados, desde que:

I – ocupem somadas no máximo 30% (trinta 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 de acordo com as normas técnicas pertinentes, com altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros);

d) circulações externas cobertas, marquises ou pergolados com altura máxima de 7,50m (sete 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;

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, docerias, 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;

c) coberturas de quadras esportivas e pátios em estabelecimentos de ensino, quando estas forem exigências legais ou normativas para seu funcionamento, com altura máxima de 6 (seis) metros.

III – quando 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 – possuam até 40m² de área construída no recuo frontal de imóveis residenciais localizados na Zona Noroeste III - ZNO III, destinadas a usos das categorias CS1-c, CS1-e, CS1-f, CS1-h ou CS1-i, sendo obrigatório o acesso direto ao logradouro público e independente da residência;

V – para as construções previstas nos incisos anteriores em que não houver altura máxima estabelecida, deverá ser observada a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros).

Art. 45. 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. 46. 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, permitindo-se o escalonamento.

§ 1º Os recuos tratados neste artigo não poderão ser inferiores à 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º Nos blocos verticais de uso residencial, incluindo áreas de uso comum, os recuos tratados no “caput” poderão respeitar a razão de $h/12$, sendo "h" o pé esquerdo do respectivo pavimento edificado, medido a partir do meio fio, permitindo-se o escalonamento.

§ 3º Nos blocos verticais de uso residencial, incluindo áreas de uso comum, os recuos tratados no “caput” poderão respeitar a razão de $h/15$, sendo "h" o pé esquerdo do respectivo pavimento edificado, medido a partir do meio fio, permitindo-se o escalonamento, 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 $h/6$.

§ 4º Os recuos dos blocos verticais não poderão ser inferiores aos do embasamento.

§ 5º No ático, admite-se o recuo lateral e de fundos aplicado no último pavimento do bloco vertical, exclusivamente para as áreas técnicas de uso comum do prédio, tais como: circulações verticais, barrilete e caixa d'água.

§ 6º O recuo do embasamento será calculado considerando "h", a altura dos elementos edificados do mesmo, permitindo-se o escalonamento, medida a partir do meio fio.

§ 7º O recuo lateral dos imóveis nas Áreas de Proteção Cultural – APC I e APC II, dos imóveis tombados e dos imóveis gravados com Níveis de Proteção 1a, 1b, 2a, 2b, 3a ou 3b – NP1a, NP1b, NP2a, NP2b, NP3a ou NP3b, deverá ser definido mediante análise e deliberação do Escritório Técnico do Alegria Centro e/ou CONDEPASA.

§ 8º O recuo de fundos dos imóveis nas Áreas de Proteção Cultural – APC I e APC II, dos imóveis tombados e dos imóveis gravados com Níveis de Proteção 1a, 1b, 2a, 2b, 3a ou 3b – NP1a, NP1b, NP2a, NP2b, NP3a ou NP3b, poderá ser dispensado mediante análise e deliberação do Escritório Técnico do Alegria Centro e/ou CONDEPASA.

§ 9º 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.

§ 10. 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.

§ 11. Quando se tratar de edícula, cuja área não poderá exceder a 1/3 (um terço) da área da edificação principal, esta deverá obedecer ao afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à edificação principal, podendo acostar nas divisas laterais e de fundos, respeitada a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), em relação ao nível do meio fio, ou a critério do órgão competente quando localizada na Zona dos Morros, exceto nos lotes de esquina, em que deverá respeitar o recuo mínimo em relação ao

alinhamento.

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

§ 13. O acostamento previsto no parágrafo anterior 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, desde que vedados do imóvel vizinho por meio de muro com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

§ 14. Excetua-se do acostamento previsto no parágrafo anterior a escada e plataforma de acessibilidade vertical de acesso à cobertura e muro de divisa do terraço descoberto, que respeitarão a altura máxima de 8,0m (oito metros), contados do nível do meio fio até o ponto mais alto destes elementos, não sendo considerados os corredores de circulação.

§ 15. No caso do lote se enquadrar em ambas as situações previstas nos incisos II e III do parágrafo 12º deste artigo, deverá haver a opção por uma delas, apenas.

§ 16. No caso de lote de esquina, não se aplica o disposto no inciso II do parágrafo 12º deste artigo, para as divisas confrontantes com a via pública.

§ 17. No recuo lateral e fundos, 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), em cada um dos recuos, e de no 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.

§ 18. 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.

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

Art. 48. 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:

via;

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

II – 4,00m (quatro metros), no mínimo, de qualquer

ponto da edificação.

Art. 49. 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. 50. A instalação dos equipamentos de telecomunicações e de suas estruturas deverão atender o recuo mínimo em relação às divisas do imóvel de $h/10$, sendo “h” a altura do topo do último elemento da instalação, e a distância mínima entre edificações no mesmo lote, previstos nesta Lei Complementar.

§ 1º Os recuos deverão ser indicados a partir das extremidades dos equipamentos e estruturas.

§ 2º No caso de instalação dos equipamentos de telecomunicações e de suas estruturas sobre edifícios existentes, os recuos mínimos exigidos serão os mesmos exigidos nesta Lei Complementar, sendo de, no mínimo, 3,00m (três metros).

Art. 51. 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. 52. 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) $D = 2,00m + H/6$ para área de utilização prolongada;

b) $D = 1,50m + H/12$ 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. 53. 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. 54. O afastamento entre edificações no mesmo lote deverá corresponder à somatória da distância calculada para o recuo de cada bloco ou edificação, conforme critérios estabelecidos para os recuos laterais e ou 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 ou fachadas não alinhadas face a face, o afastamento destas poderá ser de 3,00m (três metros).

§ 4º No caso de blocos horizontais, será permitida a justaposição de, no máximo, 12 (doze) unidades privativas.

Seção III Da Taxa de Permeabilidade

Art. 55. 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, nos imóveis gravados com Níveis de Proteção 1a, 1b, 2a ou 2b – NP1a, NP1b, NP2a ou NP2b, e nos imóveis tombados mediante aprovação do Escritório Técnico Alegria Centro e/ou CONDEPASA.

§ 2º A taxa de permeabilidade poderá ser garantida por meio da utilização de reservatório de retenção, que poderá ser de retardo, acumulação ou reuso, conforme regulamentação específica, exceto na ZERU 3 - Jabaquara, onde deverá ser garantida a taxa de permeabilidade do solo determinada no *caput* deste artigo.

§ 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. 56. 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 admitido pé direito máximo 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 de cobertura exceder a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) será considerado mais um pavimento.

Art. 57. Será permitida a utilização dos 05 (cinco) primeiros pavimentos como embasamento.

Parágrafo único. Será permitida a utilização da laje de cobertura do embasamento para usos de lazer e convivência ou se vinculada ao primeiro pavimento tipo, respeitados os demais índices urbanísticos.

Seção V

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 58. 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 pluri-habitacionais, edificações comerciais, edificações de prestação de serviços e hospitais, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas e 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 pluri-habitacionais, 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 Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento considera-se:

I – paredes e estruturas que dividem ambientes computáveis;

II – paredes e estruturas que dividem ambientes privativos computáveis e privativos não computáveis;

III – paredes e estruturas que dividem ambientes privativos computáveis e o vão dos *shafts*;

IV – eixo das paredes e estruturas que dividem ambientes privativos computáveis com ambientes de uso comum não computáveis;

V – paredes e estruturas externas de ambientes computáveis;

VI – não serão computadas as paredes e estruturas que dividem áreas não computáveis.

§ 2º No caso dos lotes fora de esquina voltados para mais de uma via e com diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o maior coeficiente e fator de planejamento - Fp correspondente, desde que a somatória das testadas de maior potencial sejam, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da somatória de todas as testadas do lote.

§ 3º No caso dos lotes localizados em esquinas prevalecerá o maior coeficiente de aproveitamento e fator de planejamento - Fp correspondente.

§ 4º 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 e *shafts*, limitados a 3,00m² (três metros quadrados) por unidade.

Art. 59. Nas áreas de incidência de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC, será considerado o coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,3 (três décimos) vezes a área do lote, conforme definido no Plano Diretor.

Seção VI **Da Taxa de Ocupação**

Art. 60. 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 interna da área total da unidade privativa, 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 e coberturas de quadras esportivas e pátios de estabelecimentos de ensino executados com estruturas leves e soluções construtivas removíveis.

§ 1º Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta Lei Complementar, não serão computadas as áreas construídas para atendimento da acessibilidade universal do imóvel.

§ 2º O embasamento dos edifícios fica dispensado do atendimento da taxa de ocupação, quando forem respeitados os recuos de no mínimo h/6, sendo "h", a altura dos elementos edificadas do mesmo, medida a partir do meio fio.

§ 3º No caso de reforma com ampliação de área construída em lotes com imóveis tombados ou com Níveis de Proteção 1a, 1b, 2a ou 2b - NP1a, NP1b, NP2a ou NP2b, as áreas não passíveis de demolição poderão ser dispensadas do cálculo da taxa de ocupação mediante análise e deliberação do Escritório Técnico do Alegria Centro e do CONDEPASA, devendo ser respeitados todos os demais índices urbanísticos nas áreas acrescidas.

§ 4º No caso de lotes com testada igual ou inferior a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) ou área inferior à 200m² (duzentos metros quadrados) será admitida taxa de ocupação de 85% (oitenta e cinco por cento) para os 02 (dois) primeiros pavimentos.

§ 5º VETADO.

CAPÍTULO III DAS DIFERENÇAS ZONAIS

Art. 61. As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas segundo a zona a que pertencem.

Seção I
Da Zona da Orla

Art. 62. Na Zona da Orla – ZO ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

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

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

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

Art. 63. Nos empreendimentos localizados nas vias de menor capacidade de suporte da Zona da Orla – ZO, indicadas no Anexo V 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 177 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, exceto naquelas concomitantemente classificadas como Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU.

Art. 64. 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 para utilização dos coeficientes de aproveitamento máximo ou ampliado.

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 177 desta Lei Complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,2 (dois décimos) para utilização do coeficiente acima do coeficiente máximo, limitado ao coeficiente ampliado.

Art. 65. 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 para utilização dos coeficientes de aproveitamento máximo ou ampliado;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 177 desta Lei Complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,4 (quatro décimos) para utilização do coeficiente acima do coeficiente máximo, limitado ao coeficiente ampliado.

Art. 66. 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. 67. 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. 68. Na Zona Intermediária - ZI ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

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

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

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

Art. 69. Nos empreendimentos localizados nas vias de menor capacidade de suporte localizados na Zona Intermediária – ZI, indicadas no Anexo V 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 177 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, exceto naquelas concomitantemente classificadas como Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU.

Art. 70. 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 para utilização dos coeficientes de aproveitamento máximo ou ampliado;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 177 desta Lei Complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,2 (dois décimos) para utilização do coeficiente acima do coeficiente máximo, limitado ao coeficiente ampliado.

Art. 71. 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 para utilização dos coeficientes de aproveitamento máximo ou ampliado;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 177 desta Lei Complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,4 (quatro décimos) para utilização do coeficiente acima do coeficiente máximo, limitado ao coeficiente ampliado.

Art. 72. Na Zona Intermediária – ZI, respeitando-se os recuos definidos nesta Lei Complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

pavimentos;
primeiros pavimentos.

- I** – 60% (sessenta por cento) nos 04 (quatro) primeiros
- II** – 50% (cinquenta por cento) acima dos 04 (quatro)

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

- I** – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,3 (três 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. 74. 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 tombados ou com Níveis de Proteção 1

ou 2 - NP1a, NP1b, NP2a ou NP2b, poderão ser dispensados da taxa de ocupação no pavimento térreo mediante parecer favorável do Escritório Técnico do Alegra Centro e do CONDEPASA.

Art. 75. Na Zona Central II - ZCII ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,3 (três 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. 76. Nos empreendimentos localizados nas vias de menor capacidade de suporte, indicadas no Anexo V 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 177 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, exceto naquelas concomitantemente classificadas como Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU.

Art. 77. 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 para utilização dos coeficientes de aproveitamento máximo ou ampliado;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 177 desta Lei Complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,2 (dois décimos) para utilização do coeficiente acima do coeficiente máximo, limitado ao coeficiente ampliado.

Art. 78. 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 para utilização dos coeficientes de aproveitamento máximo ou ampliado;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida no artigo 177 desta Lei Complementar, com fator de planejamento – Fp de 0,4 (quatro décimos) para utilização do coeficiente acima do coeficiente máximo, limitado ao coeficiente ampliado.

Art. 79. 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. 80. Na Zona Noroeste I – ZNO I ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

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

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

Art. 81. 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. 82. Na Zona Noroeste II e III – ZNO II e ZNO III ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

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

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

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

Art. 83. Nos empreendimentos localizados nas vias de menor capacidade de suporte, indicadas no Anexo V desta lei complementar, fica proibida a construção acima do coeficiente básico, exceto naquelas concomitantemente classificadas como Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU.

Art. 84. 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 para utilização dos coeficientes de aproveitamento máximo ou ampliado;

II – à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 177 desta Lei Complementar, com fator de planejamento – Fp de 0,2 (dois décimos) para utilização do coeficiente acima do coeficiente máximo, limitado ao coeficiente ampliado.

Art. 85. 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. 86. 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.

Parágrafo único. Nos imóveis onde haja construção no recuo frontal, de acordo com o inciso IV do artigo 44 desta Lei Complementar, fica

dispensado o atendimento da taxa de ocupação máxima no pavimento térreo, desde que atendidos os demais recuos estabelecidos.

Seção V
Das Zonas de Morros I, II e III

Art. 87. Nas Zonas dos Morros I, II e III - ZMI, ZMII e ZMIII, ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

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

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

Art. 88. 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. 89. 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. 90. 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. 91. 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 0,3 (três décimos) 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. 92. Na Zona Portuária e nas 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) nos 05 (cinco) primeiros pavimentos;

II – 40% (quarenta por cento) acima dos 05 (cinco) primeiros 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. 93. Na Zona de Proteção Paisagística e Ambiental – ZPPA será incentivada a recuperação ambiental, sendo 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.

§ 1º A Zona de Proteção Paisagística e Ambiental - ZPPA poderá receber benefícios fiscais mediante prévia autorização legislativa, para o fim de garantir o atendimento de seus objetivos quando compatibilizados ao previsto no Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica.

§ 2º 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.

§ 3º A Zona de Preservação Paisagística e Ambiental – ZPPA abrange o Parque Natural Municipal Engenho São Jorge dos Erasmos e grande parte de seu entorno, como um instrumento de proteção complementar à sua zona de amortecimento, auxiliando na redução das pressões e ameaças ao Parque e proporcionando a conectividade fundamental para a manutenção da biodiversidade local.

Art. 94. Não serão permitidas reformas ou ampliações das edificações desconformes 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. 95. Nas Áreas de Adensamento Sustentável - AAS, ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,3 (três 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. 96. Nos empreendimentos localizados nas vias de menor capacidade de suporte, indicadas no Anexo V 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 177 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, exceto naquelas concomitantemente classificadas como Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU.

Art. 97. 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 177 desta Lei Complementar, com fator de planejamento – Fp de 0,2 (dois décimos) para utilização do coeficiente ampliado.

Art. 98. 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 177 desta Lei Complementar, com fator de planejamento - Fp de 0,2 (dois décimos) para utilização do coeficiente ampliado.

Art. 99. Nos empreendimentos residenciais ou mistos, 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, desde que correspondam a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote.

§ 1º No caso de lotes de esquina, as áreas destinadas a

comércio e serviços deverão corresponder a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) de cada uma das testadas do lote.

§ 2º Se a qualquer tempo for constatada a redução ou extinção das áreas de comércio e serviços no pavimento térreo, nos termos previstos no caput, os proprietários deverão ser intimados a restituir as mencionadas áreas no prazo de 90 (noventa) dias sob pena de, ao fim deste prazo, terem que recolher o montante referente à diferença da contrapartida, calculada nos termos do artigo 177 desta Lei Complementar, com o valor unitário do terreno atualizado acrescido de multa de 50% (cinquenta por cento).

Art. 100. 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. 101. 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. 102. 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. 103. Fazem parte das Áreas de Adensamento Sustentável – AAS's os imóveis voltados para as vias que definem os limites dessas zonas.

Parágrafo único. Não se enquadram no disposto no “caput” os imóveis inseridos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

Seção IX Das Zonas Especiais de Renovação Urbana

Art. 104. 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.

Parágrafo único. Poderão ser instituídos, através de Lei Complementar, Planos de Ocupação das ZERUs Valongo, Paquetá e Jabaquara, contendo propostas urbanísticas e parâmetros específicos de desenho urbano.

Art. 105. 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 0,3 (três 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. 106. 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 (mil metros quadrados);

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

Parágrafo único. O disposto no inciso I não se aplica para os casos de implantação de Habitação de Interesse Social – HIS em edificações novas ou existentes.

Art. 107. 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. 108. 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 em lei específica.

Art. 109. Na Zona Especial de Renovação Urbana do Jabaquara - ZERU JABAQUARA, os usos e índices urbanísticos aplicáveis são aqueles da Zona Intermediária.

Art. 110. Nas Zonas Especiais de Renovação Urbana Valongo e Paquetá – ZERU VALONGO e ZERU PAQUETÁ, os usos permitidos são aqueles definidos para a ZCI.

Parágrafo único. Nas Zonas Especiais de Renovação Urbana Valongo e Paquetá – ZERU VALONGO e ZERU PAQUETÁ admite-se estacionamento de veículos, exceto caminhões e demais veículos de carga.

Seção X

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

Art. 111. Os imóveis de interesse cultural, em decorrência de sua representatividade, do seu estado de conservação e da sua localização, ficam enquadrados em 3 (três) Níveis de Proteção (NP1, NP2 e NP3) aos imóveis de interesse cultural, subdivididos em 2 (dois) níveis destinados à proteção integral do patrimônio construído (NP1a e NP1b), 2 (dois) níveis destinados à proteção parcial do patrimônio construído (NP2a e NP2b) e 2 (dois) níveis destinados à proteção da ambiência ou inserção à paisagem (NP3a e NP3b), assim especificados:

I – Nível de Proteção 1a - NP1a: proteção integral do patrimônio construído, constituindo os imóveis que, individualmente, possuam relevância histórica, arquitetônica ou urbanística, a serem integralmente preservados, restaurados ou reconstruídos, interna e externamente, incluindo os seus elementos construtivos, decorativos, volumetria, cobertura e fachadas;

II – Nível de Proteção 1b - NP1b: proteção integral do

patrimônio construído, constituindo os imóveis que, individualmente, possuam relevância histórica, arquitetônica ou urbanística, a serem integralmente preservados, restaurados ou reconstruídos externamente, incluindo os seus elementos construtivos, decorativos, volumetria, cobertura e fachadas;

III – Nível de Proteção 2a - NP2a: proteção parcial do patrimônio construído, constituindo os imóveis que possuam relevância histórica, arquitetônica ou urbanística apenas como elemento do conjunto no qual estão inseridos e baixo grau de descaracterização, a serem preservados, restaurados ou reconstruídos, apenas externamente, incluindo os seus elementos construtivos, decorativos, volumetria, cobertura e fachadas, mas admitindo adaptações futuras reversíveis e sem prejuízos substanciais ao bem protegido;

IV – Nível de Proteção 2b - NP2b: proteção parcial do patrimônio construído, constituindo os imóveis em ambiência prejudicada ou com alto grau de descaracterização da edificação original, mas que possuam relevância histórica, arquitetônica ou urbanística, admitindo-se a proteção de apenas parte da edificação;

V – Nível de Proteção 3a - NP3a: proteção integral da ambiência, constituindo os imóveis sem relevância histórica, arquitetônica ou urbanística, mas que são importantes para a envoltória da paisagem do conjunto no qual estão inseridos, tendo livre opção de projeto e desde que garantida a sequência arquitetônica referencial do seu entorno;

VI – Nível de Proteção 3b - NP3b: proteção parcial da ambiência, constituindo os imóveis sem relevância histórica, arquitetônica ou urbanística, inseridos em malha urbana verticalizada ou com potencial para verticalização e sem prejuízo à ambiência de edificações de relevância histórica, arquitetônica e urbanística, tendo livre opção de projeto, desde que, respeitados os índices urbanísticos nos termos da legislação vigente.

§ 1º Cabe ao órgão municipal de planejamento urbano 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. 112. 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. 113. 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 Escritório Técnico do Alegra Centro e 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. 114. Nas Áreas de Proteção Cultural e nos Corredores de Proteção Cultural – CPC, os imóveis com Níveis de Proteção 3a e 3b NP, poderão ter o recuo frontal dispensado mediante a apresentação de estudo urbanístico da área envoltória com parecer favorável do órgão municipal de planejamento urbano e do CONDEPASA.

Art. 115. 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

Da Faixa de Amortecimento e dos Corredores de Amortecimento e de Transição

Art. 116. Nas Faixas de Amortecimentos – FA, ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

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

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

Art. 117. Nas Faixas de Amortecimento – FA, para os lotes com frente e acesso de veículos para o Corredor de Transição – CT, respeitando-se os recuos definidos nesta Lei Complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

I – 80% (oitenta por cento) nos 3 (três) primeiros pavimentos;

II – 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos.

Parágrafo único. Para os lotes voltados para o Corredor de Transição – CT e outra via de classificação viária distinta, desde que tenha acesso de veículos exclusivo para o CT, será considerada a taxa de ocupação prevista nos incisos I e II, deste artigo.

Art. 118. Nas Faixas de Amortecimento – FA, para os lotes com frente e acesso de veículos para as demais vias, 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. 119. No prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da publicação desta Lei Complementar, deverão ser publicados no Diário Oficial do Município, projetos urbanísticos de renovação urbana, nas faixas de amortecimento e no seu entorno imediato, com previsão de implantação de áreas verdes, instalação de equipamentos públicos e soluções viárias que minimizem o impacto da circulação de veículos de carga e privilegiem o pedestre.

§ 1º Os empreendimentos portuários classificados como CSP2 permitidos para o local devem obrigatoriamente dotar de soluções que garantam proteção acústica para o entorno.

§ 2º As categorias de uso CS4, portuário, retroportuário e industrial, exceto os usos enquadrados como I1, independentemente do porte do empreendimento, ficam condicionadas à apresentação do Estudo Prévio de Impacto de

Vizinhança – EIV.

§ 3º O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV a que se refere o §2º, do “caput”, deste artigo deverá obrigatoriamente apresentar medidas mitigadoras e compensatórias que garantam o conforto ambiental, com soluções de controle de ruído e poluição atmosférica exclusivamente para as residências localizadas na área de abrangência do empreendimento e para implantação do projeto urbanístico previsto neste artigo.

§ 4º Será permitido o uso residencial acima de 300m² (trezentos metros quadrados) para Habitação de Interesse Social na Faixa de Amortecimento contígua à Zona Especial de Interesse Social 3 – ZEIS 3.

Art. 120. Nos Corredores de Amortecimento deverão ser garantidos:

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

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. 121. Nos Corredores de Transição – CT, serão admitidos os usos retroportuários, desde que exclusivamente classificados como CSP2, conforme disposto no Anexo VI desta Lei Complementar, ficando proibidos a movimentação e o armazenamento de cargas em geral não perigosas.

§ 1º O acesso de veículos de carga aos lotes localizados no Corredor de Transição deverá ser realizado exclusivamente pela via classificada como Corredor de Transição – CT.

§ 2º Deverão ser planejados e executados dispositivos auxiliares de trânsito para restrição aos veículos de carga nas vias perpendiculares aos Corredores de Transição, conforme disposto no artigo 215 desta Lei Complementar.

Seção XII
Dos Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas – NIDES

Art. 122. 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. 123. Os empreendimentos em Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES deverão ser objeto de parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

Art. 124. Os empreendimentos em Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas – NIDES, atendidas às condicionantes do respectivo NIDE, ou aqueles que já atenderam condicionantes de NIDE de legislações anteriores a esta Lei Complementar, 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, exceto nos casos previstos nesta Lei Complementar.

Subseção I
Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 1 - NIDE 1

Art. 125. 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. 126. 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;

- veículos de carga;
- IV** – estacionamentos exceto caminhões e demais
- V** – centros de pesquisa científica e educação ambiental;
- 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. 127. O NIDE 2 - Paquetá compreende a porção do território limitada pelas vias General Câmara, Constituição, Xavier da Silveira e Conselheiro Nébias.

Art. 128. No NIDE 2 - Paquetá, as categorias de uso permitidas serão as atividades assim classificadas:

- I** – estacionamentos, exceto caminhões;
- 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 ZCI, conforme esta Lei Complementar;
- VII** – centros de distribuição, comércio atacadista, transportadoras, movimentação e armazenagem de carga geral (exceto granéis, produtos perigosos e inflamáveis) nos imóveis voltados para as vias Conselheiro Nébias e Xavier da Silveira.

§ 1º Os índices urbanísticos aplicáveis são os da respectiva zona de uso e ocupação do solo à qual o mesmo se sobrepõe.

§ 2º As atividades previstas no inciso VII ficam condicionadas à apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

Subseção III
Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 3 - NIDE 3

Art. 129. O NIDE 3 – Mercado/Distrito Criativo compreende o conjunto público da bacia do mercado.

Parágrafo único. No NIDE 3 e nos imóveis voltados para os seus limites, as categorias de uso permitidas serão as atividades assim classificadas:

- I** – economia criativa;
- II** – comércio atacadista do ramo alimentício;
- III** – comércio atacadista de apoio ao ramo alimentício, a exemplo de: comércio de embalagens, comércio de equipamentos e utensílios de cozinha industrial;
- IV** – aquelas estabelecidas para os Corredores de Proteção Cultural na ZCI, conforme esta Lei Complementar.

Subseção IV
Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 4 – NIDE 4

Art. 130. O NIDE 4 – Estação Sorocabana compreende a porção do território limitada pela Avenida Francisco Glicério, Avenida Anna Costa e Rua Pedro Américo e o alinhamento paralelo à Avenida Anna Costa, distante 260 (duzentos e sessenta) metros medidos a partir do alinhamento junto a Avenida Anna Costa.

Art. 131. No NIDE 4, 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: $C = Att \times Vt \times Fp$;
- 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, de acordo com o Plano de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas de Santos – PlaMob.

§ 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 A construção de empreendimentos habitacionais ou comerciais verticalizados, na área mencionada no “caput” deste artigo, independentemente da quantidade de unidades autônomas, ficará condicionada à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 132. Cumpridas as condicionantes estabelecidas no artigo 131 desta lei Complementar, os usos e os índices urbanísticos aplicáveis no NIDE 4 são os da Zona Intermediária – ZI.

Subseção V

Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 5 – NIDE 5

Art. 133. 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. 134. No NIDE 5 a ocupação fica condicionada a projeto específico, com parecer técnico favorável do órgão municipal de planejamento urbano, 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. 135. 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. 136. 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, ficando definida a altura máxima de 15m (quinze metros) para as edificações, medida do meio fio ao pé esquerdo do último pavimento edificado;

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. 137. 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. 138. Na área “B” do NIDE 6 – Clubes, as categorias de uso permitidas são aquelas para a área “A” e ficam permitidos os demais usos da Zona da Orla, mediante a cobrança de Outorga Onerosa de Alteração de Uso –

OOAU, com a seguinte fórmula: $C = Att \times Vt \times Fp$.

§ 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 §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 01 (um).

Art. 139. 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. 140. 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, compreendendo o Terminal Pesqueiro Público de Santos e o Centro de Convenções.

Art. 141. 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. 142. Na área “B”, serão permitidas as atividades da cadeia produtiva da pesca, principalmente aquelas estabelecidas pelo Decreto Federal nº 5.231, de 6 de outubro de 2004.

§ 1º Poderão ser permitidas outras categorias de uso com potencial turístico mediante apresentação de projeto específico, com parecer técnico favorável do órgão municipal de planejamento urbano, que garanta a permanência e continuidade das atividades estabelecidas no "caput" deste artigo.

§ 2º A área "B" do NIDE 7 deverá ser considerada prioritária para destinação de medidas mitigadoras e compensatórias ou contrapartidas urbanísticas decorrentes da implantação de empreendimentos portuários e marítimos realizados na Macroárea Insular com uso do espelho d'água ou que causem impacto sobre as atividades da cadeia produtiva da pesca.

§ 3º As medidas mitigadoras e compensatórias ou contrapartidas urbanísticas prestadas na área "B" do NIDE 7 deverão priorizar a provisão, ampliação ou melhoria de equipamentos, da infraestrutura, de serviços e/ou

redes de abastecimento adequados às atividades da cadeia produtiva da pesca.

Art. 143. Os demais índices urbanísticos aplicáveis são os das respectivas zonas de uso e ocupação do solo às quais o mesmo se sobrepõe.

Subseção VIII

Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 8 – NIDE 8

Art. 144. O NIDE 8 – SENAI compreende a porção do território limitada pelas vias Rei Alberto I, Dona Áurea Gonzales Conde, Saldanha da Gama e o alinhamento paralelo à Dona Áurea Gonzales Conde, distante 122,00m (cento e vinte e dois metros) medidos a partir da face junto a Rua Dona Áurea Gonzales Conde.

Art. 145. No NIDE 8 – SENAI, as categorias de uso permitidas serão:

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

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

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

IV – atividades educacionais, a exemplo de ensino profissionalizante, educação superior, faculdade e universidades;

V – atividades recreativas e culturais, a exemplo de centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições.

Art. 146. No NIDE 8 – SENAI, os demais índices urbanísticos aplicáveis são os da respectiva zona de uso e ocupação do solo a qual se sobrepõe.

Subseção IX

Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 9 – NIDE 9

Art. 147. O NIDE 9 – Vila Belmiro compreende a porção do território limitada pelas vias Dom Pedro I, Tiradentes, Princesa Isabel e José de Alencar.

§ 1º No NIDE 9 – Vila Belmiro a ocupação fica

condicionada a projeto específico, com parecer técnico favorável do órgão municipal de planejamento urbano.

§ 2º Os projetos de construção ou reforma com ampliação de área construída acima de 10% (dez por cento) ficam dispensados do cumprimento dos recuos obrigatórios, da taxa de ocupação e sendo permitida a construção e projeção da edificação até os limites do NIDE condicionados aos seguintes requisitos:

I – garantir a livre circulação de pedestres no entorno do terreno da nova edificação dentro dos limites do próprio NIDE;

II – implementar projeto de revitalização das vias do entorno, de modo a priorizar a qualidade ambiental para a circulação de pedestres, por meio de vias compartilhadas, calçadas e mobiliários urbanos acessíveis, iluminação e arborização adequada, devendo contemplar as vias limítrofes do NIDE, bem como conexão entre as Avenidas Senador Pinheiro Machado e Bernardino de Campos e a Rua Princesa Isabel entre as Ruas Tiradentes e Joaquim Távora.

§ 3º Os projetos tratados neste artigo deverão ser apreciados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 4º Os custos do projeto e execução das condicionantes estabelecidas para o NIDE 9 – Vila Belmiro ficam a cargo do empreendedor do NIDE.

Subseção X

Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 10 – NIDE 10

Art. 148. O NIDE 10 - Portuguesa Santista compreende a porção do território limitada pelo imóvel onde está inserido o Estádio Ulrico Mursa, lindeiro à área de renovação urbana.

§ 1º NIDE 10 - Portuguesa Santista, a ocupação fica condicionada a projeto específico, com parecer técnico favorável do órgão municipal de planejamento urbano.

§ 2º Os projetos de construção ou reforma com ampliação, independentemente da área construída, ficam dispensados do cumprimento dos recuos obrigatórios, da taxa de ocupação e sendo admitida as edificações já existentes que extrapolam os limites do terreno.

§ 3º Os projetos deverão garantir a qualidade ambiental

e propor soluções que conectem o edifício à via pública.

§ 4º Garantida a atividade principal hoje existente, fica dispensada a oferta mínima de vagas, conforme legislação vigente específica.

§ 5º Os projetos tratados neste artigo deverão ser apreciados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção XIII **Das Zonas Especiais de Interesse Social**

Art. 149. Nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS ficam definidos os seguintes parâmetros:

I – 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 0,3 (três décimos).

II – os demais índices urbanísticos aplicáveis nas ZEIS e EHIS são os mais permissíveis de sua Macrozona, excluindo-se os das Zonas Portuárias – ZP, Zonas Industriais e Retroportuárias – ZIR, Áreas de Adensamento Sustentável – AAS, Faixas de Amortecimento – FA e Zonas de Proteção Paisagística e Ambiental – ZPPA.

Art. 150. Nas Zonas Especiais de Interesse Social confrontantes à Zona de Proteção Paisagística e Ambiental – ZPPA deverão ser considerados os mesmos parâmetros de avaliação quanto as questões de risco geológico e ambiental dos imóveis localizados em ZPPA e 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 dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS deverá ser acompanhado

de parecer técnico ambiental e/ou geológico-geotécnico, elaborados por técnicos competentes, sendo submetido à análise do órgão municipal ambiental.

Art. 151. Os empreendimentos em área de ZEIS e/ou de Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB–S poderão ter índices urbanísticos diferenciados de modo a garantir a regularização fundiária e edilícia, mediante parecer técnico da Comissão Especial de ZEIS – COMZEIS e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, desde que atendam parâmetros mínimos de habitabilidade.

Art. 152. A alteração de uso em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS poderá ocorrer, mediante autorização legislativa, desde que comprovado o interesse público e maior vantagem no cumprimento da política habitacional em parecer técnico conclusivo da Comissão Municipal das Zonas Especiais de Interesse Social – COMZEIS, precedido de audiências públicas e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e pelo Conselho Municipal de Habitação – CMH.

§ 1º A alteração de uso prevista no “caput” fica condicionada a cobrança de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU, calculada a partir da fórmula: $C = Att \times Vt \times Fp$.

§ 2º O Fator de Planejamento – Fp utilizado para o cálculo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU, deverá ser de 0,6 (seis décimos).

Seção XIV

Da Zona Especial de Praia

Art. 153. 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 Exploração Mineral

Art. 154. Para a Área de Exploração Mineral – AEM 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. 155. Nos imóveis com área inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) atingidos por previsão de abertura ou alargamento de via, conforme o disposto na legislação sobre o sistema viário, ainda não desapropriados, serão permitidas apenas edificações térreas na faixa atingida e áreas adjacentes necessárias ao recuo, que passará a existir quando a via for implantada, respeitados os recuos e a taxa de ocupação previstos nesta lei complementar, assim como nas áreas remanescentes que não tenham aproveitamento autônomo, sendo vedado qualquer tipo de construção em lotes ou glebas com área igual ou superior à especificada.

Art. 156. 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 lote com testada igual a 10m (dez metros) com 04 (quatro) unidades residenciais de edificações sobrepostas geminadas, as porções de guia alta poderão ser inferiores ao disposto no inciso I, desde que não inferiores a 0,60m (sessenta centímetros).

§ 2º 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.

§ 3º 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 ou a obrigação de utilização de Veículo Urbano de Carga (VUC).

§ 4º Os proprietários dos imóveis terão o prazo de 4

(quatro) anos, quando se tratar de pessoas jurídica, ou 8 (oito) anos, quando se tratar de pessoa física, a partir da data da publicação, para regularização das guias aos condicionantes descritos neste artigo.

Art. 157. Nos lotes com alinhamento afetado por proibição de rebaixamento de guia nos termos do parágrafo 4º do artigo 156, desta Lei Complementar, as edificações, atividades e empreendimentos ficam dispensados das exigências que dependam de acesso veicular aos lotes 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. 158. 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. 159. As novas construções com mais de 03 (três) pavimentos deverão garantir infraestrutura necessária para entrada de energia e telecomunicações de forma subterrânea.

Art. 160. Os empreendimentos que utilizarem potencial construtivo acima do coeficiente básico deverão, obrigatoriamente, atender à legislação vigente para edifícios verdes e inteligentes.

Art. 161. Os empreendimentos classificados como imóveis reabilitados e os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS e os Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular – EHMP ficam desobrigados do atendimento do mínimo de vagas de garagem previsto em lei específica.

Art. 162. Fica proibido o licenciamento de atividades que necessitem de acesso ao imóvel para veículos de carga de grande porte pelas vias de circulação compartilhada com o Veículo Leve sobre Trilhos – VLT.

Art. 163. Admite-se a interligação de edificações no mesmo lote por meio de passarelas de circulação, desde que instaladas em até 20% (vinte por cento) do número de pavimentos, sendo considerada no cálculo da taxa de ocupação.

Art. 164. Nas áreas suscetíveis a ressacas e inundações de acordo com o Anexo Único do Plano Municipal de Contingência para Ressacas e Inundações e no entorno dos canais fluviais e de drenagem, 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 publicados em decreto.

Art. 165. Os empreendimentos habitacionais, ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas de garagem definido na Lei Complementar nº 528, de 18 de abril de 2005.

Seção I

Da Cota Social para Habitação de Interesse Social

Art. 166. Em função do porte ou localização do empreendimento, os mesmos ficarão sujeitos ao atendimento de cota para habitação de interesse social.

Art. 167. A Cota de Habitação de Interesse Social consistirá em contrapartida destinada a construção ou reforma de unidades voltadas exclusivamente à habitação de interesse social.

Art. 168. A cota de Habitação de Interesse Social será exigida:

I – para os Empreendimentos Habitacionais de Mercado e Empreendimentos de Mercado Popular acima de 200 (duzentas) unidades habitacionais, como medida compensatória, nos termos da lei complementar que disciplina a exigência do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, e dispõe sobre a conformidade de infraestrutura urbana e ambiental, no âmbito do município de

Santos;

II – para os Empreendimentos Habitacionais de Mercado e Empreendimentos de Mercado Popular acima de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, localizados na Área de Adensamento Sustentável Norte – AAS–N.

§ 1º Para atendimento do inciso I fica definida a destinação de 5% (cinco por cento) do número de unidades habitacionais do empreendimento para Habitação de Interesse Social, nos termos estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 2º Para atendimento do inciso II fica definida a destinação de 2% (dois por cento) do número de unidades habitacionais do empreendimento para Habitação de Interesse Social, nos termos estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 169. O atendimento da contrapartida poderá ser realizado em uma das seguintes formas:

- I** – unidades no próprio empreendimento
- II** – produzir unidade de Habitação de Interesse Social em qualquer outro lote desde que situado na Macrozona Centro;
- III** – reabilitar imóveis – retrofit situados na Macrozona Centro para destinação de Habitação de Interesse Social;
- IV** – em contrapartida financeira correspondente ao valor de mercado das unidades exigidas.

§ 1º As unidades produzidas ou reabilitadas devem observar os parâmetros e dimensionamentos dispostos nesta Lei Complementar, no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Santos e na Lei Complementar nº 53 de 15 de maio de 1992.

§ 2º A área construída destinada à Habitação de Interesse Social no próprio empreendimento será considerada não computável, limitada a 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote.

Art. 170. As unidades produzidas serão destinadas, prioritariamente, às famílias enquadradas na faixa de HIS1, atendendo preferencialmente:

- I** – as residentes em imóveis pluri-habitacionais precários;
- II** – as residentes em áreas de risco de acordo com Plano Municipal de Redução de Riscos – PMRR;

III – as residentes em locais com indicação de remoção em projeto de regularização fundiária e urbanística de interesse social.

§ 1º Não havendo possibilidade de atendimento ou interesse de famílias enquadradas na faixa de HIS 1, as unidades poderão ser destinadas ao atendimento de famílias enquadradas na faixa de HIS 2 registradas no cadastro existente no órgão de planejamento urbano ou de habitação do Município.

§ 2º A Cota Social será objeto de Termo de Compromisso firmado entre a Prefeitura Municipal de Santos e o Empreendedor dos imóveis citados nos incisos I e II do artigo 168, desta Lei Complementar, contendo a descrição do objeto e o prazo estipulado para cumprimento das obrigações estabelecidas.

§ 3º Regulamento específico definirá a destinação das unidades produzidas ou reabilitadas, valores máximos de aluguel e venda das unidades, de forma a garantir sua aquisição ou locação exclusivamente pela demanda estabelecida no “caput”, do artigo 170 desta Lei Complementar.

§ 4º O regulamento a que se refere o § 3º deverá ser elaborado em até 1 (um) ano a partir da aprovação desta lei complementar, precedido de audiências públicas e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e pelo Conselho Municipal de Habilitação – CMH.

Seção II Dos Conjuntos

Art. 171. Serão permitidos conjuntos residenciais, comerciais ou de prestação de serviços e mistos.

Art. 172. 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 empreendimentos imobiliários que disponham de embasamento comum a todos os blocos, ficam dispensados do atendimento aos 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.

§ 4º Estão dispensados das exigências constantes deste artigo, os empreendimentos enquadrados como retrofit, localizados na Macrozona Centro e os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS.

Seção III

Das Centralidades Lineares

Art. 173. 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 25,00m (vinte e cinco 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), e instalar isolamento que limite os níveis de ruído nos termos da NBR 10151 e NBR 10152, quando algum imóvel confrontante tiver uso residencial, dispensado o atendimento à taxa de ocupação no pavimento térreo.

§ 5º Os imóveis localizados em esquinas de centralidades lineares, independentemente do emplacamento, deverão seguir as regras previstas neste artigo.

Seção IV

Das Áreas Livres e Cobertas de Uso Público

Art. 174. As Áreas Livres de Uso Público – ALUP, assim como as Áreas Cobertas de Uso Público – ACUP, visam melhorar a oferta de espaços qualificados para o uso público e deverão estar preferencialmente niveladas com o passeio público, sem fechamentos, com oferta de mobiliário urbano, 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. 175. 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.

§ 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.

§ 3º No caso da existência de imóveis tombados ou gravados com Níveis de Proteção 1, 2 ou 3a (NP1a, NP1b, NP2a, NP2b ou NP3a), a Área Coberta de Uso Pública – ACUP deverá ser submetida à manifestação do Escritório Técnico do Alegria Centro e CONDEPASA.

Art. 176. 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.

Parágrafo único. Fica proibido o emprego de arquitetura hostil nas Áreas Livres de Uso Público – ALUP e nas Áreas Cobertas de Uso Público – ACUP.

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

§ 1º 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.

§ 2º Será permitido o parcelamento da contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir mediante regulamento específico, com limite máximo da expedição da Carta de Habitação para quitação.

Art. 178. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - HIS e de Mercado Popular – HMP, localizados exclusivamente em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, nos termos do definido no Plano Diretor,

estão dispensados da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, limitados ao coeficiente ampliado da macrozona.

Art. 179. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser convertida em produção de Unidades de Habitação de Interesse Social ou equipamentos públicos, nos termos do artigo 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, das seguintes maneiras:

I – obras e serviços a serem executados com valor maior ou igual ao valor devido da contrapartida financeira;

II – produção de unidades de Habitação de Interesse Social a serem doadas ao Município.

§ 1º A conversão da Outorga Onerosa do Direito de Construir prevista no “caput” será objeto de Termo de Compromisso firmado entre a Prefeitura Municipal de Santos e o empreendedor do imóvel.

§ 2º Quando da conversão prevista no inciso I o valor das obras ou serviços deverá ser igual ou maior ao valor devido da contrapartida financeira mediante comprovação de planilha orçamentária baseada em tabelas de custos da construção civil oficiais.

§ 3º Quando da conversão prevista no inciso II o número de unidades de Habitação de Interesse Social a serem doadas ao Município deverá atender a seguinte fórmula: $UHIS = C / (50 \times CUB)$, sendo:

I – UHIS: número de unidades de Habitação de Interesse Social a serem construídas;

II – C: valor devido de contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, considerando a fórmula do artigo 177 desta Lei Complementar;

III – CUB: Custo Unitário Básico da construção civil oficial do Estado de São Paulo, do mês de referência da assinatura do termo de compromisso.

§ 4º A destinação das unidades habitacionais deverá atender as famílias enquadradas na faixa de HIS1, priorizando aquelas em imóveis pluri-habitacionais precários, famílias que estão em áreas de risco de acordo com Plano Municipal de Redução de Riscos – PMRR e famílias a serem removidas de acordo com projeto de regularização fundiária e urbanística de interesse social.

§ 5º As unidades de Habitação de Interesse Social produzidas deverão observar os parâmetros e dimensionamentos dispostos nesta lei complementar, no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Santos e na lei que dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e estabelece normas para a implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS

Art. 180. A contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa de Alteração de Uso será calculada pela seguinte fórmula: $C = Att \times Vt \times Fp$.

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

- I** – C: Contrapartida Financeira;
- II** – Att: 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. 181. 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. 182. 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 Níveis de Proteção 1 ou 2 (NP1a, NP1b, NP2a e NP2b);

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 pluri-habitacional precário, conforme programa de incentivo à provisão habitacional na Macrozona Centro;

V – necessário para implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

VI – afetado por passagem de renovação urbana, condicionado à realização da passagem e ao pé direito que a mesma apresente, nos termos estabelecidos na Lei Complementar nº 1.087, de 30 de dezembro de 2019.

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

§ 2º Quando os imóveis descritos no inciso I e V forem destinados a usos públicos relacionados às atividades de cultura e à habitação de interesse social, mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, poderão transferir o direito de construir, no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores localizados em todo território da área insular de Santos.

§ 3º O potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor.

§ 4º Apenas os imóveis tombados ou gravados com Níveis de Proteção 1 ou 2 (NP1a, NP1b, NP2a e NP2b), preservados ou que venham a ser restaurados, poderão fazer uso da Transferência do Direito de Construir – TDC.

§ 5º Os imóveis com Níveis de Proteção 3a - NP3a, que forem reabilitados para o uso residencial pluri-habitacional (retrofit), poderão fazer uso da Transferência do Direito de Construir – TDC, limitados a 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo passível de transferência.

§ 6º 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.

§ 7º 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.

§ 8º Os procedimentos administrativos de aplicação da transferência do direito de construir serão regulamentados por decreto.

§ 9º Os proprietários de imóveis afetados por passagem de renovação urbana poderão, mediante doação ao Município de terreno composto pela área afetada pela passagem e por faixa a ela contígua com largura edificável de 2,0 m (dois metros), condicionada à prévia aceitação, transferir a totalidade do direito de construir correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno doado.

§ 10. Fica vedada a transferência da mesma parcela mais de uma vez.

Art. 183. O potencial construtivo passível de transferência será obtido pela aplicação da seguinte fórmula: $Atdc = (Cat \times Att) - Atc$, exceto no caso dos imóveis tombados ou gravados com Níveis de Proteção 1 e 2 (NP1a, NP1b, NP2a e NP2b), preservados ou restaurados, e NP-3a, inseridos na área de abrangência do Programa de Revitalização e Desenvolvimento Urbano da Macrozona Centro – Alegria Centro, para os quais aplica-se a fórmula descrita na lei que cria o referido Programa.

§ 1º Na fórmula prevista no “caput”, consideram-se:

I – $Atdc$ = área total objeto de transferência do direito de construir, expressa em metros quadrados;

II – Cat = coeficiente de aproveitamento básico estabelecido por esta Lei Complementar, do imóvel cedente do Direito de Construir;

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

IV – Atc = Área total construída do imóvel do qual irá transferir-se o Direito de Construir, expressa em metros quadrados (m^2).

§ 2º Satisfeitas as exigências previstas na legislação do

Programa de Revitalização e Desenvolvimento Urbano da Macrozona Centro – Alegria Centro, o proprietário de imóvel poderá requerer a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, na qual constará a área total passível de transferência e suas condições.

§ 3º Para a efetivação da transferência é necessária a emissão de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo emitida pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 4º O proprietário do imóvel cedente que não transferir a totalidade do potencial construtivo passível de transferência, poderá requerer a emissão de nova Declaração prevista no §3º deste artigo, de forma a constar o saldo atualizado de potencial a transferir.

Art. 184. 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. 185. 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. 186. A Prefeitura Municipal de Santos não é responsável pela negociação de potencial construtivo entre terceiros.

CAPÍTULO III

DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA – OUC

Art. 187. As áreas de incidência das Operações Urbanas Consorciadas - OUC deverão ser objeto de estudo, para serem levadas a efeito, nos termos do artigo 82 do Plano Diretor, instituído pela Lei Complementar nº 1.181, de 8 de novembro de 2022, atendendo à seguinte ordem preferencial:

I – Núcleos com risco ambiental e conflitos industriais, retroportuários, portuários e residencial, sendo eles: Alemoa, Vila dos Criadores,

Piratininga, São Manoel e Vila Haddad;

II – Zonas Especiais de Renovação Urbana – ZERUs;

III – Demais áreas da Macroárea Insular do Município.

TÍTULO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I DAS PENALIDADES

Art. 188. 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.

Art. 189. A Prefeitura Municipal de Santos, por intermédio de seu órgão- competente, fiscalizará os imóveis e a execução dos serviços e obras, no que diz respeito 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. 190. 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. 191. 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. 192. 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. 193. A intimação será feita pessoalmente ou,

quando não for possível, por meio de edital e via postal.

Art. 194. 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 edificações, obras, serviços ou instalações não regularizáveis, já instalados sem a devida licença;

III – 30 (trinta) dias, para protocolizar pedido de regularização da edificação, 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. 195. 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. 196. 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. 197. As multas aplicáveis aos profissionais autores do levantamento, autores do projeto arquitetônico e 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 à esta Lei Complementar;

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

Art. 198. 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 edificações, obras, serviços ou instalações, serão as seguintes:

I – R\$ 800,00 (oitocentos reais) para obras com até 200m² (duzentos metros quadrados), por iniciar obra, serviço ou instalação que

infrinjam esta Lei Complementar;

II – R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) para obras até 1.000 m² (um mil metros quadrados), por iniciar obra, serviço ou instalação que infrinjam esta Lei Complementar;

III – R\$ 6.000,00 (seis mil reais) para obras acima de 1.000 m² (um mil metros quadrados), por iniciar obra, serviço ou instalação que infrinjam esta Lei Complementar;

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

V – 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;

VI – 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 177 desta Lei Complementar, sem prejuízo do pagamento da contrapartida financeira;

VII – 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 180 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. 199. 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. 200. 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 edificação, obra, serviço ou instalação.

Art. 201. Não apresentada ou julgada improcedente a defesa no prazo previsto, o infrator será intimado por edital a pagá-la no prazo de 10 (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. 202. 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. 203. Aplicada a multa, não ficará o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado.

Art. 204. 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. 205. 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. 206. 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. 207. 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. 208. 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.

V – quando forem caracterizadas como arquitetura hostil, nos termos desta Lei Complementar, em logradouros públicos, fachadas de edificações e sob marquises, coberturas, pontes ou viadutos, mesmo que tenham sido executadas anteriormente à sua vigência.

§ 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. 209. 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. 210. A transgressão ao disposto nos artigos 93 e 94 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. 211. 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. 212. 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.

Art. 213. No caso de projetos modificativos referentes a processos não licenciados, em que haja mudança de uso, dimensões do lote ou alteração de área construída superior a 10% (dez por cento), será realizada reanálise completa do solicitado, considerando os novos parâmetros de projeto.

§ 1º Os pedidos de aprovação de projetos modificativos referentes a processos licenciados, protocolizados posteriormente à publicação desta Lei Complementar, em que não haja ampliação de área construída, será analisado à luz da legislação vigente à época da sua aprovação.

§ 2º 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.

§3º 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. 214. O Poder Executivo publicará material de divulgação, com o objetivo de esclarecer e orientar munícipes e profissionais a respeito do zoneamento, diferenças zonais, classificação viária, índices urbanísticos e parâmetros construtivos contidos nesta Lei Complementar no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da data da publicação.

Parágrafo único. O material de divulgação a que se refere o “caput” deverá ser constantemente atualizado, por meio de cartilhas, resoluções e normativas técnicas.

Art. 215. A circulação e presença de cargas, perigosas ou não, em locais públicos ou privados no território do Município deverão ser objeto de regulamento específico. a ser apresentado pelo Poder Executivo no prazo máximo de 18 (dezoito) meses a partir da publicação desta Lei Complementar, definindo áreas e horários de acesso controlado e zonas de exclusão de circulação e estacionamento de veículos de carga.

Parágrafo único. A regulamentação a que se refere o “caput” deverá ser realizada nos termos do disposto no Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas de Santos – PlaMob e mediante elaboração prévia de diagnóstico e participação popular, sobretudo da população afetada residente nos bairros contíguos à atividade portuária e estabelecerá a localização, prioridade e prazos para implantação de dispositivos auxiliares de trânsito para restrição aos veículos de carga.

Art. 216. As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 217. O inciso IV do artigo 20 da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, que dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, estabelece normas para a implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 20.** [...]”

IV – Fica dispensada a oferta de vagas de automóveis,

sendo obrigatória a oferta de vagas para bicicletas na proporção de 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional de até 2 (dois) dormitórios e 2 (duas) vagas acima disso, e para os usos não residenciais permitidos, 1 (uma) vaga a cada 30m² (trinta metros quadrados).”

Art. 218. Fica revogado o Anexo IV da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, que dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, estabelece normas para a implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS.

Art. 219. O artigo 21 da Lei Complementar nº 53 de 15 de maio de 1992, que dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, estabelece normas para a implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 21.** A cada beneficiário será destinado um único lote, admitindo-se a destinação de um segundo lote quando este já estiver edificado e tenha o uso exclusivamente não residencial, comprovadamente de sustentação da economia familiar, desde que as atividades desenvolvidas sejam as classificadas como CS1, CS2 “b”, “h”, “j” e “k” e CS3 “c”, “f” e “l” e Industrial 1 – II “a”, conforme o estabelecido na Lei Complementar que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos.”

Art. 220. O § 7º do artigo 35 da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, que dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, estabelece normas para a implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 35.** [...]”

§ 7º As atividades não residenciais permitidas em edifícios ou conjuntos habitacionais de interesse social, em área de ZEIS-2 são aquelas classificadas como CS1, CS2 “b”, “h”, “j” e “k”, CS3 “c” e “l” e Industrial 1 – II-a, desde que estejam instalados nos 02 (dois) primeiros pavimentos, conforme definições da lei complementar que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos.”

Art. 221. O artigo 45 da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, que dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, estabelece normas para a implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 45. As atividades não residenciais permitidas em conjunto com as edificações de uso residencial pluri-habitacional precário – ZEIS – 3 – “a” e em edificações habitacionais de interesse social em ZEIS – 3 – “b”, são aquelas classificadas como CS1, CS2 “b”, “h”, “j” e “k”, CS3 “c” e “l” e Industrial 1 – II–a, conforme definições da lei complementar que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos.”

Art. 222. Fica revogado o Anexo I da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, sendo substituído pelo Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 223. Fica alterado o Anexo VI da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, incluindo a delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS constantes no Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 224. O § 3º, do artigo 57 da Lei Complementar nº 1.025, de 16 de janeiro de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 57. [...]

§ 3º As edificações em condomínio devem ser dotadas de área de lazer com área mínima de 2,00 m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional, podendo ser coberta ou descoberta, desde que isolada da área de tráfego de veículos:

I – a dispensa da área de lazer definida no § 3º deste artigo se aplica nos casos de empreendimentos reabilitados para uso residencial (retrofits) e nos que ofertem Áreas Livres de Uso Público – ALUP ou Áreas Cobertas de Uso Público – ACUP, nos termos da lei complementar que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos, desde que a área seja equivalente a no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área total de lazer e com prejuízo dos incentivos previstos na referida lei;

II – nos empreendimentos mistos situados nas centralidades lineares definidas na lei complementar que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos, admite-se a substituição das áreas de lazer por Área Coberta de Uso Público – ACUP ou a substituição da oferta obrigatória das áreas, conforme dispõe a mencionada Lei Complementar.”

Art. 225. O artigo 105 da Lei Complementar nº 1.085, de 30 de dezembro de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 105.** Fica proibida a instalação de garagens comerciais e estabelecimentos de estacionamento e guarda de veículos nos imóveis gravados com Nível de Proteção 1 (NP1a ou NP1b), localizados na área de abrangência desta Lei Complementar, independentemente da classificação viária e zoneamento em que estiver inserido.”

Art. 226. Fica acrescido o § 4º ao artigo 9º da Lei Complementar nº 793, de 14 de janeiro de 2013, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 9º** [...]

§ 4º Para atendimento do § 3º, deverá ser apresentada a descrição da rede de infraestrutura instalada, a fim de possibilitar a análise quanto à ampliação da área de atendimento ou de implantação superior à 25% (vinte e cinco por cento) do sistema ou obra original.”

Art. 227. O Anexo I, da Lei Complementar nº 793, de 14 de janeiro de 2013, passa a vigorar com a seguinte redação:

“ANEXO I

Atividades ou Empreendimentos em que há exigência do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV

Empreendimentos/Atividades (1)	Limites
Loteamentos em geral, exceto as áreas de regularização fundiária e Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS – realizados ou não em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS <i>(Alterado pela LC 916/2015)</i>	Todos

Edifícios ou conjuntos plurihabitacionais, inclusive Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular – HMP, “flat-service” ou “apart-hotel”, exceto Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS – realizados ou não em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS <i>(Alterado pela LC 916/2015)</i>	N > 200
Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular – HMP – realizados na Área de Adensamento Sustentável Norte – AAS – Norte <i>(Incluído pela LC 916/2015)</i>	N > 400
Edifícios destinados à prestação de serviços	ATC > 20.000 m ² ou ATT > 10.000 m ²
Edifícios de uso comercial	ATC > 30.000 m ²
Oficinas mecânicas, comércio e depósito de resíduos e sucatas metálicas e não metálicas (ferros-velhos), de materiais recicláveis (ecopontos) e atividades poluentes ou não relacionadas com a triagem, transbordo e reciclagem de materiais	ATT > 5.000 m ²
Atividades portuárias e retroportuárias permitidas nas zonas portuárias e retroportuárias (2)	ATT > 20.000 m ²
Edifícios de uso industrial	ATC > 10.000 m ²
Clubes sociais e esportivos, centros de convenções e casas de espetáculos <i>(Incluído pela LC 916/2015)</i>	ATC > 20.000 m ²
Presídios, Cemitérios, Necrotérios	Todos
Helipontos <i>(Incluído pela LC 916/2015)</i>	Todos
Atividades portuárias e retroportuárias desconformes	Todas
Extração e/ou beneficiamento de minerais	Todos
Implantação e expansão de sistemas de serviços de utilidade pública, tais como, fornecimento de energia elétrica, gás natural, telecomunicações, tratamento e distribuição de água, tratamento e coleta de esgotos, transportes e obras viárias como viadutos, túneis e vias de trânsito rápido <i>(Incluído pela LC 916/2015)</i>	Implantação: Todos Expansão: Área > 25% do sistema ou obra original

Atividades enquadradas nas categorias de uso Industrial 2 – I2 e Industrial 3 – I3, independentemente do porte do empreendimento, exceto nas Zonas Portuária e Industrial e Retroportuária I e II – ZIR I e ZIR II (N/R)	Todas
Atividades que envolvem transporte, movimentação e armazenamento de granéis (N/R)	Todas
Centros de distribuição, comércio atacadista, transportadoras, movimentação e armazenagem de carga geral nos imóveis voltados para o trecho das vias Conselheiro Nébias e Xavier da Silveira inseridos no Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas – NIDE 2 (N/R)	Todos
No Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 4 – NIDE 4, empreendimentos habitacionais ou comerciais verticalizados, independentemente da quantidade de unidades autônomas (N/R)	Todos
Na Faixa de Amortecimento – FA, as categorias de uso Comércio e Serviços – CS4, Industrial 2 – I2 e Industrial 3 – I3, serviços portuários e retroportuários, independentemente do porte do empreendimento (N/R)	Todas

(1) Em edifícios de uso misto, será computada a soma de cada item previsto para cada uso.

(2) Para efeito do cálculo da área do terreno, na área de concessão portuária à CODESP, considerar-se-á a área de arrendamento do empreendimento/atividade. (Incluído pela LC 916/2015).

ATC = área total construída;

ATT = área total de terreno;

N = número de unidades.”

Art. 228. O artigo 3º da Lei Complementar nº 528, de 18 de abril de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 3º** Os edifícios residenciais, edificações unifamiliares, residências sobrepostas, geminadas e em série estão dispensados de garagem ou abrigo de automóveis.”

Art. 229. Fica suprimida a linha 1 do Anexo I, da Lei

Complementar nº 528, de 18 de abril de 2005.

Art. 230. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial:

I – os artigos 303 a 305, da Lei nº 3.529, de 16 de abril de 1968;

II – a Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018.

Registre-se e publique-se.

Palácio “José Bonifácio”, em 30 de dezembro de 2022.

ROGÉRIO SANTOS
Prefeito Municipal

Registrada no livro competente.
Departamento de Registro de Atos Oficiais do Gabinete do Prefeito Municipal, em 30 de dezembro de 2022.

RODRIGO SALES
Chefe do Departamento