ZEI; V - Zona de Contenção Urbana - ZCU. Art. 68. A Macrozona de Proteção Ambiental se subdivide em: I - Zona de Conservação Ambiental - ZCA; II - Zona de Recuperação Ambiental - ZRA; III - Zona de Ocupação Dirigida - ZOD; IV - Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC; V - Zona Turística de Paranapiacaba - ZTP. Art. 69. Os perímetros das zonas contidas na Macrozona Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental estão demarcados no Mapa 2, adotando-se os parâmetros urbanísticos previstos no Quadro 2 e Quadro 4, partes integrantes da presente lei. CAPÍTULO III - DA MACROZONA URBANA - Seção I -Da Zona de Qualificação Urbana - Art. 70. A Zona de Qualificação Urbana - ZQU caracteriza-se pela presença de territórios com urbanização consolidada, uso predominantemente residencial, atividades econômicas dispersas, adequada oferta de infraestrutura e disponibilidade de equipamentos públicos e áreas verdes na maior parte do território. Art. 71. São objetivos da Zona de Qualificação Urbana - ZQU: I - estimular o uso misto; II - evitar a saturação do sistema viário; III - qualificar espaços públicos e áreas verdes; IV - garantir a preservação de áreas de interesse do patrimônio cultural; V - avançar no processo de urbanização de favelas de forma contínua, mesmo depois da instalação de infraestrutura básica; VI - desincentivar o processo de ocupação de áreas de risco ou ambientalmente sensíveis; VII - promover ações urbanas, habitacionais e ambientais nas áreas de risco ocupadas ou passíveis de ocupação. Seção II - Da Zona de Reestruturação Urbana - Art. 72. A Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU caracteriza-se pela presença de territórios com elevado potencial de transformação, acesso a rede de transporte coletivo de alta capacidade, presença de vias metropolitanas, com bolsões de atividade industrial a serem preservados, predominância de grandes lotes e glebas passíveis de parcelamento ou reparcelamento do solo para fins de qualificação do tecido urbano, especialmente por meio da melhoria da infraestrutura e implantação de novas áreas verdes e institucionais. § 1º A ZREEU manterá um Setor de Uso Não-Residencial caracterizado pela predominância de lotes ocupados por atividades industriais e correlatas, disponibilidade de infraestrutura e logística e tem como objetivo a manutenção das atividades existentes, incentivo a novas atividades não residenciais e a reserva de área para a sua ampliação. § 2º Nas demais áreas da ZREEU poderão se instalar quaisquer usos previstos nesta legislação, observados os parâmetros e índices aplicáveis. § 3º Vetado. § 4º Vetado. § 5º Vetado. § 6º Vetado. Art. 73. São objetivos da Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU: I - assegurar que o processo de transformação promova a qualificação dos espaços públicos com passeios, áreas de fruição e áreas verdes; II - melhorar a macroacessibilidade por intermédio da qualificação dos sistemas de transportes metropolitanos e das interligações rodoviárias regionais e locais; III - garantir a integração do território com as áreas lindeiras e potencializar o papel de conexão do território com novas transposições, unindo áreas atualmente segregadas entre as Regiões Leste-Oeste; IV - valorizar e proteger o patrimônio cultural; V - priorizar a aplicação de instrumentos que incentivem o cumprimento da função social da propriedade; VI - garantir a aplicação dos recursos da captura da valorização imobiliária para fins de qualificação do próprio território, especialmente para obras de drenagem, produção habitacional de interesse social e implantação de novos espaços públicos; VII - adequar a oferta de equipamentos públicos de maneira associada ao aumento da demanda gerada pelo processo de transformação urbana; VIII - reconverter e implantar novos usos e atividades, com promoção da diversidade e da compatibilidade de usos; IX - preservar e melhorar as condições de permanência das atividades econômicas existentes; X - recuperar a qualidade dos sistemas ambientais existentes, especialmente dos rios, córregos e áreas vegetadas, articulando-os adequadamente com os sistemas urbanos, principalmente de drenagem, saneamento básico e mobilidade. Seção III - Da Zona de Recuperação Urbana - Art. 74. A Zona de Recuperação Urbana - ZRU caracteriza-se pela presença de territórios com uso predominantemente residencial, com alta densidade populacional, carência de infraestrutura e equipamentos públicos, alta incidência de loteamentos irregulares e núcleos habitacionais de baixa renda, com baixa oferta de emprego formal. Art. 75. São objetivos da Zona de Recuperação Urbana - ZRU: I - complementar a infraestrutura básica; II - implantar equipamentos públicos, áreas verdes e de lazer; III - promover a urbanização e a regularização fundiária das favelas; IV - promover a construção de novas unidades de Habitação de Interesse Social - HIS visando atender às necessidades de remanejamento interno na ZRU; V - conter a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis por meio da implantação de espaços públicos e áreas verdes nas áreas de remoção; VI - recuperar as áreas de proteção ambiental de córregos e nascentes; VII - estimular o desenvolvimento de atividades econômicas visando a geração de empregos formais. Seção IV - Da Zona Exclusivamente Industrial - Art. 76. A Zona Exclusivamente Industrial - ZEI caracteriza-se pela presença de territórios com atividades industriais de grande porte e correlatas, com potencial de impacto ambiental significativo e incompatíveis com o uso residencial, situada ao longo da Avenida Presidente Costa e Silva. Art. 77. São objetivos da Zona Exclusivamente Industrial - ZEI: I - possibilitar a manutenção do polo petroquímico, minimizando as incomodidades para o uso residencial; II - fomentar a atividade industrial com sistemas menos poluentes; III - acompanhar o monitoramento e o controle ambiental junto ao órgão estadual competente. Seção V - Da Zona de Contenção Urbana - Art. 78. A Zona de Contenção Urbana - ZCU caracteriza-se pela presença de territórios com uso predominantemente residencial, com alta densidade populacional e a altos níveis de incomodidade devido à proximidade com a Zona Exclusivamente Industrial - ZEI. Parágrafo único. A Zona de Contenção Urbana (ZCU) delimitada no entorno do Polo Petroquímico deverá exercer a função ecológica ativa de 'Cinturão Verde', atuando como área de amortecimento ambiental, mitigação de poluentes e barreira física contra o avanço da ocupação urbana irregular em área de risco tecnológico. Art. 79. São objetivos da Zona de Contenção Urbana - ZCU: I - minimizar as incomodidades geradas pela proximidade com a Zona Exclusivamente Industrial - ZEI; II - conter o adensamento construtivo e populacional; III - restringir atividades com grande lotação de pessoas; IV - incentivar a ampliação das áreas verdes. Art. 80. A Zona de Contenção Urbana - ZCU é subdividida em: I - Área de Contenção Urbana 1 - ACU 1: corresponde ao território mais próximo à Zona Exclusivamente Industrial - ZEI e exposto a maiores níveis de incomodidade; II - Área de Contenção Urbana 2 - ACU 2: corresponde ao território entre a ACU 1 e a Zona de Qualificação Urbana - ZQU e exposto a níveis moderados de incomodidade. Parágrafo único. Os perímetros das Áreas contidas na ZCU estão apresentados no Mapa 5, observados os parâmetros e índices do Quadro 2, partes integrantes da presente lei. Art. 81. Deverão ser realizados esforços de coordenação e governança regional entre as cidades impactadas pelas atividades econômicas da Zona Exclusivamente Industrial - ZEI, que compõem o Polo Petroquímico do Grande ABC. Seção VI - Das Áreas de Suscetibilidade - Art. 82. As Áreas de Suscetibilidade correspondem a porções do território com potencial de recepcionar novas tecnologias construtivas visando qualificar a ocupação e garantir resiliência às edificações, sendo classificadas em: I - Áreas de Suscetibilidade Geológica - ASG: porções do território demarcados no Mapa 10, parte integrante da presente lei, suscetíveis a fenômenos de movimento de massa, tais como deslizamentos, solapamentos e erosão ou que apresentam declividade superior a 30% (trinta por cento); II - Áreas de Suscetibilidade Hidrológica - ASH: porções do território demarcados no Mapa 11, parte integrante da presente lei, suscetíveis a fenômenos hidrológicos e utilizadas como parte da metodologia para a definição da taxa de permeabilidade prevista nesta lei. § 1º Na Área de Suscetibilidade Geológica - ASG deverão ser garantidos por parte dos empreendedores a estabilização das encostas e o controle de erosão. § 2º Nas Áreas de Suscetibilidade Hidrológica - ASH deverá ser adotado um padrão de ocupação resiliente a inundações e enchentes, aplicando-se parâmetros diferenciados de permeabilidade e captação de água pluvial, sendo admitida a construção de pavimento subsolo ou enterrados total ou parcialmente caso seja comprovado que não haverá qualquer interferência no lençol freático. § 3º Os novos empreendimentos ou reformas propostos nas Áreas de Suscetibilidade Geológica deverão apresentar Termo de Compromisso atestando o comprometimento na adoção de tecnologias que minimizem os riscos apontados neste artigo e garantam a resiliência construtiva. CAPÍTULO IV - DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - Seção I - Da Zona de Conservação Ambiental - Art. 83. A Zona de Conservação Ambiental - ZCA é composta pelas Unidades de Conservação do Parque Natural Municipal do Pedroso, Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba, Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba, Parque Estadual da Serra do Mar e novas Unidades de Conservação que venham a ser criadas, pelas cabeceiras dos Rios Grande, Pequeno, Araçaúva e Mogi, caracterizando-se pela presença de recursos naturais de interesse ambiental e por áreas de alta restrição à ocupação. Art. 84. São objetivos da Zona de Conservação Ambiental - ZCA: I - promover a manutenção da qualidade ambiental; II - conservar os recursos naturais; III - garantir a produção de água e a proteção dos recursos naturais; IV - conter as ocupações em áreas de mananciais. Seção II - Da Zona de Recuperação Ambiental - Art. 85. A Zona de Recuperação Ambiental - ZRA caracteriza-se pela presença de ocupações e favelas em situação de risco e ambientalmente inadequadas, em áreas sensíveis, com alta densidade populacional e de domicílios e carência de infraestrutura de transporte, ofertas de emprego, serviços e equipamentos públicos. Art. 86. São objetivos da Zona de Recuperação Ambiental - ZRA: I - qualificar e urbanizar, quando possível, as favelas existentes, minimizando os impactos ambientais e promovendo sua regularização urbanística e fundiária; II - promover o acesso aos serviços básicos e aos equipamentos públicos; III - mitigar o risco existente em áreas ocupadas e promover a segurança da moradia e da população por ocorrência de eventos climáticos extremos; IV - evitar novas ocupações; V - implementar infraestrutura com soluções alternativas e sustentáveis; VI - recuperar ambientalmente as áreas degradadas; VII - garantir a não ocupação de áreas de mananciais dentro da cota de altitude de 747,00m (setecentos e quarenta e sete metros). Seção III - Da Zona de Ocupação Dirigida - Art. 87. A Zona de Ocupação Dirigida - ZOD caracteriza-se pela presença de territórios parcelados em lotes, chácaras e sítios já ocupados, áreas ainda desocupadas, presença de glebas passíveis de parcelamento e pela presença de vegetação significativa. Art. 88. São objetivos da Zona de Ocupação Dirigida - ZOD: I - garantir baixas densidades das ocupações; II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a produção de água; III - promover a manutenção da qualidade ambiental; IV - qualificar, paisagística e urbanisticamente, os assentamentos existentes; V - promover a regularização fundiária e edilícia, respeitados os limites da legislação ambiental aplicáveis. Seção IV - Da Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - Art. 89. A Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC caracteriza-se pela presença de territórios com topografia de baixa declividade, vegetação de campo, de várzea e pequenas porções de mata, apresentando grandes glebas desocupadas e também glebas de uso industrial consolidado de baixa densidade. Art. 90. São objetivos da Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC: I - ofertar áreas para o desenvolvimento econômico local voltadas à instalação de atividades econômicas compatíveis com as atividades de turismo ambiental, conservação dos mananciais e respeitando o princípio da sustentabilidade; II - estimular a colaboração entre os empreendedores instalados nessa Zona para a manutenção e a recuperação da cobertura vegetal nativa de Mata Atlântica da Macrozona de Proteção Ambiental e para a conservação e proteção dos mananciais. Seção V - Da Zona Turística de Paranapiacaba - Art. 91. A Zona Turística de Paranapiacaba - ZTP caracteriza-se pela presença de terrenos de declividades médias, pela existência de recursos naturais de interesse ambiental e pela presença de patrimônio cultural, abrangendo a área da Vila de Paranapiacaba e se estendendo até a região de Campo Grande. Art. 92. São objetivos na Zona Turística de Paranapiacaba - ZTP: I - promover o desenvolvimento sustentável da Vila de Paranapiacaba por meio da preservação e proteção do seu patrimônio cultural e dos recursos naturais; II - viabilizar infraestrutura adequada para abrigar atividades de apoio ao turismo ambiental; III - propiciar a geração de trabalho e renda por meio de apoio às atividades turísticas; IV - proteger os recursos naturais. Seção VI - Dos Setores da Macrozona de Proteção Ambiental - Art. 93. Os Setores são porções do território para os quais serão estabelecidas regras específicas de uso e ocupação do solo, que prevalecerão sobre o regramento da zona em que se localizam. Art. 94. Os Setores da Macrozona de Proteção Ambiental estão demarcados no Mapa 3, parte integrante da presente lei, e subdivididos em: I - Setor de Baixa Ocupação 1 - SBO-1: compreende parte de glebas, não passíveis de parcelamento ou desdobro, localizadas nas cabeceiras dos Rios Grande, Pequeno, Araçaúva, Mogi e de cursos d'água sem denominação na divisa com Mauá e as ilhas do reservatório Billings, caracteriza-se pela presença de terrenos com baixa declividade, cobertos por campos naturais, na Bacia do Rio Pequeno; por terrenos com declividades acentuadas, cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica, nas cabeceiras dos Rios Grande, Araçaúva, Mogi, de cursos d'água sem denominação na divisa com Mauá e nos contrafortes da Serra do Mar e por possuir ocupação humana esparsa ou inexistente; II - Setor de Baixa Ocupação 2 - SBO-2: caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica, compreendendo os loteamentos Acampamento Anchieta, Chácaras Carreira, Estância Rio Grande, Jardim Alteza, Jardim das Garças, Jardim Guaripocaba, Jardim Joaquim Eugênio de Lima, Jardim Silvia, Parque das Garças, Parque Rio Grande; glebas não parceladas entre o loteamento Parque Represa Billings, Gleba 2 e a divisa com Ribeirão Pires, o loteamento Jardim Guaripocaba e a divisa com Ribeirão Pires e o loteamento Parque das Garças e a divisa com São Bernardo do Campo; III - Setor de Ocupação 1 - SO-1: compreende o loteamento Parque Billings e parte dos loteamentos Chácaras Engenho da Serra e Sítio Taquaral, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica; IV - Setor de Ocupação 2 - SO-2: compreende parte do loteamento Parque América, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica, concentrada próximo da divisa municipal com Rio Grande da Serra; V - Setor de Ocupação 3 - SO-3: compreende parte do loteamento Jardim Clube de Campo, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica; VI - Setor de Ocupação 4 - SO-4: compreende parte dos loteamentos Jardim Clube de Campo e Sítio Taquaral, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média, que possuem fragmentos de vegetação nativa de Mata Atlântica bem conservados e por possuir baixa densidade demográfica; VII - Setor de Ocupação 5 - SO-5: compreende o loteamento Parque Miami e parte do loteamento Jardim Riviera, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta, poucos fragmentos de vegetação nativa de Mata Atlântica bem conservados e por possuir alta densidade demográfica; VIII - Setor de Ocupação 6 - SO-6: compreende partes do loteamento Parque Represa Billings, Glebas 2 e 3, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média; pouco florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica em sua porção onde a ocupação humana é acentuada e predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica em sua porção onde a ocupação humana é inexistente ou esparsa; IX - Setor de Ocupação 7 - SO-7: compreende a maior parte do loteamento Recreio da Borda do Campo, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades altas, poucos fragmentos de vegetação nativa de Mata Atlântica bem conservados e por possuir alta densidade demográfica; X - Setor de Ocupação 8 - SO-8: compreende partes dos loteamentos Parque Represa Billings, Glebas 2 e 3 e Parque América, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média e predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica em sua porção onde a ocupação humana é inexistente ou esparsa; XI - Setor de Ocupação Especial - SOE: compreende as áreas ocupadas pela favela denominada Pintassilgo, situada entre o Rodoanel e a Estrada do Pedroso, bem como pelo loteamento Parque Miami e Rio Corumbiara, situado em parte do lote de classificação fiscal imobiliária nº 29.021.007, contíguo ao loteamento Parque Miami, caracteriza-se pela ocupação de favelas e assentamentos residenciais precários de baixa renda consolidáveis e à provisão de Habitação de Interesse Social - HIS para atender a eventuais reassentamentos e relocações de populações atingidas por intervenções corretivas, no âmbito da Macrozona de Proteção Ambiental, passíveis de regularização com base na legislação estadual de proteção e recuperação dos mananciais; XII - Setor de Ocupação Turística - SOT: compreende parte de glebas, passíveis de parcelamento ou desdobro, localizadas entre a Rodovia Antônio Adib Chammas (SP-122) e as cabeceiras do Rio Grande, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades acentuadas, cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir ocupação humana esparsa ou inexistente; XIII - Setor de Paranapiacaba - SP: compreende a vila histórica de Paranapiacaba e parte do pátio ferroviário da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí, área delimitada por lei específica municipal como Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba - ZEIPP, caracteriza-se pela presença de terrenos com baixa declividade, não cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica, por possuir patrimônio cultural tombado e baixa densidade demográfica; XIV - Setor de Preservação Ambiental - SPA: compreende as Unidades de Conservação Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba; Parque Natural Municipal do Pedroso; Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba; parte do Parque Estadual da Serra do Mar; gleba isolada situada ao Sul do Jardim Riviera, entre o Rodoanel e a represa; a faixa de domínio do Rodoanel Mário Covas (SP-21); áreas verdes do loteamento Recreio da Borda do Campo, situadas entre o Rodoanel e o Parque Natural Municipal do Pedroso; área verde do loteamento Parque Miami, limítrofe ao Parque Natural Municipal do Pedroso, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta, cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica. CAPÍTULO V - DAS ZONAS ESPECIAIS - Art. 95. As Zonas Especiais compreendem porções do território que exigem estratégias específicas relativas ao cumprimento de sua função social e urbana, relacionadas a políticas públicas setoriais, nas quais deverão ser aplicados instrumentos urbanísticos adequados aos objetivos que deverão ser alcançados em cada zona especial. Art. 96. As Zonas Especiais classificam-se em: I - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS; II - Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA; III - Zonas Especiais de Interesse Econômico - ZEIE; IV - Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio Cultural - ZEIP; V - Zonas Especiais de Empreendimentos de Base Tecnológica - ZEBT. Seção I - Das Zonas Especiais de Interesse Social - Art. 97. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são compostas por porções do território constituídas por favelas ou terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, destinados prioritariamente à urbanização, à regularização fundiária e à produção de Habitação de Interesse Social - HIS. § 1º As ZEIS são constituídas pelos polígonos georreferenciados dispostos no Mapa 14 desta lei, correspondente à base georreferenciada oficial do Município. § 2º Pelas características das ocupações do entorno e das finalidades assumidas no ambiente urbano, ficam excluídos do Mapa 14 anexo a presente lei os lotes de Classificação Fiscal 01.009.042, 06.187.135, 03.125.197 e 03.043.603. Art. 98. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, demarcadas no Mapa 14 desta lei, subdividem-se em categorias de acordo com a sua caracterização, localização, estratégia a ser aplicada ou destinação, na seguinte conformidade: I - ZEIS A: áreas públicas ou particulares ocupadas irregularmente por população de baixa renda na Macrozona Urbana, nas quais se consolidaram as favelas do município; II - ZEIS B: terrenos públicos ou particulares não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, demarcados e reservados à implantação de HIS, desde que não sejam considerados áreas ambientalmente sensíveis; III - ZEIS C: terrenos públicos ou particulares não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados na Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU, demarcados e reservados à produção de HIS; IV - ZEIS D: áreas públicas ou particulares ocupadas por população de baixa renda, localizadas na Macrozona de Proteção Ambiental, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, subdividida nas seguintes categorias: a) ZEIS D-1: áreas públicas ou particulares ocupadas por população de baixa renda, com configuração típica de favela; b) ZEIS D-2: áreas particulares originadas de projetos de parcelamento do solo, ocupadas predominantemente por população de baixa renda, cuja ocupação ou implantação do parcelamento do solo ocorreu total ou parcialmente em desconformidade com o projeto aprovado, destinadas prioritariamente à regularização fundiária para a população localizada na própria zona. V - ZEIS E: áreas anteriormente classificadas como ZEIS A, que já passaram por processo de urbanização e regularização fundiária, ocupadas por população de baixa renda, que possuem parâmetros urbanísticos específicos definidos pela Comissão de Urbanização e Legalização - COMUL; VI - ZEIS F: áreas anteriormente classificadas como ZEIS D, que já passaram por processo de regularização fundiária, localizadas na Macrozona de Proteção Ambiental, ocupadas por população de baixa renda, que possuem parâmetros urbanísticos específicos definidos pela Comissão de Urbanização e Legalização -COMUL; VII - ZEIS G: terrenos anteriormente demarcados como ZEIS B e C, que já sofreram desenvolvimento imobiliário por meio da implantação de empreendimentos de HIS. § 1º Nas ZEIS B e C, admite-se a instalação de edificações de uso misto, não sendo admitida a instalação de unidades habitacionais não incentivadas pela política de habitação de interesse social. § 2º Aplicam-se aos novos empreendimentos propostos para as ZEIS os parâmetros e índices previstos no Quadro 2, parte integrante desta lei. § 3º As ZEIS B e C de titularidade pública deverão ser destinadas exclusivamente a empreendimentos de HIS 1, observado o regramento de demanda fechada do município e a destinação para associações de moradia. § 4º As ZEIS B e C de titularidade privada poderão recepcionar empreendimentos HIS 2 desde que haja destinação de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das unidades para HIS 1, com demanda indicada pelo Poder Público. § 5º As áreas demarcadas como ZEIS D serão destinadas ao enquadramento em programas municipais, estaduais ou federais de urbanização, regularização fundiária e recuperação ambiental, resultando na elaboração de Planos de Intervenção Específicos que indicarão, conforme o caso e em observância à legislação ambiental vigente, as obras necessárias, bem como a definição sobre o reassentamento das famílias. Seção II - Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental - Art. 99. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA, demarcadas no Mapa 7 desta lei, são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente. Art. 100. As ZEIA subdividem-se em: I - ZEIA A: parques, unidades de conservação e áreas verdes públicas urbanizadas, com potencial ambiental relevante, situados na Macrozona Urbana, cujas funções são proteger as características ambientais existentes, melhorar a qualidade ambiental do meio urbano e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população; II - ZEIA B: áreas onde se situam as nascentes e cabeceiras dos Córregos Cassaquera, Guarará e Itrapoã e Taioca, com o objetivo de proteger e recuperar as características ambientais existentes; III - ZEIA C: áreas públicas ou privadas, em situação de degradação ambiental, onde se deverá buscar a readequação coerente com a Biota Mata Atlântica, resgatando a possibilidade de uso social e de preservação; IV - ZEIA D: áreas privadas, com vegetação significativa e preservada, situadas na Macrozona de Proteção Ambiental, com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental; V - ZEIA E: área situada na Macrozona de Proteção Ambiental, ocupada por depósito de cal, onde deve ser garantida a recuperação do passivo ambiental pelo próprio agente degradador; VI - ZEIA F: áreas privadas com vegetação significativa e preservada situada na Macrozona Urbana com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental e qualidade urbana. Art. 101. As áreas definidas como ZEIA A devem ser priorizadas nos planos de implantação e manutenção de áreas verdes, e se subdividem-se em: I - ZEIA A 1: áreas vegetadas constituídas como parques e praças com potencial ambiental relevante; II - ZEIA A 2: áreas verdes vegetadas. Art. 102. O Município deverá criar mecanismos de incentivo visando a preservação das ZEIA, em especial: I - a compensação da função social desempenhada, através de isenções de tributos, transferência de direito de construir ou pagamento por serviços ambientais, particularmente nas ZEIA F localizadas na Macrozona Urbana - MZU, aprovado mediante lei específica; II - a aquisição de ZEIA, nos casos previstos na legislação, para atendimento a percentual mínimo de doação de áreas verdes em parcelamentos, nos quais não exista a possibilidade técnica de atendimento na própria área parcelada; III - o incentivo à utilização das ZEIA nos casos em que for necessária compensação ambiental de empreendimentos previstos na legislação. Seção III - Das Zonas Especiais de Interesse Econômico - Art. 103. As Zonas Especiais de Interesse Econômico - ZEIE são áreas consolidadas como corredores comerciais, de prestação de serviços, demarcadas a partir dos lotes confrontantes aos eixos indicados no Mapa 8 desta lei, cujo objetivo é o fomento das atividades econômicas a partir da qualificação urbanística do entorno, gestão compartilhada entre o Poder Público e a sociedade civil organizada. § 1º As ZEIE se subdividem em: I - ZEIE A: corresponde aos logradouros comerciais da subárea central do Município; II - ZEIE B: corresponde aos logradouros que cumprem a função de corredores comerciais e centralidades econômicas em todo o território. § 2º Independentemente das demarcações originárias constantes no Mapa 8 desta lei, ficam expressamente reconhecidos, classificados e incluídos na Zona Especial de Interesse Econômico - ZEIE B os lotes confrontantes aos seguintes eixos viários: I - Avenida Padre Anchieta; II - Avenida Padre Manuel da Nóbrega; III - Rua Padre Manoel de Paiva; IV - Rua das Bandeiras; V - Rua das Monções; VI - Rua das Esmeraldas; VII - Rua Almirante Protógenes. Art. 104. As ZEIE deverão contemplar: I - instância de gestão compartilhada entre Poder Público e sociedade civil organizada, com base em lei específica; II - instrumentos de incentivo fiscal às atividades econômicas; III - programas de capacitação e empreendedorismo; IV - projetos de qualificação urbana. Parágrafo único. Os projetos de qualificação urbana compreendem melhorias na qualidade dos espaços públicos, em especial a adequação de passeios visando à acessibilidade, infraestrutura, mobiliário e paisagismo. Seção IV - Das Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio Cultural - Art. 105. As Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio Cultural - ZEIP são territórios com concentração de espaços, atividades, manifestações, conjuntos edificados, edificações isoladas e de paisagens com valor cultural significativo para a preservação da memória e identidades do Município. § 1º As ZEIP têm como objetivo a proteção e a conservação da ambiência destes territórios, por meio do estabelecimento de políticas de planejamento e desenvolvimento urbano sustentável, articuladas à política de preservação do patrimônio cultural. § 2º A criação e a regulamentação das ZEIP ficam condicionadas à aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU. Art. 106. A regulamentação das ZEIP deverá contemplar, no mínimo: I - a preservação do ambiente cultural, através da regulamentação de parâmetros e instrumentos urbanísticos específicos e da aplicação de instrumentos de preservação do patrimônio cultural, levando em conta os elementos ambientais que representem os valores culturais e elementos referenciais para a população; II - a aplicação de incentivos fiscais e tributários para a preservação do patrimônio cultural reconhecido; III - a reestruturação urbana, através de intervenções visando a qualificação do espaço urbano compatíveis com a preservação do ambiente cultural; IV - a promoção da identidade das ZEIP, através da implantação de sinalização de bens, de roteiros de interpretação, da padronização de mobiliário urbano, entre outros. Art. 107. Nas ZEIP, definidas no Mapa 6, parte integrante da presente lei, poderão incidir os seguintes instrumentos: I - a declaração de referência cultural; II - o registro; III - o tombamento; IV - a chancela de paisagem cultural; V - a área de interesse da paisagem urbana. Parágrafo único. Os instrumentos de preservação referidos nos incisos do caput deste artigo serão aplicados pelo órgão de patrimônio cultural, através de procedimentos administrativos correspondentes. Art. 108. A Zona Especial de Interesse do Patrimônio Cultural da Vila de Paranapiacaba - ZEIP da Vila de Paranapiacaba tem por objetivo proteger e recuperar o ambiente construído e o espaço urbano, valorizar a paisagem, fomentar o desenvolvimento sustentável e compatibilizar os sistemas de infraestrutura urbana às políticas de saneamento ambiental vigentes em consonância com as diretrizes estabelecidas pelos órgãos de defesa do Patrimônio Histórico. Parágrafo único. Na ZEIP da Vila de Paranapiacaba são aplicáveis as regras relativas ao uso e parâmetros estabelecidos na Lei nº 9.018, de 21 de dezembro de 2007 e modificações posteriores. Art. 109. A Zona Especial de Interesse do Patrimônio Cultural da Área Central - ZEIP Área Central objetiva a proteção da paisagem cultural e de sua identidade, valorizando-se referências culturais, permanência do traçado do viário e a qualidade de ambiência desta área considerada primordial na formação de Santo André. Art. 110. A Zona Especial de Interesse do Patrimônio Cultural da Vila Guiomar - ZEIP Vila Guiomar é delimitada para potencializar a valorização e preservação do conjunto residencial na trajetória de Santo André, o significado de seu projeto arquitetônico para a história da arquitetura local, estadual e nacional, o valor de memória para a população, o marco visual na paisagem e a preservação da qualidade da ambiência e do traçado viário original. Art. 111. A Zona Especial de Interesse do Patrimônio Cultural de Santa Terezinha - ZEIP Santa Terezinha é delimitada para potencializar a valorização do traçado original testemunho da primeira fase do loteamento, pela presença de conjunto residencial com significado para a história da habitação popular em Santo André e política de habitação popular em nível nacional, bem como a valorização da qualidade de ambiência e edificações associadas à memória coletiva e identidade sociocultural de Santo André. Art. 112. A Zona Especial de Interesse do Patrimônio Cultural Centro Cívico - ZEIP Centro Cívico é delimitada para valorizar a existência de bens culturais com características tipológicas semelhantes de caráter institucional, manutenção de visadas e da qualidade de ambiência. Art. 113. A Zona Especial de Interesse do Patrimônio Cultural Parque das Nações - ZEIP Parque das Nações é delimitada para valorizar a dimensão histórica de ocupação desta região, bem como a presença do complexo religioso e institucional da praça, de grande significado para a história dos movimentos sociais em Santo André. Art. 114. Ficam criadas as Áreas de Interesse da Paisagem Urbana - AIPU, demarcadas na abrangência do perímetro das ZEIP, conforme Mapa 6.1 desta lei, caracterizadas como um instrumento de regulação urbanística, com gabarito específico, propício a incentivar a proteção de áreas reconhecidas como referências da identidade social urbana do Município de Santo André. Seção V - Das Zonas Especiais de Empreendimentos de Base Tecnológica - Art. 115. As Zonas Especiais de Empreendimentos de Base Tecnológica - ZEBT são áreas destinadas ao fomento e criação das empresas ou instituições de base tecnológica, de manufatura avançada, de atividades inovadoras de alto valor agregado e intensivas em conhecimento, e de instituições de pesquisa, ciência e tecnologia e atividades de apoio e laboratoriais, para promover a prática e a cultura de inovação nos setores econômicos estratégicos. Art. 116. As ZEBT, demarcadas no Mapa 9 desta lei, são compostas pelas seguintes áreas: I - ZEBT A: áreas públicas e privadas que compõem ambientes de promoção, fomento e teste a projetos científicos, tecnológicos, de inovação e de empreendedorismo, compostas por Instituições de Ciência e Tecnologia - ICT, Instituições de Ensino Superior - IES, Parque Tecnológico de Santo André, infraestruturas da Prefeitura e outros; II - ZEBT B: áreas públicas e privadas com concentração de empresas de setores estratégicos, para estímulo a novos investimentos produtivos e atração de empresas de alto valor agregado e de alta tecnologia. Parágrafo único. Novas ZEBT poderão ser instituídas mediante a edição de lei específica, desde que atendidos os elementos de caracterização previstos nesta Seção. Art. 117. Fica o Poder Executivo autorizado, mediante a edição de lei específica, a conceder incentivos fiscais e isenções às empresas e instituições voltadas aos segmentos enquadrados na demarcação das ZEBT. TÍTULO III - DOS PARÂMETROS PARA O USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO - CAPÍTULO I - DOS PARÂMETROS DA MACROZONA URBANA - Seção I - Do Uso do Solo - Art. 118. O uso do solo fica classificado em: I - residencial; II - não-residencial; III - misto; IV - infraestrutura. § 1º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar. § 2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: I - industrial; II - comercial; III - de prestação de serviços; IV - institucional. § 3º Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não residencial na mesma edificação. § 4º Considera-se uso de infraestrutura aquele destin[illegible]s de infraestrutura de utilidade pública, incluindo serviços de saneamento básico, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de [illegible] distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública. Art. 119. Todos os usos poderão se instalar na Macrozona Urbana e sua distribuição no território se dará em função da potencialidade dos mesmos em gerar: I - incomodidades ambientais; II - interferência no tráfego; III - impacto à vizinhança; IV - impacto à sustentabilidade, preservação e recuperação das condições ecológicas do entorno. Parágrafo único. Na Zona Exclusivamente Industrial - ZEI e no Setor Não Residencial da Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU não se admitirá o uso residencial ou misto. Art. 120. A hierarquização viária, para fins exclusivamente da distribuição dos usos por incomodidade, classifica-se em: I - vias metropolitanas: destinadas a possibilitar o trânsito entre os municípios vizinhos, caracterizando-se por interseções em desnível ou em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade direta aos lotes lindeiros, normalmente através de faixas de desaceleração e aceleração; II - vias arteriais primárias: destinadas a possibilitar o trânsito entre as regiões da cidade, caracterizando-se por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais; III - vias arteriais secundárias: com a mesma função das vias arteriais primárias e menor carregamento de tráfego; IV - vias coletoras primárias: destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias metropolitanas ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade; V - vias coletoras secundárias: com a mesma função das vias coletoras primárias e menor carregamento de tráfego; VI - vias locais: aquelas destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas. § 1º A hierarquização viária adotada está disposta no Quadro 5, Anexo V, parte integrante desta lei. § 2º As vias não integrantes do anexo de que trata o § 1º, deste artigo, serão consideradas vias locais. Art. 121. Em edificações de uso misto será admitido, além do uso residencial: I - o uso não-residencial não-incômodo; II - o uso incômodo I, desde que as incomodidades sejam resolvidas na própria unidade, respeitados os índices de ruído e de demais emissões atmosféricas admitidos pela legislação ambiental. Art. 122. O uso de infraestrutura poderá se instalar em qualquer área da Macrozona Urbana - MZU, observados os índices e parâmetros do Quadro 2 desta lei, sem prejuízo da emissão de diretrizes urbanísticas prévias e da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança -EIV, nos casos em que a lei os exigir. Art. 123. A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa a necessidade de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e de obtenção do licenciamento ambiental, nos casos em que a lei os exigir. Seção II - Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego - Art. 124. Para os fins desta lei são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego as seguintes atividades: I - geradoras de carga e descarga; II - geradoras de embarque e desembarque; III - geradoras de tráfego de pedestres; IV - caracterizadas como Polos Geradores de Tráfego. Art. 125. A análise dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego será feita pelo órgão municipal competente, respeitadas as divisões administrativas de macro e microacessibilidade. Parágrafo único. Os parâmetros para enquadramento como Uso Gerador de Interferência no Tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos pela legislação municipal. Art. 126. A análise técnica dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e o licenciamento ambiental, nos casos em que a lei os exigir. Seção III - Dos Usos Geradores de Impacto à Vizinhança e dos Empreendimentos de Impacto - Art. 127. Os Empreendimentos de Impacto são todos aqueles empreendimentos, públicos ou privados, que possam vir a causar: I - alteração significativa no ambiente natural ou construído; II - sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana; III - repercussões significativas nas relações sociais em decorrência do uso, porte ou ocupação projetados; IV - deterioração na qualidade de vida da população circunvizinha. Art. 128. Serão considerados Empreendimentos de Impacto todos os seguintes novos empreendimentos: I - não-residenciais localizados em terreno com área igual ou superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) ou com área construída igual ou superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), excluídas as áreas destinadas a estacionamento voltado à mitigação do próprio empreendimento; II - residenciais ou mistos com mais de 02 (duas) unidades habitacionais, e até 200 (duzentas) unidades habitacionais; III - residenciais ou mistos com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais; IV - supermercados e hipermercados com área de venda igual ou superior a 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados); V - locais de reunião e estabelecimentos de lazer e diversão, com uso de som amplificado, instalados em área de terreno igual ou superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), ou com área construída igual ou superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados); VI - central de carga ou logística; VII - central de abastecimento; VIII - estação de tratamento; IX - terminal de transporte; X - cemitério ou crematórios; XI - presídios, locais de detenção provisória e unidades de reeducação de menores; XII - empreendimentos com uso extraordinário, destinado a esportes e lazer, tais como parques temáticos, estádios, autódromos, kartódromos ao ar livre e similares; XIII - heliporto; XIV - hospital e maternidade; XV - estações de transbordo e triagem; XVI - usina de geração de energia elétrica. § 1º A aprovação dos Empreendimentos de Impacto de 03 (três) a 200 (duzentas) unidades habitacionais, prevista no inciso II do caput deste artigo, está sujeita à elaboração simplificada de Estudo de Impacto de Vizinhança do Tipo I. § 2º A aprovação dos Empreendimentos de Impacto acima de 200 (duzentas) unidades habitacionais, previsto no inciso III, e os empreendimentos previstos nos incisos IV, V, VI, VII, VIII, XIV e XV do caput deste artigo está sujeita à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança do Tipo II. § 3º A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos nos incisos I, IX, X, XI, XII e XVI deste artigo está sujeita à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança do Tipo III. Art. 129. Serão considerados Empreendimentos de Impacto as propostas para edificações existentes voltadas a: I - ampliação de empreendimento regularmente existente, que já tenha sido objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando esta for superior a 50% (cinquenta por cento) de área construída, independentemente da mudança de uso; II - ampliação de empreendimento existente que não tenha sido objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e que resulte, considerando a somatória da ampliação com a área existente, em área enquadrada nas hipóteses de exigência de EIV para novos empreendimentos; III - funcionamento de novas atividades que se enquadrem nas hipóteses de exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para novos empreendimentos, no tocante aos usos, desde que envolva ampliação de área construída em percentual superior a 50% (cinquenta por cento) da área preexistente. Parágrafo único. Nos casos previstos nos incisos II e III deste artigo aplica-se o mais restritivo. Seção IV - Da Ocupação do Solo na Macrozona Urbana - Art. 130. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo e qualificadores da ocupação: I - Coeficiente de Aproveitamento: a relação entre Área Construída Computável e Área do Terreno, podendo ser: a) básico: que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos; b) máximo: que não pode ser ultrapassado, correspondente ao máximo de Potencial Construtivo Adicional que poderá ser utilizado; c) mínimo: abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado; II - Taxa de Ocupação: a razão admitida entre área de projeção da construção e área do terreno; III - Taxa de Permeabilidade do Solo: a relação entre área permeável de solo, livre de qualquer edificação inclusive no subsolo, permitindo a infiltração da água, e a área do terreno; IV - Recuo: a distância mínima entre a edificação e as divisas do lote ou entre edificações de um mesmo lote, medidos em projeção ortogonal da extensão horizontal; V - Gabarito: a altura máxima da edificação calculada pela distância a partir do ponto mais baixo do alinhamento do lote até o nível mais alto da laje de cobertura do pavimento mais alto, excluída a caixa d'água, barrilete, casa de máquinas e ático; VI - Cota Parte: a fração de terreno admitida por unidade habitacional em empreendimento multifamiliar, expresso pela relação entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais; VII - Reserva de Área Vegetada: a parte do lote que deverá ser mantida com vegetação arbustiva e arbórea e averbada na matrícula do imóvel; VIII - Fachada ativa: ocupação do pavimento térreo por uso não residencial, garantida a acessibilidade universal, com acesso direto ao passeio público em ao menos 80% (oitenta por cento) da fachada do lote, livre de vedações, muros, gradis ou similares, não podendo ser ocupado por vagas de veículos, estando dispensada da exigência de vagas operacionais, sendo permitida a passagem veicular para acesso à edificação em, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) da fachada ativa; IX - Área de Fruição: área livre externa ou interna às edificações com abertura para o logradouro e demais espaços públicos, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores da edificação; X - Reserva para ampliação de calçada: reserva de área para ampliação da calçada lindeira ao imóvel. Art. 131. O Coeficiente de Aproveitamento - CA básico observará o disposto no Quadro 02, parte integrante desta lei, com os seguintes índices gerais de temporalidade: I - CA básico de 2,5 (dois inteiros e cinco décimos) nos primeiros 12 (doze meses) de vigência desta lei; II - CA básico de 2,0 (dois) entre o 13º (décimo terceiro) mês até o 24º (vigésimo quarto) mês de vigência desta lei; III - CA básico de 1,5 (um inteiro e cinco décimos) a partir do 25º (vigésimo quinto) mês de vigência desta lei. Art. 132. O limite máximo de gabarito é de: I - para toda Macrozona Urbana - MZU, definido pela seguinte fórmula, não podendo superar 100,00m (cem metros) ou 35 (trinta e cinco) pavimentos: G ?3.(r+L) Onde: G = Gabarito r = Recuo L = Largura da via II - na faixa envoltória de 60,00m (sessenta metros) das Unidades de Conservação de Proteção Integral, Zonas Especiais de Interesse Ambiental A-1 - ZEIA A-1, Praça Assunção e Praça Almeida Junior o gabarito máximo é de 9,00m (nove metros); III - na faixa de 500,00m (quinhentos metros) no entorno do Parque do Pedroso, o gabarito máximo será de 12,00m (doze metros); IV - na faixa de 30,00m (trinta metros) do entorno do Paço Municipal e do Centro Cívico, o gabarito máximo é de 30,00m (trinta metros); V - nos lotes que compõem áreas envoltórias de bens tombados prevalecerá o limite máximo de gabarito estabelecido nas diretrizes de tombamento; VI - nas Áreas de Interesse da Paisagem Urbana - AIPU o gabarito máximo será aquele definido no Mapa 6.1, anexo a presente lei. § 1º As Áreas de Interesse da Paisagem Urbana - AIPU estão demarcadas no interior das Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio Cultural-ZEIP, conforme Mapa 6.1, parte integrante da presente lei. § 2º Para as Áreas de Proteção Ambiental - APA, instituídas no âmbito do Município de Santo André, poderão ser estabelecidos limites de gabaritos diferentes do disposto no caput desse artigo; § 3º Vetado. § 4º Os lotes lindeiros à Rua Silveiras, Rua Tamarutaca, Rua Leão e Rua Ubatuba poderão atingir o gabarito métrico de 12 (doze) metros, em alteração ao disposto no Mapa 6.1 desta lei. Art. 133. A Cota Parte Máxima será exigida exclusivamente na Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU, com valor de 20,00m² (vinte metros quadrados) por unidade habitacional. Art. 134. A Cota Parte Mínima será exigida exclusivamente na Zona de Recuperação Urbana - ZRU com valor de 62,50m² (sessenta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados) por unidade habitacional, com exceção dos empreendimentos destinados à HIS 1 e HIS 2. Art. 135. Serão consideradas áreas computáveis para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento todas as áreas construídas de uso privativo. § 1º As vagas de estacionamento privativas do uso residencial, inclusive áreas de circulação e manobra de veículos, serão consideradas não computáveis no limite de 64,00m² (sessenta e quatro metros quadrados) e 02 (duas) vagas por unidade residencial, devendo a área excedente ser computada para efeito do Coeficiente de Aproveitamento. § 2º As vagas de estacionamento de uso não residencial, inclusive áreas de circulação e manobra de veículos, serão consideradas não computáveis no limite de 64,00m² (sessenta e quatro metros quadrados) e 02 (duas) vagas a cada 140,00m² (cento e quarenta metros quadrados) de área construída, devendo a área excedente ser computadas para efeito do Coeficiente de Aproveitamento. § 3º Nos edifícios de uso misto, as vagas de estacionamento serão consideradas não computáveis, desde que obedecidas proporcionalmente as regras dos §§ 1º e 2º deste artigo. § 4º O depósito privativo, quando ligado diretamente à vaga da unidade residencial, com área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados), será considerado área não computável. § 5º Para fins de aplicação do caput deste artigo, todas as áreas construídas de uso comum serão consideradas não computáveis para efeito do cômputo do Coeficiente de Aproveitamento. § 6º Será considerada não computável a área destinada às vagas obrigatórias destinadas a pessoas com deficiência, bombeiro, atendimento médico de emergência, segurança, bicicletas, zelador e carga e descarga. Art. 136. Serão consideradas áreas incentivadas e não computáveis para efeito do Coeficiente de Aproveitamento: I - a área destinada à fruição pública em metragem superior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados), quando implantada em lotes com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros); II - a área construída destinada ao uso não residencial no térreo com fachada ativa, em lotes com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros); III - 50% (cinquenta por cento) da área ocupada por uso não residencial em empreendimentos de uso misto, excluídas as áreas de uso não residencial contidas na fachada ativa. Parágrafo único. Admite-se, no caso das áreas de fruição e fachada ativa, o fechamento ao público das áreas entre os horários das 22h às 8h. Art. 137. As regras gerais de recuos mínimos exigidos estão disciplinadas no Quadro 2, parte integrante da presente lei, salvo casos específicos previstos na legislação edilícia e nesta legislação. § 1º Em todos os casos em que houver abertura voltada para a divisa o recuo a ser observado deve ser de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). § 2º O cumprimento das regras de recuos mínimos não dispensa a edificação do atendimento às normas técnicas relativas à iluminação, salubridade, insolação e circulação de ar. § 3º Fica dispensado o atendimento do recuo mínimo frontal dos empreendimentos que implantarem fachada ativa e aos empreendimentos confrontantes com os eixos de logradouro das Zonas Especiais de Interesse Econômico - ZEIE. § 4º Para fins de regularização edilícia e aprovação de alvará de desdobro de lote, inclusive para aqueles resultantes de testada de 5,00m (cinco metros), ficam dispensadas do atendimento ao recuo mínimo previsto no § 1º deste artigo as edificações com aberturas voltadas para a divisa que sejam comprovadamente existentes e consolidadas há mais de ano e dia, podendo a comprovação ser realizada mediante a apresentação de apenas um dos seguintes documentos, de forma não cumulativa: imagens de satélite ou de sistemas de visualização de vias públicas (street view), histórico de lançamento de IPTU, processos administrativos anteriores, contas de consumo de água ou energia, escritura pública, matrícula do imóvel, contrato de compra e venda, ou laudo técnico acompanhado de ART/RRT, em estrita observância ao prazo decadencial e à consolidação fática estabelecidos no art. 1.302 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil). Art. 137-A. Vetado. Seção V - Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana - Art. 138. O parcelamento do solo da Macrozona Urbana - MZU observará o regulamento previsto em lei municipal específica, com exceção das seguintes regras: I - os usos Residencial e Misto somente poderão ser implantados em lote com área igual ou inferior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados); II - o uso Não Residencial somente poderá ser implantado em lotes com área igual ou inferior a 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados). Art. 139. Para fins de garantia de execução das obras de infraestrutura nos loteamentos aprovados poderão ser aceitas todas as garantias em direito admitidas. Art. 140. Para áreas em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS o parcelamento do solo seguirá o regulamento previsto na Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006, ou lei sucedânea. CAPÍTULO II - DOS PARÂMETROS DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - Art. 141. O uso, a ocupação e o parcelamento do solo na Macrozona de Proteção Ambiental serão compatíveis com a Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009, que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B e sua respectiva regulamentação. Art. 142. Para as áreas localizadas no entorno das unidades de conservação, o Poder Público deverá determinar os requisitos de instalação visando garantir os objetivos e características da Macrozona de Proteção Ambiental. Seção I - Do Uso do Solo na Macrozona de Proteção Ambiental - Art. 143. A Macrozona de Proteção Ambiental tem como critério fundamental para definição dos usos e atividades a compatibilidade destes com a proteção dos recursos ambientais em cada zona e setor. Art. 144. O uso do solo na Macrozona de Proteção Ambiental fica classificado em: I - residencial; II - não-residencial; III - misto; IV - infraestrutura. § 1º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar, nas hipóteses admitidas em lei. § 2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das seguintes atividades: I - industrial; II - comercial; III - de prestação de serviços; IV - institucional; V - de turismo sustentável; VI - de turismo ambiental; VII - de agricultura de subsistência; VIII - de aquicultura; IX - manejo de espécies nativas. § 3º Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não-residencial na mesma edificação. § 4º Consideram-se usos de infraestrutura aqueles destinados à prestação de serviços de infraestrutura de utilidade pública, nos mesmos termos definidos para a Macrozona Urbana - MZU, respeitados os critérios de licenciamento exigidos pela legislação ambiental, respeitados os limites estabelecidos pela Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009, que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B, sua respectiva regulamentação e pela legislação federal vigente. Art. 145. Na Zona de Recuperação Ambiental - ZRA será admitido o uso residencial e qualquer atividade de uso não-residencial, desde que se enquadrem nos níveis de incomodidade Não-Incômodo e Incômodo Nível I. Art. 146. Na Zona de Ocupação Dirigida - ZOD serão admitidos o uso residencial e as atividades não residenciais referentes: I - à prestação de serviços de lazer; II - ao turismo sustentável; III - ao ensino e pesquisa; IV - à agroecologia; V - à aquicultura, preferencialmente piscicultura de sistema fechado e controlado; VI - ao manejo de espécies da fauna e da flora; VII - ao comércio, produção de artesanato, prestação de serviços para atendimento às necessidades diárias da população residente e indústria não incômoda; VIII - aos equipamentos comunitários; IX - ao uso institucional. Art. 147. Na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC serão permitidas: I - atividades econômicas de impacto compatível com a região e passível de mitigação; II - atividades relativas ao turismo ambiental. Art. 148. Na Zona de Conservação Ambiental - ZCA serão admitidas atividades não-residenciais referentes à pesquisa, ao turismo sustentável e ambiental, desde que compatíveis com o objetivo de conservação da Zona. Art. 149. Na Zona Turística de Paranapiacaba- ZTP serão permitidos os usos residencial e as atividades não-residenciais referentes à pesquisa, turismo ambiental, agricultura de subsistência, manejos de espécies nativas e ao comércio e prestação de serviços de apoio ao turismo. § 1º O uso residencial, a que se refere o caput deste artigo, restringe-se à ZEIP da Vila de Paranapiacaba. § 2º Na Zona Turística de Paranapiacaba - ZTP, as atividades de comércio e prestação de serviços de apoio ao turismo ambiental, quando de pequeno porte, somente poderão se instalar na ZEIP. Art. 150. A instalação de qualquer uso ou atividade na Macrozona de Proteção Ambiental fica sujeita ao licenciamento ambiental municipal e estadual, devendo atender à legislação ambiental vigente. Seção II - Do Parcelamento do Solo na Macrozona de Proteção Ambiental - Art. 151. O parcelamento do solo na Macrozona de Proteção Ambiental deverá obedecer à legislação estadual de Proteção aos Mananciais, acrescidas das restrições desta lei. § 1º Na Zona de Conservação Ambiental - ZCA não será admitido reparcelamento. § 2º Na Zona Turística de Paranapiacaba - ZTP e na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC os lotes deverão ter, no mínimo, 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados), não se admitindo parcelamento para fins residenciais. § 3º Na Macrozona de Proteção Ambiental não será admitido parcelamento para fins residenciais. Art. 152. Ficam estabelecidos para a Macrozona de Proteção Ambiental, os parâmetros urbanísticos e edilícios do Quadro 4 desta lei, observados os parâmetros definidos aos setores pela lei de uso, ocupação e parcelamento do solo. § 1º Os parâmetros urbanísticos e edilícios aplicáveis às unidades de conservação serão estabelecidos pelo respectivo Plano de Manejo ou por lei específica. § 2º Aplicam-se à Vila de Paranapiacaba os parâmetros urbanísticos e edilícios estabelecidos por legislação específica, não estando sujeita aos parâmetros fixados neste artigo. § 3º O recuo mínimo frontal é de 5,00m (cinco metros) para qualquer uso em todas as zonas, exceto na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC, onde poderá ser exigido recuo maior em função de especificidades de projeto e de uso do solo. TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA - Art. 153. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de Política Urbana: I - Instrumentos de Planejamento: a) Plano Plurianual; b) Lei de Diretrizes Orçamentárias; c) Lei de Orçamento Anual; d) Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo; e) Planos de Desenvolvimento Econômico e Social; f) Planos, Programas e Projetos Setoriais; g) Programas e Projetos Especiais de Urbanização; h) Instituição de Unidades de Conservação; i) Zoneamento Ambiental; j) Sistema de Informações Municipais; II - instrumentos jurídicos e urbanísticos: a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC; b) Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU progressivo no tempo; c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública; d) Zonas Especiais; e) Outorga Onerosa do Direito de Construir; f) Transferência do Direito de Construir; g) Operações Urbanas Consorciadas; h) Projetos de Estruturação Urbana; i) Consórcio Imobiliário; j) Direito de Preferência; k) Direito de Superfície; l) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança; m) Licenciamento Ambiental; n) Tombamento; o) Registro; p) Chancela da Paisagem Cultural; q) Área de Interesse da Paisagem Urbana - AIPU; r) Desapropriação; s) Compensação Ambiental; t) Arrecadação de Bens Abandonados; III - instrumentos de regularização fundiária: a) Concessão de Direito Real de Uso; b) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia; c) Usucapião; d) Demarcação urbanística; e) Legitimação de posse; f) Legitimação fundiária; g) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos; IV - instrumentos tributários e financeiros: a) Tributos Municipais Diversos; b) Taxas e Tarifas Públicas Específicas; c) Contribuição de Melhoria; d) Incentivos e Benefícios Fiscais; e) Pagamentos por Serviços Ambientais; V - instrumentos jurídico-administrativos: a) Servidão Administrativa e Limitações Administrativas; b) Concessão, Permissão ou Autorização de Uso de Bens Públicos Municipais; c) Contratos de Concessão dos serviços públicos urbanos; d) Contratos de Gestão com Concessionária Pública Municipal de Serviços Urbanos; e) Convênios e Acordos Técnicos, Operacionais e de Cooperação Institucional; f) Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta; g) Dação de Imóveis em Pagamento da Dívida; VI - instrumentos de democratização da gestão urbana: a) Conselhos Municipais; b) Fundos Municipais; c) Gestão Orçamentária Participativa; d) Audiências e Consultas Públicas; e) Conferências Municipais; f) Iniciativa Popular de Projetos de Lei; g) Referendo Popular e Plebiscito; h) Parcerias Público-Privadas. CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS - Art. 154. São passíveis de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC, nos termos do art. 182 da Constituição Federal e dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana- MZU. § 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade. § 2º Considera-se imóvel urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados), localizados nas Zonas de Qualificação Urbana, Reestruturação Urbana e Recuperação Urbana, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a 0 (zero). § 3º Considera-se imóvel urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados), situados na Macrozona Urbana-MZU, quando o Coeficiente de Aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam. § 4º Ficam excluídos da aplicação do instrumento previsto no caput deste artigo os imóveis: I - utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades, com exceção dos imóveis ocupados por estacionamentos; II - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente; III - de interesse do patrimônio cultural ou ambiental; IV - ocupados por clubes ou associações de classe; V - de propriedade de cooperativas habitacionais; VI - localizados na Zona Exclusivamente Industrial - ZEI, exceto em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS; VII - localizados no Setor Não Residencial da Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU; VIII - imóveis com impossibilidade jurídica de atender às obrigações momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem. § 5º Considera-se imóvel urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de 02 (dois) anos, ressalvados os imóveis com impossibilidade jurídica de atender às obrigações. § 6º As edificações enquadradas como não utilizadas segundo o § 5º deste artigo deverão protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação. Art. 155. Os imóveis nas condições a que se refere o art. 154 desta lei deverão ser identificados e seus proprietários notificados. § 1º A notificação far-se-á: I - por funcionário do órgão competente do Poder Executivo ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa; II - por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município; III - por edital quando frustrada, por 03 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelos incisos I e II deste parágrafo. § 2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação. § 3º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis de imóvel notificado, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção dos prazos. § 4º A notificação deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pelo Poder Público Municipal, por solicitação do departamento responsável pela notificação. § 5º Os pedidos de aprovação de projeto poderão ser apresentados somente 02 (duas) vezes para o mesmo lote. § 6º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 02 (dois) anos a contar da aprovação do projeto. § 7º O proprietário terá o prazo de até 05 (cinco) anos, a partir do início das obras, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo ou da edificação do imóvel. § 8º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo. § 9º Os lotes não poderão sofrer parcelamento sem que esteja condicionado à aprovação de projeto de ocupação. CAPÍTULO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DAS HIPÓTESES DE DESAPROPRIAÇÃO - Art. 156. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos para aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC, o Município deverá aplicar alíquotas progressivas de IPTU majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), e que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso. § 1º A alíquota a ser aplicada a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior. § 2º Será adotada a alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no caput deste artigo. § 3º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 05 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a obrigação ou o imóvel seja desapropriado com pagamento de títulos da dívida. § 4º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo. § 5º Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. Art. 157. Decorridos os 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à: I - desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública; II - desapropriação do imóvel em hasta pública. Art. 158. Em caso de desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, os respectivos títulos terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano. § 1º O valor real da indenização: I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o imóvel está localizado após a notificação pelo descumprimento da função social; II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios. § 2º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos. § 3º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público. § 4º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório. Art. 159. Os imóveis objetos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC poderão ser desapropriados por hasta pública, nos termos do art. 4º e da alínea "i", do art. 5º, do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941. § 1º A desapropriação por hasta pública somente será possível após a averbação da notificação por descumprimento da função social da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis. § 2º Deverá ser expedido decreto de utilidade pública para a desapropriação por hasta pública que fixará as razões da desapropriação. § 3º O edital de hasta pública conterá, no mínimo, as seguintes disposições: I - valor da avaliação administrativa do bem; II - vedação de lances de valor inferior ao da avaliação administrativa do bem; III - prazo para aproveitamento do imóvel, nos termos da lei ou conforme fixado no decreto de utilidade pública; IV - sanções a serem aplicadas pelo descumprimento das obrigações; V - garantia, por hipoteca do próprio imóvel, em caso de aplicação de sanção pecuniária, nos termos do inciso IV deste artigo; VI - obrigação do arrematante de efetuar o pagamento à vista, por meio de depósito em conta corrente posta à disposição do expropriado; VII - registro e quantificação de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas autarquias, os quais serão deduzidos do valor depositado na conta corrente posta à disposição do expropriado, sendo posteriormente pagos à Administração Municipal para quitação das importâncias devidas; VIII - previsão de pagamento imediato, pelo arrematante, de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas autarquias, como requisito para expedição da carta de arrematação; IX - previsão de instituição de hipoteca sobre o imóvel, em favor do Poder Público Municipal, como garantia real do cumprimento das obrigações; X - previsão de que a avaliação administrativa do bem a que se refere o inciso I, deste artigo, constituirá o valor do imóvel para fins do disposto no art. 1.484 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, ainda que o lance vencedor da hasta pública tenha sido superior. § 4º A carta de arrematação expedida em favor do arrematante pelo Poder Público Municipal constituirá título hábil para o registro imobiliário da alienação e da hipoteca, na forma do item 26, inciso I, do art. 167, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Art. 159-A. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação e modernização de edificações, por meio da qual o proprietário transfere o seu imóvel ao Poder Público Municipal e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias edificadas ou lotes urbanizados. § 1º Vetado. § 2º Fica designada a Empresa Municipal de Habitação Popular de Santo André (EMHAP) como o órgão competente para planejar, coordenar e conduzir os procedimentos operacionais do consórcio imobiliário, podendo atuar em parceria com a Secretaria Municipal responsável pela pasta de Desenvolvimento Urbano e Habitação. § 3º Vetado. § 4º Os critérios de demanda, seleção e o cadastramento das famílias a serem beneficiadas pelas unidades de HIS 1 e HIS 2 seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Plano Municipal de Habitação e regulamentações específicas da EMHAP. § 5º Para a execução das obras de urbanização ou edificação decorrentes do consórcio, a EMHAP poderá realizar chamamento público para selecionar parceiros privados, consórcios de empresas ou entidades sem fins lucrativos, cuja remuneração poderá ser feita mediante a exploração comercial das unidades destinadas a HIS 2 ou de eventuais áreas comerciais complementares previstas no projeto. Art. 160. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel objeto de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização. CAPÍTULO III - DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL E DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - Art. 161. O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura de Santo André, com funções urbanísticas e socioambientais. § 1º O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o potencial construtivo adicional, correspondente à diferença entre o Coeficiente

Autenticar documento em https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade com o identificador 3200300032003100380037003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Digitally signed by D[illegible] GRANDE ABC
SA:5754137700017[illegible]
Date: 2026.08.21 18:45:38 -03:00