

**CONSOLIDAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 311 DE 23 DE NOVEMBRO DE 1998 E ALTERAÇÕES: LEI COMPLEMENTAR Nº 447 DE 30 DE DEZEMBRO DE 2001, LEI COMPLEMENTAR Nº 483 DE 30 DE DEZEMBRO DE 2003, LEI COMPLEMENTAR Nº 560 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2005 E LEI COMPLEMENTAR Nº 586 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2006. ATUALIZADA ATÉ 02 DE JANEIRO DE 2007.**

**INSTITUI O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO E EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**BETO MANSUR** , Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 13 de novembro de 1998 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

**LEI COMPLEMENTAR Nº 311**

**TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Capítulo I – Dos Princípios Básicos**

**Art.1º** - Fica instituído o Plano Diretor de desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, cujos princípios básicos são a melhoria da qualidade de vida da população e o pleno desenvolvimento das funções social e econômica do Município, conforme determinada a Lei Orgânica.

**Art. 2º** - O Plano Diretor é o instrumento legal básico e estratégico da política de desenvolvimento do Município que estabelece as diretrizes de atuação dos agentes públicos e privados para a elaboração e consolidação dos Planos de Ação Integrada, visando o desenvolvimento sustentável.

**§ 1º**– Entende-se por desenvolvimento sustentável a compatibilização do desenvolvimento econômico e social com a preservação ambiental, garantindo a qualidade de vida e o uso racional dos recursos ambientais naturais ou não.

**§ 2º** - O Plano Diretor é parte integrante da política de desenvolvimento do Município, devendo o Orçamento Anual e o Plurianual, e a Lei de Diretrizes Orçamentárias observar os objetivos, diretrizes e planos estabelecidos nesta lei complementar.

**Art. 3º** - A política de desenvolvimento e planejamento do Município, nos termos do artigo 4º, item III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, será formulada e executada pelo Sistema de Planejamento que definirá as ações do Poder Público, com a participação dos setores públicos, privados e da sociedade em geral, considerando, além deste Plano Diretor, os seguintes itens:

- I – controle do parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II – zoneamento ambiental;
- III – plano plurianual;
- IV – diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- V – gestão orçamentária participativa;
- VI – planos, programas e projetos intersetoriais;
- VII – planos e programas de desenvolvimento econômico e social.

## **Capítulo II – Dos Objetivos**

**Art. 4º** - Os objetivos gerais do Plano Diretor são:

- I – assegurar o desenvolvimento econômico e social do Município e a preservação do meio ambiente ecologicamente equilibrado, observando os planos nacionais, regionais, estaduais e metropolitanos, visando a melhoria da qualidade de vida e o bem estar da coletividade, especialmente nas áreas com baixos índices de desenvolvimento econômico e social;
- II – fortalecer a posição do Município como pólo da Região Metropolitana da Baixada Santista;
- III – adequar e promover a compatibilização do processo de planejamento ambiental e normatização do território do Município aos planos e projetos regionais;
- IV – instituir e diversificar as formas de parcerias entre o Poder Público Federal, Estadual, Municipal, iniciativa privada e entidades civis na elaboração e execução dos projetos de interesse público que dinamizem o setor produtivo;
- V – promover a integração dos sistemas municipais de circulação e transporte regional;
- VI – estabelecer as normas gerais de proteção, recuperação e uso do solo no território do Município visando a redução dos impactos negativos ambientais e sociais;
- VII – instituir os incentivos fiscais que estimulem o ordenamento do uso e ocupação do solo, promovendo de forma integrada o equilíbrio econômico, social e ambiental;
- VIII – estabelecer os mecanismos de compensação ambiental para as atividades que importem em desmatamento ou alteração dos ecossistemas originais.

## **TÍTULO II – DA DIVISÃO TERRITORIAL EM ÁREAS INTEGRADAS**

### **Capítulo Único**

**Art.5º** - Para assegurar o Sistema de Planejamento, o território do Município de Santos fica dividido em duas áreas distintas:

- I – área insular;
- II – área continental;

**Art.6º** – Ficam instituídas as seguintes áreas integradas, possibilitando o planejamento adequado para implantação das diretrizes definidas no capítulo II, do título anterior:

- I – área urbana;
- II – área de expansão urbana;
- III – área de proteção ambiental.

**Art.7º** – A área urbana compreende os terrenos ou áreas contíguas servidas por escola, posto de saúde ou outros programas sociais, pavimentação de vias, rede de iluminação pública, transporte coletivo urbano regular, coleta de lixo, rede pública de abastecimento de água, ou que necessitem da implantação de alguns desses melhoramentos.

**Art.8º** – A área de expansão urbana compreende as áreas passíveis de urbanização, observados os critérios de mitigação dos impactos ambientais e a implantação de infra-estrutura urbana e de equipamentos públicos adequados.

**Art.9º** - A área de proteção ambiental compreende as áreas com características originais dos ecossistemas e as áreas consideradas estratégicas para a garantia de preservação dos recursos e reservas naturais.

**Art.10** - A divisão territorial, em áreas integradas, encontra-se representada em planta na escala 1:50.000, que faz parte integrante desta lei complementar.

### **TÍTULO III - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO**

#### **Capítulo I – Da implantação e das Áreas Prioritárias de Ação**

**Art. 11** – São instrumentos adequados para a efetiva implantação da política de desenvolvimento no Município:

- I** – as diretrizes definidas neste Plano Diretor;
- II** – os Planos de Ação Integrada ;
- III** – as normas disciplinadoras previstas em leis especiais.

**Art.12** – Ficam estabelecidos os seguintes setores prioritários de ação:

- I** – turismo;
- II** – porto;
- III** – comércio e prestação de serviços;
- IV** – pesca.

#### **Capítulo II – Das Diretrizes**

**Art.13** – As diretrizes referentes ao desenvolvimento econômico e social são:

- I** – promover o desenvolvimento das atividades econômicas características do Município, buscando a participação da iniciativa privada nos investimentos necessários;
- II** – criar incentivos que estimulem o investimento e a infra-estrutura para a implantação de atividades turísticas locais e regionais;
- III** - criar incentivos que estimulem o investimento e integração do sistema portuário com o Município;
- IV** – estabelecer um programa de dinamização econômica em consórcio com os demais municípios da região, principalmente quanto à viabilização de projetos que visem o desenvolvimento regional;

- V** – atualizar e adequar a legislação de uso e ocupação do solo, com mecanismos que possibilitem atrair e estimular novas atividades produtivas;
- VI** – agilizar o processo de arrecadação municipal, aumentando a capacidade de investimento do Município;
- VII** – estimular iniciativas de produção cooperativa, empresas ou atividades desenvolvidas por meio de micro e pequenos empreendimentos.

**Art. 14** – As diretrizes relativas ao uso e ocupação do solo são:

- I** – delimitação do território do Município, definindo as áreas urbanas, de expansão urbana e de proteção ambiental, com parâmetros diferenciados de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II** - disciplinamento do uso e da ocupação do solo nas áreas de proteção ambiental, incentivando a implantação de atividades compatíveis e a execução de planos de manejo, de forma a garantir sua sustentação;
- III** – disciplinamento do uso e da ocupação do solo nas áreas urbanas e de expansão urbana, de acordo com os seguintes critérios:
- a) estimular o adensamento da área urbana, dotada de serviços, infra-estrutura e equipamentos públicos ou privados, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir os seus custos;
  - b) promover a distribuição de usos e intensificação do aproveitamento do solo, de forma equilibrada em relação à infra-estrutura, aos transportes e ao meio ambiente, evitando a ociosidade ou a sobrecarga, a fim de otimizar os investimentos coletivos;
  - c) propor e admitir novas formas de urbanização adequadas às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modos de vida, inclusive para recuperação de áreas consideradas irregulares;
  - d) otimizar o aproveitamento dos investimentos urbanos e gerar novos recursos, buscando reduzir progressivamente o déficit social representado pela carência de infra-estrutura urbana, de serviços e de moradia para a população;
  - e) instituir, na área urbana, mecanismos e regras urbanísticas destinadas a estimular o adensamento de áreas com infra-estrutura ociosa;
  - f) estimular a construção de habitações de interesse social;
  - g) implantar mecanismos de incentivo à recuperação e conservação do patrimônio cultural, natural e construído;
  - h) dotar as áreas do território do Município de infra e superestrutura necessárias ao seu desenvolvimento;
  - i) estabelecer exigências e sanções para controle do impacto da implantação de empreendimentos que possam representar excepcional sobrecarga na capacidade de infra-estrutura, inclusive viária ou danos ao ambiente natural e construído;
  - j) desenvolver, através de instrumentos de incentivo, parcerias com a iniciativa privada, visando a implantação de programas de preservação, revitalização e urbanização do solo municipal.
- IV** – dar prioridade às áreas de intervenção, através das denominadas operações urbanas, que se constituem num conjunto integrado de instrumentos urbanísticos em áreas específicas, com a participação da iniciativa privada, sob a coordenação e fiscalização do Poder Público.

**Art. 15** – As diretrizes ambientais são:

**I** – garantir a preservação, a proteção e a recuperação do ambiente natural e construído, mediante controle da poluição visual, sonora, da água, do ar e do solo;

**II** – estabelecer normas, critérios e padrões de emissão de efluentes e de qualidade ambiental, bem como normas relativas ao uso e manejo de recursos ambientais, naturais ou não, em conjunto com os órgãos estadual e federal, adequando-os permanentemente em face da legislação e de inovações tecnológicas;

**III** – promover o monitoramento e fiscalização das fontes poluidoras;

**IV** – informar a população sobre os níveis de poluição, a qualidade do meio ambiente, as situações de risco de acidentes, a presença de substâncias nocivas ou potencialmente nocivas à saúde, bem como os resultados dos monitoramentos;

**V** – acompanhar as políticas metropolitanas de preservação dos recursos e das reservas naturais da região, especialmente as relativas ao:

a) gerenciamento costeiro;

b) gerenciamento dos recursos hídricos;

c) gerenciamento da disposição final dos resíduos sólidos;

**VI** – promover e incentivar ações integradas entre os municípios da região, destinadas à proteção, preservação, conservação, melhoria, recuperação, controle e fiscalização dos seus ecossistemas;

**VII** – promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, visando a proteção do meio ambiente;

**VIII** – disciplinar a utilização de áreas críticas, tais como mananciais, fundos de vales, e áreas de altas declividades, de risco geológico ou sujeitas a enchentes, garantindo mecanismos que assegurem o controle e a eliminação das situações de risco ambiental;

**IX** – adequar a legislação de uso e ocupação do solo aos parâmetros de permeabilidade adotados nos projetos de canalização de rios e córregos, bem como observar faixas “non edificandi” ao longo dos cursos d’água;

**X** – promover a extensão da rede de saneamento básico nas áreas urbana e de expansão urbana;

**XI** – adequar a legislação, com o objetivo de classificar os empreendimentos segundo sua natureza, porte e localização, de modo a exigir medidas mitigadoras de impactos ambientais negativos;

**XII** – exigir a realização de estudo prévio de impacto ambiental para os empreendimentos classificados, segundo o inciso anterior, como atividade potencialmente causadora de impactos ambientais negativos;

**XIII** – promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino e a conscientização pública para a preservação do meio ambiente;

**XIV** – fixar diretrizes ambientais para elaboração de projetos de parcelamento do solo, bem como para a instalação de atividades e empreendimentos no âmbito da coleta e disposição dos resíduos;

**XV** – incentivar a recuperação e/ou urbanização de áreas degradadas, naturais ou não;

**XVI** – incentivar a solução de problemas comuns relativos ao meio ambiente, mediante celebração de acordos, convênios e termos de cooperação técnica;

**XVII** – proteger o patrimônio, de reconhecido valor cultural, artístico, histórico, estético faunístico, florístico e turístico, prevendo sua utilização em condições que assegurem a sua conservação;

**XVIII** – promover a ampliação, implantação e manutenção de parques e de áreas verdes;  
**XIX** – controlar e fiscalizar a produção, armazenamento, transporte, comercialização, utilização e destino final de substâncias efetiva ou potencialmente tóxicas, explosivas ou radioativas.

**Art. 16** - As diretrizes de circulação e de transporte são:

- I** – dar prioridade aos investimentos no sistema viário, no que tange aos equipamentos de gerenciamento do trânsito, sinalização, operação, fiscalização e infra-estrutura propriamente dita, visando a sua estruturação e integração municipal e regional;
- II** – dar prioridade às obras de complementação do sistema viário estrutural, bem como a correção da geometria, visando a eliminação dos pontos ou trechos com estrangulamento ou insegurança, melhorando a fluidez e a segurança do trânsito;
- III** – estabelecer diretrizes e procedimentos que possibilitem a mitigação do impacto da implantação de empreendimentos pólos geradores de tráfego, quanto ao sistema de circulação e de estacionamento, harmonizando-os com o entorno, bem como para a adaptação de pólos existentes, eliminando os conflitos provocados;
- IV** – criar condições para que a iniciativa privada possa, com recursos próprios, viabilizar a implantação de dispositivos de sinalização e obras viárias, necessários ao sistema viário, inclusive em decorrência dos empreendimentos mencionados no inciso anterior;
- V** – incentivar a integração intermodal do transporte de cargas e de passageiros;
- VI** – ordenar um sistema de circulação de cargas, de forma a minimizar a interferência com o sistema viário intra-urbano, em especial na área central;
- VII** – estabelecer um sistema de transporte coletivo integrado física, operacional e tarifariamente.

**Art. 17** – As diretrizes habitacionais são:

- I** – delimitação de áreas de atendimento e incentivo à produção de empreendimentos habitacionais;
- II** – dar prioridade de acesso à terra e à moradia para população de baixa renda, mediante o barateamento da produção de novas unidades, a regularização fundiária e urbanística de assentamentos precários;
- III** – prover recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos para investimentos em habitações de interesse social, diretamente pelo Poder Público, ou por meio de parcerias com entidades técnicas e comunitárias sem fins lucrativos, inclusive promovendo sua captação em fontes privadas e governamentais, fora do Município;
- III-A** - buscar a adoção de alternativas de menor custo e maior qualidade e conforto, considerando as realidades física, social, econômica e cultural da população a ser beneficiada;
- IV** – adotar instrumentos de política urbana para aumentar a oferta de terra para habitações de interesse social;
- V** – incentivar a participação da iniciativa privada na produção de habitações de interesse social;
- VI** – atender, através de programas de interesse social e de subsídios específicos, a população situada em áreas de risco e favelas;

**VII** – estabelecer padrões especiais de uso do solo que possibilitem regularização jurídica e urbanística de assentamentos populares, permitindo a fixação da população de baixa renda;  
**VIII** – integrar projetos e ações das diretrizes habitacionais com as demais políticas e ações públicas de desenvolvimento urbano, econômico e social, municipais, intermunicipais, metropolitanos, estaduais e federais, favorecendo a implementação de ações integrais e sustentáveis;

**IX** – coibir as ocupações em áreas de risco ambiental, áreas de preservação ambiental e outras áreas não edificáveis, a partir de ação integrada dos setores municipais responsáveis pelo planejamento, controle urbano, defesa civil, obras e manutenção e as redes de agentes comunitários ambientais e de saúde;

**X** – regularizar a situação jurídica e fundiária dos conjuntos habitacionais implementados pelo município e dos bairros implantados irregularmente.

### **Capítulo III – Dos Planos de Ação Integrada**

**Art. 18** – São prioridade para o Município a implantação dos seguintes planos de ação integrada:

**I** – plano de desenvolvimento turístico;

**II** – plano de integração do Porto/Município;

**III** – plano de otimização de trânsito e transporte;

**IV** – plano de gestão ambiental;

**V** – plano de atendimento à demanda habitacional;

**VI** – plano de implantação do sistema integrado de informações municipais.

### **Capítulo IV – Do Sistema de Planejamento**

**Art. 19** – O objetivo do Sistema de Planejamento é garantir um processo dinâmico e permanente de implementação dos objetivos gerais do Plano Diretor, bem como de suas diretrizes, através dos instrumentos previstos nesta lei complementar e nas demais normas disciplinadoras, propiciando o adequado acompanhamento e controle.

**Parágrafo único.** Para garantir a gestão democrática, nos termos do artigo 3º desta lei complementar, deverão ser utilizados os seguintes instrumentos:

a) debates, audiências e consultas públicas;

b) conferências sobre assuntos de interesse urbano.

**Art. 20** - Compete ao Sistema de Planejamento articular as ações dos órgãos da administração direta e indireta do Município, bem como da iniciativa privada, para a implementação do Plano Diretor.

**Art. 21** – Compõem o Sistema de Planejamento, como órgãos de apoio e informação ao Prefeito, para as decisões referentes à realização dos objetivos e diretrizes do Plano Diretor:

**I** – a Secretaria Municipal de Planejamento – SEPLAN;

**II** – o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU.

**Parágrafo único** – As secretarias municipais e demais órgãos da Administração Direta e Indireta deverão participar da implementação do Plano Diretor, elaborando os planos de ação integrada e os projetos de normas disciplinadoras, nas áreas de sua competência.

**Art. 22** – À Secretaria Municipal Planejamento, SEPLAN, além das suas atribuições atuais compete:

- I** – coordenar e manter atualizado sistema de informações e cadastramento de interesse para o planejamento do Município, garantindo seu acesso aos munícipes;
- II** – propor convênios, consórcios e termos de cooperação técnico-administrativa, visando a promoção de programas e a implantação de obras que envolvam a participação de outros municípios, entidades e esferas de governo;
- III** – compatibilizar, quando do interesse do Município, os planos e projetos com as propostas regionais;
- IV** – propor alterações na legislação do parcelamento, uso e ocupação do solo e nos demais diplomas normativos necessários à aplicação dos novos instrumentos para consecução dos objetivos e diretrizes do Plano Diretor;
- V** – propor legislação para a criação do Fundo de Desenvolvimento Urbano, previsto na Lei Orgânica do Município;
- VI** – coordenar as revisões do Plano Diretor;
- VII** – assegurar a participação dos munícipes e de suas entidades representativas em todas as fases do processo de planejamento ambiental.

**Art. 23** – O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será criado e disciplinado por lei específica, como órgão consultivo e de assessoramento ao Prefeito Municipal, integrante do Sistema de Planejamento.

**Parágrafo único** – O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será constituído por representantes da sociedade civil e do Poder Público, e respectivos suplentes, de acordo com a seguinte legislação:

- I** – lei detalhará as competências, a composição e a forma de funcionamento do conselho;
- II** – decretos nomearão os membros titulares e suplentes, e definirão o regimento interno do conselho.

**Art. 24** - Ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano compete:

- I** – fomentar a participação da sociedade nas diversas discussões relativas às diretrizes estabelecidas por esta lei complementar;
- II** – opinar sobre planos e programas de desenvolvimento sustentável para o Município;
- III** – opinar sobre planos e programas de revitalização e renovação urbana, na área insular do Município;
- IV** – analisar, antes do seu envio à Câmara Municipal, as propostas de alteração do Plano Diretor, bem como seus desdobramentos legais, em especial a legislação de uso e ocupação do solo;



- V – acompanhar a implementação dos instrumentos urbanísticos de preservação e renovação urbana;
- VI – apresentar propostas e opinar anualmente sobre a programação do Fundo de Desenvolvimento Urbano;
- VII – acompanhar e avaliar a gestão econômica do Fundo de Desenvolvimento Urbano;
- VIII – constituir grupos técnicos, comissões especiais, quando julgar necessário para o desempenho de suas funções;
- IX – elaborar seu regimento interno.

**Art. 25** – O exercício das funções de membro do Conselho de Desenvolvimento Urbano não será remunerado.

**Art. 26** – O Conselho será presidido pelo Prefeito Municipal e terá como Secretário Executivo o titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – SEDURBAM. **(revogado)**

**Art. 27** – O Fundo de Desenvolvimento Urbano será criado e disciplinado por lei específica, com o fim de prover recursos a serem aplicados nos projetos de desenvolvimento e renovação urbana, bem como nas obras prioritárias do sistema viário, de transporte coletivo e equipamentos públicos.

**Art. 28** – O Fundo para a Preservação e Recuperação do Meio Ambiente será criado e disciplinado por lei específica, com o fim de prover recursos a serem aplicados nos projetos de proteção e recuperação do meio ambiente.

## **Capítulo V – Das Normas Disciplinadoras**

**Art. 29** – As restrições urbanísticas, paisagísticas e edilícias, observadas as diretrizes estabelecidas nesta lei complementar, deverão ser disciplinadas através das seguintes leis especiais:

- I – Lei sobre Uso e Ocupação do solo da Área Insular;
- II – Lei sobre Uso e Ocupação do Solo da área Continental;
- III – Lei sobre Parcelamento do Solo;
- IV – Lei sobre Paisagem Urbana;
- V – Lei sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- VI – Lei sobre Sistema Viário;
- VII – Lei municipal que estabeleça o Código Municipal Ambiental e defina quais os empreendimentos e atividades, em área de expansão urbana, dependerão da elaboração de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), em conformidade com a legislação ambiental;
- VIII – Código de Edificações;
- IX – Código de Posturas;
- X – Código Tributário;
- XI – Lei municipal para a incidência, nas Zonas Especiais de Interesse Social 1,2 e 3 definidas pela Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992 e nas glebas urbanas definidas no Anexo III do Decreto nº 4004, de 17 de dezembro de 2002, dos seguintes

instrumentos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que instituiu o Estatuto da Cidade:

**a)** o Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, definindo a finalidade, as condições e os prazos, conforme estabelece o artigo 5º, da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001;

**b)** o Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo, definindo os valores das alíquotas gradativas para incidência, conforme define o parágrafo primeiro do artigo 7º da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001;

**c)** a Desapropriação com pagamento em títulos, conforme o artigo 8º da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001;

**XII** – Lei municipal para a incidência do Direito de Preempção nas Zonas Especiais de Interesse Social 1,2 e 3 previstas pela Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1002 e glebas urbanas definidas no Anexo III do Decreto nº 4004, de 17 de dezembro de 2002, definindo o prazo de vigência deste instrumento urbanístico estabelecido pelo artigo 25 da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

**XIII** – Lei municipal estabelecendo as áreas e fixando condições para a Outorga Onerosa do Direito de Construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo definido em lei, conforme os artigos 28 e 30 da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário;

**XIV** – Lei municipal definindo quais os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana, que dependerão de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, nos termos do artigo 36, da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

**XV** – Lei Municipal para as Zonas Especiais de Interesse Social 1,2 e 3 definidas pela Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1002, glebas urbanas definidas no Anexo III do Decreto nº 4004, de 17 de dezembro de 2002 e Áreas de Proteção Cultural definidas pela Lei Complementar nº 312, de 23 de dezembro de 1998 nela delimitadas, nas quais poderão ser aplicadas as Operações Urbanas Consorciadas, conforme define o artigo 32 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

**XVI** – Lei Municipal fixando condições para uso do solo, subsolo ou espaço aéreo, onde poderá ser aplicado o Direito de Superfície, conforme artigos 21 a 24 da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

**XVII** – Lei Municipal estabelecendo áreas e fixando condições para a alteração de uso do solo, nas quais poderá ser aplicada a Transferência do Direito de Construir, conforme o artigo 35 da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

**XVIII** - Lei Municipal estabelecendo áreas e fixando condições para a alteração de uso do solo, nas quais poderá ser aplicada a Concessão do Direito Real de Uso, conforme a Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

**XIX** - Lei Municipal que estabelece a obrigatoriedade de vagas para estacionamento para edificações em geral e a adoção de medidas mitigadoras às atividades ou empreendimentos Pólos Atrativos de Trânsito e Transporte;

**XX** - Lei Municipal para a incidência de Outorga Onerosa do Direito de Alteração de Uso do Solo, conforme os artigos 29 e 30 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, nos Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas – NIDES – criados pelos artigos 17 e 80 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, onde esta alteração estiver prevista.

**Parágrafo 1º** – Para efetiva implantação deste Plano Diretor, toda a legislação em vigor deverá ser revista a fim de adequá-la às disposições desta lei complementar.

**Parágrafo 2º** - Fica definido o aproveitamento mínimo, a fim de classificar um imóvel como subutilizado – quantitativa e qualitativamente – como sendo aquele detalhado em lei municipal específica, conforme previsto no inciso I do parágrafo 1º do artigo 5º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

## **TÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Capítulo Único**

**Art. 30** – O orçamento anual e o plurianual, e a lei de diretrizes orçamentárias deverão observar os objetivos, diretrizes e planos estabelecidos nesta lei complementar. **(revogado)**

**Art. 31** – O Plano Diretor deverá ser reavaliado no primeiro ano de mandato do Prefeito, conforme estabelece a Lei Orgânica do Município.

**Parágrafo único** – O encaminhamento de qualquer proposta de alteração desta lei ao Poder Legislativo, fica condicionada à prévia apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 31-A** – No processo de revisão e de implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana no Município de Santos e de suas Normas Disciplinadoras, os Poderes Executivo e Legislativo Municipais garantirão:

**I** – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

**II** – a publicidade dos documentos e informações produzidos;

**III** – o acesso aos documentos e informações produzidos a qualquer interessado.

**Art. 31-B** – A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação regulamentadora do Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos somente ocorrerá por meio de lei municipal específica, delimitando operação urbana consorciada, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 32 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

**Parágrafo único** - Exclui-se da exigência de inclusão em operação urbana consorciada a regularização em Zonas Especiais de Interesse Social.

**Art. 32** – O Poder Executivo deverá expedir decretos e outros atos administrativos que se fizerem necessários à fiel execução dos dispositivos desta lei complementar.

**Art. 33** – As despesas com a execução desta lei complementar correrão pela dotação orçamentária própria, suplementada se necessário.

**Art. 34** – Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial os artigos 1º a 26, 180 a 184, 338 a 361, 400 a 403, da Lei nº 3.529, de 16 de abril de 1968.

Registre-se e publique-se.

Palácio “José Bonifácio”, em 24 de novembro de 1998.

**BETO MANSUR**

**Prefeito Municipal**

Registrada no livro competente.

Departamento Administrativo da Secretaria de Negócios Jurídicos, em 24 de novembro de 1998.

**ANTÔNIO CARLOS BLEY PIZARRO**

**Chefe do Departamento**