de Aproveitamento Básico e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo definido para a zona, mediante o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme disposições dos arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta lei. § 2º As leis específicas de Operações Urbanas poderão definir critérios diferenciados de acesso oneroso ao potencial construtivo adicional, bem como estabelecer parâmetros diversos daqueles fixados pela legislação ordinária. Art. 162. As áreas passíveis de acesso ao Potencial Construtivo Adicional são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de acordo com o Quadro 2 desta lei, respeitados os demais parâmetros e índices urbanísticos. Art. 163. A contrapartida financeira necessária para acesso do Potencial Construtivo Adicional, que corresponde ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, será calculada segundo a seguinte equação: $BF = Cp \times IC \times AT \times Fr \times VR$ Onde: BF = Benefício Financeiro; Cp = Diferença entre o coeficiente de aproveitamento pretendido e o coeficiente de aproveitamento básico definido para a zona; IC = Índice de Conversão de 0,4 (quatro décimos) para todas as zonas; AT = Área do Terreno; Fr = Fator de Redução de 0,8 (oito décimos); VR = Valor de Referência, conforme Mapa 12. § 1º O Valor de Referência do metro quadrado de terreno expresso em unidades de Fator Monetário Padrão - FMPs, base de cálculo para a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, é definido pelo Mapa 12 desta lei. § 2º A Prefeitura de Santo André dará publicidade aos valores de referência, a que se refere o § 1º deste artigo. § 3º Os Valores de Referência poderão ser atualizados a partir de pesquisas imobiliárias do valor de mercado dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município, para além da atualização anual realizada pelo valor do Fator Monetário Padrão - FMP, em caso de discrepância dos valores oriundos da base municipal com relação aos valores praticados pelo mercado. § 4º Quando da aprovação do projeto, caberá ao empreendedor firmar Termo de Compromisso de Pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, devendo efetuar o pagamento completo da contrapartida até a solicitação de Emissão do Certificado de Conclusão da Obra. § 5º A contrapartida financeira poderá ser parcelada ao longo do período de construção da edificação, conforme disposto em decreto regulamentador. Art. 164. Os recursos financeiros obtidos pela Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC serão destinados à rubrica específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU e utilizados: I - na Política Habitacional de Interesse Social do Município, preferencialmente na Macrozona Urbana; II - em infraestrutura, equipamentos e projetos nas Zonas de Recuperação Urbana - ZRU, nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, na Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU, inclusive para fins de aquisição de terra para HIS; III - para aquisição de terras destinadas à produção de Habitação de Interesse Social - HIS em qualquer zona da Macrozona Urbana onde sua produção seja admitida, observadas as disposições do Art. 215 desta lei. § 1º A destinação dos recursos auferidos pela Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverá observar as finalidades previstas nos incisos I a VII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade. § 2º Os recursos auferidos pela Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC serão utilizados exclusivamente para as hipóteses previstas nesta lei. Art.164-A. Vetado. CAPÍTULO IV - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - Art. 165. O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana - MZU poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel: I - de interesse do patrimônio cultural; II - lindeiro ou defrontante a parque; III - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente; IV - servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e Habitação de Interesse Social - HIS; V - doação de área à municipalidade em atendimento ao interesse público. § 1º A transferência de potencial construtivo prevista no inciso IV deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo. § 2º Fica vedada a transferência de potencial construtivo da Zona Exclusivamente Industrial - ZEI. § 3º Fica vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis situados na Zona de Recuperação Urbana - ZRU, na Zona Exclusivamente Industrial-ZEI e nas áreas dentro do perímetro das Operações Urbanas Consorciadas. § 4º O valor pecuniário correspondente à totalidade do potencial construtivo transferido deverá ser de, no máximo, 10% (dez por cento) do equivalente em arrecadação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, considerando a média dos últimos 05 (cinco) anos, podendo ser aceito na forma de certificados de Transferência do Direito de Construir - TDC. § 5º O procedimento necessário à efetivação e recepção de potencial adicional oriundo de Transferência do Direito de Construir - TDC, bem como os percentuais admitidos de transferência nas hipóteses previstas no caput, deste artigo, serão regulamentados por decreto do Poder Executivo. Art. 166. O imóvel localizado na Zona de Conservação Ambiental - ZCA poderá transferir o potencial construtivo não utilizado para outro imóvel na Macrozona Urbana - MZU. Art. 167. O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir: $ACr = VTc \div CAc \times CAr \div VTr \times ATc$ Onde: ACr = Área construída a ser recebida; VTc = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente; CAc = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente; CAr = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor; VTr = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor; ATc = Área total do terreno cedente. Parágrafo único. O Coeficiente de Aproveitamento Básico será o do uso residencial multifamiliar da zona. Art. 168. Os imóveis passíveis de Transferência do Direito de Construir - TDC poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido. Parágrafo único. O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado. Art. 169. A aplicação da Transferência do Direito de Construir - TDC fica condicionada à regulamentação do instrumento por decreto, ao qual caberá fixar os procedimentos e documentos necessários ao controle do potencial construtivo adicional transacionado. CAPÍTULO V - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS - Art. 170. As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infraestrutura e viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental, num determinado perímetro contínuo ou descontinuado. Art. 171. Fica permitida a criação, por lei específica, de Operações Urbanas Consorciadas na Zona de Reestruturação Urbana- ZREEU, desde que atendidos os requisitos previstos nos arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade. Art. 172. A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas se regerá pelas disposições de suas leis específicas. Parágrafo único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro. Art. 173. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social - HIS na área de abrangência da Operação. Parágrafo único. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir somente no perímetro definido para a Operação Urbana Consorciada. CAPÍTULO VI - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO - Art. 174. O Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário para viabilizar empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS e equipamentos públicos. § 1º Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. § 2º A Prefeitura de Santo André poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação. Art. 175. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade. Art. 176. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei. Art. 177. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação, pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando a garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público. CAPÍTULO VII - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA - Art. 178. O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade. Parágrafo único. O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para: I - regularização fundiária; II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; III - constituição de reserva fundiária; IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana; V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários; VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico. Art. 179. O Direito de Preferência será exercido em áreas definidas por decreto. § 1º Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no caput deste artigo deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de 05 (cinco) anos. § 2º O Direito de Preferência será exercido nos lotes com área igual ou superior a 1.000,00m^2 (mil metros quadrados). § 3º O Direito de Preferência com objetivo de preservação de interesse histórico será exercido em qualquer imóvel independentemente da área. Art. 180. O Município deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da publicação do decreto que a delimitou. Art. 181. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo. Parágrafo único. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deverá ser apresentada com os seguintes documentos: I - proposta de compra apresentada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade; II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações; III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente; IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória. Art. 182. Recebida a notificação a que se refere o art. 181 desta lei, o Município poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel. § 1º O Município fará publicar em jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do art. 181, desta lei, e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada. § 2º O decurso de prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta ao proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência. Art. 183. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura. § 1º O Poder Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada. § 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Poder Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele. CAPÍTULO VIII - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE E DO DIREITO DE LAJE - Art. 184. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente. Parágrafo único. Fica o Executivo Municipal autorizado a: I - exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários; II - exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização. Art. 185. O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos. Art. 186. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o Direito de Superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei. Art. 187. O direito de laje poderá ser instituído sobre a construção-base de edifícios institucionais de titularidade do Poder Público visando viabilizar habitações de interesse social ou explorar imóveis em concessões de serviços públicos, a partir da incorporação na laje, observados os parâmetros urbanísticos dispostos no Quadro 2 desta lei. CAPÍTULO IX - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - Art. 188. Os empreendimentos de impacto urbanístico e ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão a análise e aprovação do projeto condicionadas à elaboração e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pelos órgãos competentes da Administração. Art. 189. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões: I - adensamento populacional; II - uso e ocupação do solo; III - valorização imobiliária; IV - equipamentos urbanos; V - equipamentos comunitários; VI - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; VII - sistema de circulação e transportes; VIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno. Art. 190. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar alterações e complementações no projeto, como condição para a sua aprovação, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como: I - ampliação das redes de infraestrutura urbana; II - doação de área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento; III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização; IV - instalação de proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade; V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área; VI - oferecimento de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros; VII - reserva de percentual de habitação de interesse social no empreendimento; VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade; IX - manutenção de áreas verdes, recuperação e preservação de nascentes. § 1º As exigências previstas no caput deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento. § 2º O protocolo da aprovação do empreendimento ficará condicionado à assinatura de Termo de Compromisso de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pelo interessado, em que este se compromete a arcar com as medidas mitigadoras necessárias a minimizar os impactos decorrentes da implantação do empreendimento, respeitado o limite de desembolso previsto na Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016. § 3º No Termo de Compromisso de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV constarão as exigências técnicas e legais a serem observadas no empreendimento, bem como as medidas mitigadoras sujeitas à limitação de desembolso prevista na Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016. § 4º O Certificado Total de Conclusão da Obra e o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das medidas mitigadoras previstas no Termo de Compromisso a que se refere o § 2º deste artigo. Art. 191. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação vigente. Art. 192. Dar-se-á publicidade dos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado. CAPÍTULO X - DOS PROJETOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA - Art. 193. O Poder Público Municipal poderá desenvolver Projetos de Estruturação Urbana - PEU na Zona de Reestruturação Urbanas - ZREEU e nas Zonas Especiais, com o objetivo de orientar as transformações urbanísticas, sociais e ambientais nos perímetros onde forem aplicados. Art. 194. São objetivos dos Projetos de Estruturação Urbana - PEU: I - potencializar a ocupação do território e promover padrões urbanos mais qualificados; II - adequar a infraestrutura básica local para recepcionar o adensamento populacional ou atividades específicas de interesse; III - orientar a aplicação de recursos oriundos da outorga onerosa nos perímetros de Projetos de Estruturação Urbana - PEU. § 1º Os PEU deverão ser submetidos à aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU quando houver previsão de utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano para fins de sua implantação. § 2º Os Projetos de Estruturação Urbana - PEU deverão ser aprovados por decreto do Poder Executivo, sendo admitida que a captação da outorga onerosa do direito de construir no perímetro do PEU seja investida exclusivamente no mesmo perímetro. § 3º Serão aplicáveis aos perímetros dos Projetos de Estruturação Urbana - PEU os parâmetros e índices estabelecidos por esta lei para a área em que se localizam. Art. 195. Os Projetos de Estruturação Urbana - PEU deverão conter, no mínimo, os seguintes elementos: I - diagnóstico da área objeto de intervenção, com a caracterização dos seus aspectos socioterritoriais; II - proposta de ordenamento ou reestruturação urbanística, indicado por meio de mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, para o perímetro delimitado; III - indicação de um programa de intervenções urbanas necessárias para a melhoria das condições urbanas, habitacionais, ambientais, econômicas, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos; IV - dimensionamento dos serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas a serem ofertadas a partir das demandas existentes, do incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e da transformação nos padrões de uso e ocupação do solo; V - instrumentos para o monitoramento e avaliação dos impactos da intervenção urbana. Parágrafo único. As medidas mitigadoras de empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no âmbito do perímetro dos Projetos de Estruturação Urbana - PEU serão, preferencialmente, aquelas definidas no programa público de intervenções previsto para o projeto, observado o limite de custeio das mitigações pelo empreendedor, nos termos da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016. CAPÍTULO XI - DO PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS - Art. 196. O Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento de Pagamento por Serviços Ambientais no Município. § 1º Para os fins desta lei consideram-se: I - ecossistema: complexo dinâmico de comunidades vegetais, animais e de microrganismos e o seu meio inorgânico que interagem como uma unidade funcional; II - serviços ecossistêmicos: benefícios diretos ou indiretos que o ecossistema produz, de forma espontânea, dos quais a coletividade é beneficiada; III - serviços de provisão: serviços que fornecem bens ou produtos ambientais utilizados pelo ser humano para consumo ou comercialização, como água, alimentos, madeira, fibras e extratos, entre outros; IV - serviços de suporte: serviços que mantêm a perenidade da vida na Terra, como a ciclagem de nutrientes, a decomposição de resíduos, a produção, a manutenção ou a renovação da fertilidade do solo, a polinização, a dispersão de sementes, o controle de populações de potenciais pragas e de vetores potenciais de doenças humanas, a proteção contra a radiação solar ultravioleta e a manutenção da biodiversidade e do patrimônio genético; V - serviços de regulação: serviços que concorrem para a manutenção da estabilidade dos processos ecossistêmicos, como o sequestro de carbono, a purificação do ar, a moderação de eventos climáticos extremos, a manutenção do equilíbrio do ciclo hidrológico, a minimização de enchentes e secas e o controle dos processos críticos de erosão e de deslizamento de encostas; VI - serviços culturais: serviços que constituem benefícios não materiais providos pelos ecossistemas, por meio da recreação, do turismo, da identidade cultural, de experiências espirituais e estéticas e do desenvolvimento intelectual, entre outros; VII - serviços ambientais: atividades individuais ou coletivas que favorecem a manutenção, a recuperação ou a melhoria dos serviços ecossistêmicos, sendo eles valorados economicamente ou por serviços de uso benéfico ao meio ambiente; VIII - pagamento por serviços ambientais: transação de natureza voluntária, mediante a qual um pagador de serviços ambientais transfere a um provedor desses serviços recursos financeiros, ou outra forma de remuneração, nas condições acertadas, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes; IX - pagador de serviços ambientais: Poder Público, organização da sociedade civil ou agente privado, pessoa física ou jurídica, de âmbito nacional ou internacional, que provê o pagamento dos serviços ambientais nos termos do inciso VIII deste parágrafo; X - provedor de serviços ambientais: pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, ou grupo familiar ou comunitário que, preenchidos os critérios de elegibilidade, mantém, recupera ou melhora as condições ambientais dos ecossistemas; XI - conservação da natureza: o manejo do uso humano da Natureza, compreendendo a preservação, a manutenção, a utilização sustentável, a restauração e a recuperação do ambiente natural, para que possa produzir o maior benefício, em base sustentável, à atual geração, mantendo seu potencial de satisfazer as necessidades e aspirações das gerações futuras e possibilitando a sobrevivência dos seres vivos em geral. § 2º Os objetivos de implantação do instrumento de Pagamento por Serviços Ambientais são: I - estimular a conservação dos ecossistemas, dos recursos hídricos, do solo, da biodiversidade, do patrimônio genético e do conhecimento tradicional associado; II - valorizar econômica, social e culturalmente os serviços ecossistêmicos; III - evitar a perda da vegetação ou da fauna nativas, a fragmentação de habitats e outros processos de degradação dos ecossistemas nativos e fomentar a conservação sistêmica da paisagem; IV - incentivar medidas para garantir a segurança hídrica, especialmente o abastecimento de água para consumo humano; V - contribuir para a regulação do clima e a redução de emissões advindas de desmatamento e degradação florestal; VI - reconhecer as iniciativas individuais ou coletivas que favoreçam a manutenção, a restauração ou a melhoria dos serviços ecossistêmicos, por meio de retribuição monetária ou não monetária, prestação de serviços ou outra forma de recompensa, como o fornecimento de produtos, equipamentos ou assistência técnica; VII - estimular a elaboração e a execução de projetos privados voluntários de provimento e pagamento por serviços ambientais, que envolvam iniciativas de empresas, de Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público- OSCIP e de outras organizações não governamentais; VIII - estimular a pesquisa científica relativa à valoração dos serviços ecossistêmicos e ao desenvolvimento de metodologias de execução, de monitoramento, de verificação e de certificação de projetos de pagamento por serviços ambientais; IX - assegurar a transparência das informações relativas à prestação de serviços ambientais, permitindo a participação da sociedade; X - estabelecer mecanismos de gestão de dados e informações necessários à implantação e ao monitoramento de ações para a plena execução dos serviços ambientais; XI - incentivar o setor privado a incorporar a medição da perda ou ganho dos serviços ecossistêmicos na cadeia produtiva vinculada aos seus negócios; XII - fomentar a criação de um mercado de serviços ambientais; XIII - promover o desenvolvimento sustentável; XIV - implementar ações de prevenção, adaptação e mitigação às alterações produzidas no meio ambiente por impactos ambientais decorrentes da urbanização e impermeabilização do solo; XV - promover ações para a redução de emissões de carbono na atmosfera; XVI - promover ações para redução do uso de combustíveis fósseis; XVII - fomentar ações para aumentar o uso de fontes renováveis de energia; XVIII - fomentar o aumento da cobertura vegetal na Macrozona Urbana - MZU; XIX - promover a justiça ambiental a partir da proteção e valorização dos provedores dos serviços ambientais como forma de salvaguardar o meio ambiente. § 3º São modalidades de Pagamento por Serviços Ambientais: I - pagamento direto, monetário ou não monetário; II - prestação de melhorias sociais; III - comodato; IV - outras modalidades de pagamento por serviços ambientais a serem estabelecidas por atos normativos específicos. § 4º São consideradas categorias de Serviços Ambientais: I - sequestro ou armazenamento de carbono; II - proteção da biodiversidade; III - proteção dos recursos hídricos; IV - conservação de beleza cênica; V - atividades urbanas que gerem benefícios socioambientais; VI - outras categorias a serem estabelecidas por regulamento e que gerem efetivamente serviços ambientais. § 5º São ações passíveis de Pagamento por Serviços Ambientais no território andreense, vinculados com as categorias apresentadas no § 4º deste artigo: I - manutenção, restauração ou melhoria da cobertura vegetal; II - proteção, restauração ou conservação da fauna; III - combate à fragmentação de habitats; IV - formação de corredores de biodiversidade; V - conservação dos recursos hídricos; VI - combate à vulnerabilidade social; VII - intervenções urbanas que gerem benefícios socioambientais. § 6º São áreas elegíveis para aplicação do instrumento de que trata este artigo as propriedades públicas e privadas, regulares, provedoras de serviços ambientais, aquelas localizadas na: I - Macrozona de Proteção Ambiental; II - Macrozona Urbana - MZU. § 7º Para o financiamento do Pagamento por Serviço Ambiental poderão ser captados recursos de pessoas físicas, de pessoas jurídicas de direito público ou privado, de organizações multilaterais ou bilaterais de cooperação internacional, preferencialmente sob a forma de doação ou repasse, sem ônus ao Tesouro Municipal e demais Fundos Municipais, exceto nos casos de contrapartidas de interesse das partes. § 8º Os procedimentos e demais medidas necessárias à efetivação do disposto neste artigo deverão ser disciplinados em legislação específica. TÍTULO V - DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA - CAPÍTULO I - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO - Art. 197. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão - SMPG visa instituir estruturas e processos democráticos e participativos para o desenvolvimento contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão sistêmica da Política Urbana. Art. 198. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão- SMPG: I - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da Política Urbana; II - garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida; III - instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor. Art. 199. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão - SMPG atua nos seguintes níveis: I - nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor; II - nível de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação; III - nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados. Art. 200. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão - SMPG é composto pelas seguintes instâncias: I - Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU; II - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU; III - Sistema de Informações Municipais; IV - Grupo Técnico Multidisciplinar. CAPÍTULO II - DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA - Art. 201. O Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU é o órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação ou sua sucedânea legal. Art. 202. O Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU será paritário, composto por até 42 (quarenta e dois) membros, de acordo com os seguintes critérios: I - até 21 (vinte e um) representantes do Governo Municipal e respectivos suplentes, das seguintes áreas, ou de suas sucedâneas legais, relacionadas à Política Urbana: a) Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação b) Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego; c) Secretaria de Administração e Finanças; d) Secretaria de Mobilidade Urbana; e) Secretaria de Meio Ambiente e Mudanças Climáticas; f) Secretaria de Assistência Social; g) Secretaria de Infraestrutura e Obras; h) Secretaria de Manutenção e Serviços Urbanos; i) Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André - SEMASA; j) Santo André Transportes - SA-Trans; k) Secretaria de Educação; l) Secretaria de Saúde; m) Secretaria da Pessoa com Deficiência. II - até 21 (vinte e um) representantes da sociedade civil e seus respectivos suplentes, assim distribuídos: a) até 05 (cinco) representantes dos empresários, sendo, pelo menos, 01 (um) do setor imobiliário, 01(um) da construção civil e 03 (três) dos demais setores econômicos; b) 05 (cinco) representantes dos movimentos sociais, sendo necessariamente 02 (dois) dos movimentos de habitação e 01 (um) de sindicato de trabalhadores; c) até 07 (sete) representantes de organizações não-governamentais, entidades técnicas ou profissionais e instituições de ensino ou pesquisa, sendo 01 (um) de entidade ambiental, ao menos 02 (dois) de categoria profissional relacionada a desenvolvimento urbano, 01 (um) de entidade ligada à preservação do patrimônio e ao menos 02 (dois) de instituição de ensino ou pesquisa; d) 04 (quatro) representantes dos conselhos municipais afins: Habitação, Saneamento Ambiental, Desenvolvimento Econômico e de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico e Paisagístico de Santo André. § 1º Poderão participar do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU como convidados, sem direito a voto, 02 (dois) representantes de organismos regionais e metropolitanos, a saber: I - 01 (um) do Consórcio Intermunicipal Grande ABC; II - 01 (um) de órgão estadual de gestão metropolitana. § 2º As deliberações do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU serão feitas por 2/3 (dois terços) dos presentes. Art. 203. Compete ao Conselho Municipal de Política Urbana- CMPU: I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação, em especial as diretrizes da prática de gestão do solo urbano, de habitação, de saneamento ambiental, de mobilidade e transporte urbano, e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos; II - deliberar sobre proposta de alteração da lei do Plano Diretor; III - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais; IV - deliberar sobre projetos de lei de interesse da Política Urbana; V - gerir os recursos oriundos de Outorga Onerosa do Direito de Construir, depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU; VI - monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e a aplicação da transferência do direito de construir; VII - aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas; VIII - acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos; IX - acompanhar a gestão das áreas públicas municipais; X - zelar pela integração das políticas setoriais; XI - deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal; XII - convocar, organizar e coordenar as conferências e assembleias territoriais; XIII - convocar audiências públicas; XIV - elaborar e aprovar o Regimento Interno; XV - estimular ações que visem propiciar a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos da população do Município. Art. 204. O Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU contará com um Comitê Técnico para a consecução das competências previstas nos incisos I, II, III, IV, IX e XII do art. 203 desta lei. § 1º O Comitê Técnico, de que trata este artigo, será formado por representantes dos 06 (seis) Conselhos Municipais, a saber: I - Conselho Municipal de Habitação- CMH; II - Conselho Municipal de Gestão e Saneamento Ambiental de Santo André - COMUGESAN; III - Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico - CMDE; IV - Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André - CONDEPHAAPASA. § 2º O Comitê Técnico reunir-se-á ordinariamente a cada 06 (seis) meses. § 3º O Comitê Técnico poderá reunir-se extraordinariamente, quando convocado por um dos conselhos a que se refere o § 1º deste artigo, justificando matéria relevante para a análise de empreendimento de grande porte ou de grande transformação da cidade. Art. 205. O Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos. Art. 206. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho Municipal de Política Urbana- CMPU, necessário ao seu pleno funcionamento. CAPÍTULO III - DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - Art. 207. Constituem recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU: I - recursos próprios do Município; II - transferências intergovernamentais; III - transferências de instituições privadas; IV - transferências do exterior; V - transferências de pessoa física; VI - receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas e da permissão onerosa de uso, exceto nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS; VII - receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, com exceção daquelas oriundas de Habitação de Interesse Social - HIS 2, nos termos de legislação específica; VIII - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície; IX - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios; X - doações; XI - receitas compensatórias oriundas da mitigação definida em Estudo de Impacto de Vizinhança; XII - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei. § 1º O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU será gerido pelo Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU. § 2º Os recursos especificados no inciso VII, deste artigo, serão aplicados conforme determinado nesta lei. CAPÍTULO IV - DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS - Art. 208. O Sistema de Informações Municipais tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da Política Urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo. Parágrafo único. O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município. Art. 209. Para atender aos objetivos do Sistema de Informações Municipais será criado um Grupo Gestor, composto por representantes das Secretarias Municipais detentoras de informações, com a responsabilidade de: I - garantir a integração entre as informações vindas dos diversos setores envolvidos; II - disponibilizar a informação através de integração de banco de dados; III - instituir processo permanente de atualização; IV - garantir a periódica divulgação dos indicadores em meio material ou digital; V - estabelecer canais de comunicação com órgãos prestadores de serviço visando aquisição de dados que sejam fundamentais para implementação e gerenciamento das políticas públicas; VI - definir indicadores que permitam avaliação anual de desempenho da gestão. Parágrafo único. O detalhamento dos trabalhos do Grupo Gestor deverá ser regulamentado por decreto. Art. 210. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios: I - da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos; II - da democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor. CAPÍTULO V - DO SISTEMA DE MONITORAMENTO - Art. 211. Em conformidade com os objetivos e diretrizes para a Política Urbana e setores correlatos estabelecidos por esta lei, deverá ser realizado o monitoramento do desempenho da Política Urbana e das políticas a ela associadas por meio de um Sistema de Monitoramento visando atender os seguintes objetivos: I - avaliar como a construção do espaço urbano está respondendo à orientação da legislação urbanística e de seus planos, programas e projetos; II - acompanhar a evolução, aferindo a eficácia e efetividade da implementação dos instrumentos, incentivos, parâmetros urbanísticos e políticas públicas estabelecidas no Plano Diretor; III - viabilizar a revisão periódica do Plano Diretor visando o aprimoramento dos instrumentos urbanísticos e políticas públicas a ele relacionados; IV - subsidiar os gestores públicos para a tomada de decisões sobre as questões urbanas e qualificação das políticas públicas; V - contribuir para o fortalecimento da participação popular dos diversos segmentos da sociedade e do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU no acompanhamento da implementação e controle social do Plano Diretor e na realização de avaliações sobre o desenvolvimento da cidade; VI - fortalecer a cultura de sistematização e disponibilização de dados e informações de interesse coletivo sobre a cidade. Parágrafo único. A estruturação, competências e procedimentos necessários à instituição do Sistema de Monitoramento serão definidos em decreto do Poder Executivo. CAPÍTULO VI - DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO - Art. 212. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da Política Urbana, mediante as seguintes instâncias: I - Conferência Municipal de Política Urbana; II - assembleias territoriais de política urbana; III - audiências públicas; IV - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; V - plebiscito e referendo popular; VI - conselhos municipais relacionados à política urbana. Art. 213. O Poder Executivo deverá, anualmente, submeter ao Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU o relatório de gestão do exercício e o plano de ação para o próximo período. Parágrafo único. Após a análise do CMPU, o Poder Executivo deverá enviar o relatório e o plano de ação à Câmara Municipal e dar publicidade, por meio do órgão de imprensa oficial do Município. CAPÍTULO VII - DAS ASSEMBLEIAS TERRITORIAIS DE POLÍTICA URBANA - Art. 214. As Assembleias Territoriais de Política Urbana serão realizadas sempre que necessário, com o objetivo de consultar a população sobre as questões urbanas, de forma a ampliar o debate e dar suporte à tomada de decisões do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU. TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS - Art. 215. O art. 7º da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 7º Será permitida a produção de Habitação de Interesse Social - HIS em toda a Macrozona Urbana, exceto na Zona Exclusivamente Industrial e nos setores não residenciais da Zona de Reestruturação Urbana" Art. 216. O inciso I do art. 45 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 45.. I - elaborar o EIV e fornecer exemplares em meio digital, com vistas à sua disponibilização na página oficial da Prefeitura na rede mundial de computadores-internet;" Art. 217. O art. 61 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 61. A taxa de permeabilidade deverá observar o disposto no Quadro 2, parte integrante do Plano Diretor do Município. § 1º Ficam excluídos do estabelecido no caput deste artigo os lotes com área inferior a 125,00 m^2 (cento e vinte cinco metros quadrados). § 2º No caso de reforma ou ampliação de edificação regularmente existente com impossibilidade de atendimento da área permeável exigida, esta poderá ser substituída ou complementada por caixa de retenção ou absorção de águas pluviais, desde que tecnicamente comprovada." Art. 218. O art. 62 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 62. Além da Taxa de Permeabilidade prevista no art. 61 desta lei, será exigida caixa de retenção ou absorção a ser dimensionada observando a seguinte fórmula: $V = 0,15 \times Ai \times IP \times t$ Onde: V = volume do reservatório; Ai = área impermeabilizada em metros quadrados; IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h; t = tempo de duração da chuva igual a 1 hora. § 1º Ficam excluídos do estabelecido no caput deste artigo os lotes com área inferior a 125,00 m^2 (cento e vinte cinco metros quadrados). § 2º A capacidade mínima de reservação deve ser de 1,00 m^3 (um metro cúbico)." Art. 219. O art. 65 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 65. Fica admitida a substituição da área permeável, exigida nos termos do art. 61 desta lei, pela execução de caixa de retenção ou caixa de absorção: I - de até 100% (cem por cento) da área permeável exigida nos lotes com área inferior a 250,00 m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que localizados na Macrozona Urbana; II - de até 30% (trinta por cento) da área permeável exigida nos lotes com área igual ou superior a 250,00 m^2 (duzentos e cinquenta metro quadrados) localizados na Área de Suscetibilidade Hidrológica, demarcada no Mapa 11 do Plano Diretor do Município. Parágrafo único. A substituição da Taxa de Permeabilidade por caixa de retenção ou absorção, prevista no caput deste artigo, será feita com o aumento de 40% (quarenta por cento) no volume referente à área permeável substituída." Art. 220. O art. 66 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 66. Lote ou gleba com área acima de 500 m^2 (quinhentos metros quadrados) deverá manter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área permeável, prevista no art. 61 desta lei, com vegetação de porte arbóreo ou arbustivo." Art. 221. A Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar acrescida do art. 70A, com a seguinte redação: "Art. 70A. Na Macrozona Urbana será exigida a proporção mínima de 01 (uma) vaga de veículo para cada 01 (uma) unidade habitacional, para fins de cálculo do número de vagas regulares para o uso residencial. Parágrafo único. Ficam excluídos da regra estabelecida no caput deste artigo: I - os empreendimentos de habitação de interesse social construídos em imóveis de titularidade do poder público, para os quais a proporção será de 01 (uma) vaga de veículo para cada 03 (três) unidades habitacionais; II - os empreendimentos de habitação de interesse social construídos em imóveis de titularidade do proprietários particulares, para os quais a proporção será de 01 (uma) vaga de veículo para cada 02 (duas) unidades habitacionais." Art. 222. O art. 71 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 71. O gabarito consiste em parâmetro métrico de altura das edificações, devendo considerar a construção acima do nível do logradouro, a partir do ponto mais baixo do alinhamento até o nível mais alto da laje de cobertura do pavimento mais alto. § 1º Em logradouros em declive, será considerado o ponto médio do alinhamento para fins de estabelecimento do parâmetro métrico. § 2º Caixa d'água, barrilete, casa de máquinas e ático não computarão para fins de gabarito." Art. 223. A Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar acrescida dos arts. 81A, 81B, 81C e 81D, com a seguinte redação: "Art. 81A. Na Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU e nas Zonas Especiais de Interesse Econômico - ZEIE as calçadas deverão ter a largura mínima de 4,00 m (quatro metros), por meio da Reserva para Ampliação de Calçada, quando do licenciamento de edificação nova ou reforma que envolva ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída existente total. § 1º A largura da calçada, a que se refere este artigo, será medida da face externa da guia até o alinhamento do imóvel. § 2º A Reserva para Ampliação de Calçada deverá preceder a emissão do alvará de execução da edificação ou reforma, e ser devidamente averbada na Matrícula do imóvel. Art. 81B. Deverá ser garantida em todas as calçadas uma faixa livre e desimpedida de qualquer obstáculo ou degrau para trânsito de pedestres, observando as seguintes larguras: I - no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em calçadas com largura inferior a 4,00 m (quatro metros); II - no mínimo 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) em calçadas com largura igual ou superior a 4,00 m (quatro metros). Art. 81C. A área reservada para o alargamento da calçada deverá ser averbada na matrícula do lote como área não edificável, permanecer livre de construção, gradis ou muros, devendo os recuos e índices estabelecidos na legislação serem calculados sobre a área original do lote, incluindo a área reservada. § 1º Para fins de atendimento ao alargamento da calçada previsto no caput, deste artigo, o coeficiente de aproveitamento, a taxa de permeabilidade, a fachada ativa, quando houver, e os demais incentivos urbanísticos ou edilícios serão calculados pela área original do lote. § 2º A faixa de área reservada poderá ser considerada para atendimento à permeabilidade mínima exigida, desde que sejam observados os manuais de calçada e legislação pertinentes, devendo, ainda, serem garantidos os acessos à edificação nos termos da legislação municipal e federal. § 3º A área reservada para fins de alargamento de calçada será implantada pelo empreendedor. Art. 81D. Fica dispensada a Reserva para Ampliação de Calçada nas seguintes situações: I - quando a calçada existente apresentar largura igual, maior ou até 5% (cinco por cento) menor que a exigida; II - quando as calçadas estiverem localizadas em ruas sem saída com largura total inferior a 10,00m (dez metros); III - quando o lote remanescente não atingir a área mínima de lote prevista nesta lei, desde que não seja objeto de parcelamento do solo no momento da aprovação da obra; IV - quando a faixa a ser doada interferir ou implicar na demolição de edificação existente, no caso de reforma de edificação regular com ou sem mudança de uso. Parágrafo único. A projeção da edificação regular pode ser mantida no caso em que a reforma com acréscimo de área implicar em reserva de área para ampliação de calçada, ainda que o cálculo da taxa de ocupação pela área de terreno remanescente ultrapasse o máximo estabelecido no Anexo 3.7 - Quadro 7 desta lei." Art. 223-B. Vetado. Art. 224. O art. 107 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 107. Ficam desobrigados ao estabelecido nos arts. 104, 105 e 106 desta lei os empreendimentos localizados em ZEIE A." Art. 225. O art. 117 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 117. Ficam desobrigados ao estabelecido nos art. 112 a 116 desta lei os empreendimentos localizados em ZEIE A." Art. 226. O caput do art. 241 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar a com a seguinte redação: "Art. 241. O desdobro, para efeito da presente lei, fica entendido como a subdivisão de lote que seja oriundo de parcelamento aprovado, sem implicar na abertura de novas vias, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes, não configurando modalidade de parcelamento do solo." Art. 227. A Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar acrescida do art. 241A, na seguinte conformidade: "Art. 241A. O englobamento, para efeito da presente lei, fica entendido como a união de dois ou mais lotes contíguos, com a finalidade de edificação. Parágrafo único. O lote resultante de englobamento deverá atender aos parâmetros dispostos no Quadro 2 do Plano Diretor vigente." Art. 228. O inciso II do art. 264 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar a com a seguinte redação: "Art. 264. .... II - multifamiliares: caracterizado por unidades habitacionais que poderão ser isoladas, justapostas ou sobrepostas, com no máximo uma sobre a outra, desde que garantido o acesso individual direto de todas as unidades." Art. 229. Fica alterada a denominação da Seção I do Capítulo II do Título IV, Da Disciplina da Ocupação do Solo, da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar na seguinte conformidade: "Seção I - Do Uso Residencial Unifamiliar e Multifamiliar" Art. 230. O art. 297 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a alteração da redação de seu caput, das alíneas "a" e "d" do inciso I, de seu §7º e acrescido do §8º, na seguinte conformidade: "Art. 297. Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para a implantação das tipologias residencial unifamiliar e multifamiliar: I -.. a) Frontal: 5,00 m (cinco metros) para novos projetos sendo dispensado nos casos dos lotes com testadas de até 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), inclusive com construções comprovadamente existentes e consolidadas até a entrada em vigor desta lei; .... d) Lateral: dispensado apenas para lotes com testada de até 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), inclusive com construção comprovadamente existente e consolidada até a entrada em vigor desta lei. .... § 7º No Setor de Ocupação 7 - SO 7 fica permitido o lote mínimo de 250,00m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), a cota-parte mínima de 250,00 m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) e a testada mínima de 5,00 m (cinco metros) apenas para os lotes resultantes de subdivisões existentes e consolidadas até a entrada em vigor desta lei. § 8º Ficam dispensados do atendimento ao disposto nos incisos III e IV do caput deste artigo as construções comprovadamente existentes e consolidadas até a entrada em vigor desta lei." Art. 231. O art. 300 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 300. Nos usos residenciais unifamiliares ou multifamiliares serão admitidos abrigos de veículo no recuo frontal." Art. 232. O art. 301 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 301. Fica vedado o balanço sobre os recuos laterais, com exceção dos projetos voltados à regularização de construções comprovadamente existentes e consolidadas até a data da entrada em vigor desta lei." Art. 233. A denominação da Seção II do Capítulo II do Título IV, Da Disciplina da Ocupação do Solo, da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar na seguinte conformidade: "Seção II Do Uso Residencial Multifamiliar" Art. 234. O art. 303 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 303. Para efeito de aprovação na Macrozona de Proteção Ambiental, a tipologia residencial deverá observar o disposto no art. 6º desta lei, atendidos os parâmetros estabelecidos no Anexo 3.14 para cada Setor de Ocupação." Art. 235. O art. 304 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com alteração na redação de seu caput e acrescido do inciso III, na seguinte conformidade: "Art. 304. As tipologias multifamiliares poderão ser implantadas desde que atendidos os seguintes requisitos: .... III - seja respeitado o número máximo de pavimentos e demais parâmetros previstos nesta lei para cada Setor de Ocupação." Art. 236. O art. 306 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar acrescido do § 2º, renumerando-se o parágrafo único para §1º, na seguinte conformidade: "Art. 306. .... § 1º .... § 2º O disposto neste artigo aplica-se aos empreendimentos construídos efetivamente ou licenciados após a entrada em vigor da presente lei." Art. 237. O caput do art. 309 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 309. As tipologias multifamiliares deverão ainda atender as seguintes exigências:" Art. 238. O art. 312 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a alteração da redação das alíneas "a" e "d" de seu inciso I, da alínea "b" de seu inciso V e de seus §§ 1º, 2º, 8º e 9º, na seguinte conformidade: "Art. 312. .... I - .... a) Frontal: 5,00 m (cinco metros), sendo dispensado para construções comprovadamente existentes e consolidadas até a data da entrada em vigor desta lei; .... d) Lateral: dispensado apenas para lotes com testada de até 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), inclusive com construção comprovadamente existente e consolidada até a data da entrada em vigor desta lei. .... V - .... b) 0,2 no SBO-2; .... § 1º No Setor de Paranapiacaba aplicam-se os usos e parâmetros urbanísticos estabelecidos na lei específica da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba. § 2º No Setor de Preservação Ambiental - SPA aplicam-se os usos e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano de Manejo da respectiva Unidade de Conservação. .... § 8º No Setor de Ocupação 6 - SO-6 e no Setor de Ocupação 8 - SO-8, aplicam-se os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Quadro 14, Anexo 3.14 desta lei para as novas edificações e os parâmetros previstos nos acordos judiciais de regularização fundiária específicos para os casos de regularização de edificação, conforme disposto em regulamento. § 9º No Setor de Ocupação 7 - SO-7 fica permitido o lote mínimo de 250,00 m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), a cota-parte mínima de 250,00 m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) e a testada mínima de 5,00 (cinco) metros exclusivamente para os lotes comprovadamente existentes e consolidados até a data da entrada em vigor desta lei, em observância à lei estadual que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings e seus regulamentos." Art. 239. O art. 425 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 425. A edificação, para fins de disciplina de uso e ocupação do solo, classifica-se como conforme ou não conforme. § 1º Edificação conforme é aquela que atende a todos os parâmetros urbanísticos previstos nesta lei e no Plano Diretor vigente. § 2º Edificação não conforme é aquela que, apesar de não atender a um ou mais parâmetros urbanísticos previstos nesta lei e no Plano Diretor vigente, é regular porque atendeu aos parâmetros urbanísticos da legislação anterior." Art. 240. O § 2º do art. 427 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 427. .... § 2º Desdobro e englobamento de lote com edificação serão permitidos desde que a divisão não agrave ou crie desconformidade para cada lote resultante em relação aos parâmetros urbanísticos da presente lei e do Plano Diretor vigente." Art. 240-A. O § 5º, do art. 28, da Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006, considerando a atualização da política habitacional efetuada a partir da entrada em vigor da Lei nº 10.191, de 30 de julho de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação: "§ 5º Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS edificados em áreas de titularidade do Poder Público, com áreas entre 5.000,00m^2 (cinco mil metros quadrados) e 10.000,00m^2 (dez mil metros quadrados) estão desobrigados da doação tratada no caput, desde que área equivalente não edificável seja reservada internamente e destinada a equipamentos e áreas de lazer para uso dos próprios moradores beneficiados pelo programa habitacional respectivo." Art. 240-B. O art. 43 da Lei no 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar acrescido do § 11, com a seguinte redação: § 11 O valor total das medidas definidas na análise para a aprovação do EIV do Tipo III relativo a templos religiosos estará limitado a 1% (um por cento) do custo total do empreendimento a ser apresentado pelo empreendedor e aferido pelo Poder Público. Art. 241. O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de revisão do Plano Diretor a cada 10 (dez) anos, podendo propor revisão intermediária em 05 (cinco) anos, a contar da data de promulgação desta lei. Art. 242. O Poder Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal, em até 04 (quatro) anos após a aprovação desta lei: I - projeto de lei de revisão e adequação da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo; II - projeto de lei de revisão e adequação do Código de Obras e Edificações do Município de Santo André. Art. 243. Em caso de projeto sujeito à legislação de anistia, a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá levar em consideração as mitigações passíveis de execução pelo empreendedor, considerando a infraestrutura já disponível, adotando-se o método de pagamento em pecúnia ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU como hipótese de cumprimento das medidas. Art. 244. Fica admitida a extrapolação dos parâmetros urbanísticos previstos no Quadro 2 desta lei a partir da aplicação de instrumento específico para a Requalificação de Edificação Existente - Retrofit, inclusive para o cumprimento das normas estaduais e federais de acessibilidade e segurança contra incêndio, desde que mantida a volumetria original da edificação. § 1º Com o objetivo de combater as ilhas de calor e mitigar o escoamento superficial de águas pluviais nas áreas centrais adensadas, o Município concederá incentivos urbanísticos e fiscais adicionais aos projetos de Reabilitação de Edificações Existentes (Retrofit) que contemplarem, de forma voluntária e estrutural, a instalação de Soluções Baseadas na Natureza (SBNs). § 2º Para os fins previstos no § 1º, consideram-se SBNs passíveis de incentivo a implantação de telhados verdes ativos com capacidade de retenção hídrica, jardins verticais (fachadas vegetadas) e sistemas de captação, retardo e reúso de águas pluviais. § 3º Vetado. § 4º Vetado. § 5º O disposto neste artigo deverá ser regulamentado, cabendo à legislação estabelecer a data limite de licenciamento de edificações que será admitida para fins de aplicação do instrumento. Art. 245. Salvo quando expressamente autorizado, o regramento trazido nesta lei prevalecerá sobre os parâmetros urbanísticos e demais regramentos de uso, ocupação e parcelamento do solo anteriormente vigentes. Art. 246. Os processos de diretrizes ou de alvará de uso do solo, protocolados até a data de publicação desta lei, serão apreciados de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado optando pela análise integral nos termos desta lei. Art. 246-A. Vetado. Art. 247. Fazem parte da presente lei, os seguintes quadros e mapas: I - Quadro 1 - Glossário; II - Quadro 2 - Parâmetros e Índices Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana; III - Quadro 3 - Padrões de Incomodidade Admissíveis para a Macrozona Urbana; IV - Quadro 4 - Parâmetros e Índices da Macrozona de Proteção Ambiental; V - Quadro 5 - Hierarquização Viária da Macrozona Urbana; VI - Mapa 1 - Macrozoneamento; VII - Mapa 2 - Zoneamento; VIII - Mapa 3 - Setores da Macrozona de Proteção Ambiental; IX - Mapa 4 - Setor Não Residencial da Zona de Reestruturação Urbana; X - Mapa 5 - Áreas de Contenção Urbana; XI - Mapa 6 - Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio Cultural - ZEIP; XII - Mapa 6.1 - Áreas de Interesse da Paisagem Urbana - AIPU; XIII - Mapa 7 - Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA; XIV - Mapa 8 - Zonas Especiais de Interesse Econômico - ZEIE; XV - Mapa 9 - Zonas Especiais de Base Tecnológica - ZEBT; XVI - Mapa 10 - Mapa de Suscetibilidade Geológica; XVII - Mapa 11 - Mapa de Suscetibilidade Hidrológica; XVIII - Mapa 12 - Valores de Referência; XIX - Mapa 13 - Projetos de Estruturação Urbana - PEU; XX - Mapa 14 - Zonas Especiais de Interesse Social. Art. 248. Ficam revogados, a partir da entrada em vigor da presente lei, os seguintes dispositivos: I - Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004; II - Lei nº 8.966, de 12 de julho de 2007; III - arts. 4º, 5º, 16, 36, 59, 60, 69, 73 a 76, 78, 81, 82, 89, 93 ao 97, 110, 138, 162 ao 177, 182, 249 ao 252, 447, 452, 453, 455 ao 459, 461 ao 471, da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016; IV - Anexos da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016: a) Anexo 1.1. Mapa 1 - Zoneamento; b) Anexo 1.2. Mapa 2 - Valor de Referência para Cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir; c) Anexo 1.3. Mapa 3 - Perímetro da Área do Eixo Tamanduateí; d) Anexo 1.4. Mapa 4 - Setorização da Área do Eixo Tamanduateí; e) Anexo 1.5. Mapa 5 - Setorização da Macrozona de Proteção Ambiental; f) Anexo 2.3. Descrição Perimétrica da Área do Eixo Tamanduateí; g) Anexo 2.4. Descrição Perimétrica dos Setores do Eixo Tamanduateí; h) Anexo 3.2. Quadro 2 - Hierarquização Viária; i) Anexo 3.7. Quadro 7 - Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo; j) Anexo 3.8. Quadro 8 - Índices, Recuos e Demais Restrições para o Uso Residencial Multifamiliar Vertical e Não Residencial, Não Incômodo e Incômodo Nível I; k) Anexo 3.9. Quadro 9 - Parâmetros para Substituição da Área Permeável do Lote por Caixa de Retenção. Art. 249. Esta lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação. Prefeitura Municipal de Santo André, 21 de agosto de 2026. GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR - PREFEITO MUNICIPAL - MARÍLIA FORMOSO CAMARGO - SECRETÁRIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO - PEDRO HENRIQUE KRAWCZYK PAULI - SECRETÁRIO DE ASSUNTOS JURÍDICOS - Registrada e digitada no Departamento Administrativo do Expediente do Gabinete, na mesma data e publicada. ANA CLAUDIA CEBRIAN LEITE - CHEFE DE GABINETE. Os mapas que integram a presente lei estão disponíveis para consulta no endereço eletrônico: https://web.santoandre.sp.gov.br/portal/secretarias-paginas/371/plano-diretor---etapa-final/ - QUADRO 1 - GLOSSÁRIO Acessibilidade: possibilidade e condição de alcance e percepção para a utilização com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida. Agroecologia: ciência que fornece os princípios ecológicos básicos para o estudo e tratamento de ecossistemas tanto produtivos quanto preservadores dos recursos naturais, que sejam culturalmente sensíveis, socialmente justos e economicamente viáveis, proporcionando assim um agroecossistema sustentável, cuja abordagem agroecológica da produção busca desenvolver-se com dependência mínima de insumos agroquímicos e energéticos externos. Alinhamento: limite entre o lote ou gleba e o logradouro público, a partir do qual é medido o recuo frontal. Aquicultura: cultivo de organismos cujo ciclo de vida em condições naturais se dá total ou parcialmente em meio aquático, tal como o cultivo de peixes, crustáceos, rãs e outros. Área Construída Computável: é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento. Área Não Computável: é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente. Área Construída: é a soma da área coberta de todos os pavimentos de uma edificação. 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. Área Verde: espaço, público ou privado, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponível para construção de moradias, destinada aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção de recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais. Balanço: corpo aberto ou fechado engastado em até dois lados na edificação principal, que não tenha apoio sobre o solo. Calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins. Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC: forma de contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas. Coeficiente de Aproveitamento: relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote. Coeficiente de Aproveitamento Básico: relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos. Coeficiente de Aproveitamento Máximo: relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, que não pode ser ultrapassado, correspondente ao máximo de Potencial Construtivo Adicional que poderá ser utilizado. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subtilizado, visando avaliar o cumprimento de função social da propriedade urbana. Contrapartida Financeira: valor econômico, correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, em espécie ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC. Cota Parte Máxima: definida como a fração máxima de terreno admitida por unidade habitacional em empreendimento multifamiliar, expresso pela relação entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais. Cota Parte Mínima: definida como a fração mínima de terreno admitida por unidade habitacional em empreendimento multifamiliar, expresso pela relação entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais. Densidade demográfica ou populacional: relação entre a população residente e uma determinada área, medida em habitantes por hectare. Desenvolvimento sustentável: aquele que satisfaz as necessidades do presente sem comprometer a possibilidade das gerações futuras satisfazerem as suas, tendo como prioridades a satisfação das necessidades das camadas mais pobres da população, e as limitações que o estado atual da tecnologia e da organização social impõem sobre o meio ambiente. Desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados a uso ou edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem implicar na abertura de novas vias e logradouros públicos ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes. Diretrizes: regramentos e orientações complementares pertinentes, emitidos por órgão competente, a serem observados na elaboração de projetos, licenciamentos ou execução de obras. Direito de Preferência: preferência do Poder Público Municipal para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, estabelecido pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade. Ecossistema: complexo dinâmico de comunidades vegetais, animais e de microrganismos e o seu meio inorgânico que interagem como uma unidade funcional. Edificação: construção acima e/ou abaixo da superfície de um terreno, coberta, destinada a abrigar atividade ou qualquer instalação, equipamento e material. Emergência Climática: reconhecimento de que o estado atual climático requer novas medidas contra as mudanças climáticas, especialmente diante da ocorrência de episódios que exigem atuação urgente para prevenir danos ambientais potencialmente irreversíveis a ela associados. Espaço aéreo: volume virtual definido pela projeção da superfície do lote na vertical, até a altura máxima permitida pelo regime urbanístico. Estudo de Impacto de Vizinhança: estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, devendo observar os requisitos estabelecidos. Fachada Ativa: ocupação do pavimento térreo por uso não residencial com acesso direto ao logradouro público, livre de vedações, muros, gradis ou similares, de forma a promover a dinamização dos passeios públicos. Função social da propriedade: atributo a ser alcançado pela propriedade urbana e que será considerado preenchido

Autenticar documento em https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade com o identificador 3200300032003100380039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Digitally signed by DIARIO DO GRANDE ABC SA:57541377000175 Date: 2026.08.21 18:45:39 -03:00