

LUOS 2022



PREFEITURA DE
Santos

LEI VIGENTE

MINUTA

ANEXO I – Abairramento	ANEXO I – Abairramento
ANEXO II – Zoneamento	ANEXO II – Zoneamento
ANEXO III - Descrição das Zonas de Uso	ANEXO III - Descrição das Zonas de Uso
ANEXO IV – Zonas Especiais	ANEXO IV – Zonas Especiais
ANEXO V - Descrição das Zonas de Uso Especial	ANEXO V – Descrição das Zonas de Uso Especial
ANEXO VI - Classificação de Vias	ANEXO IV - Classificação de Vias
ANEXO VII - Hierarquia	ANEXO V - Hierarquia
ANEXO VIII - Vias Especiais	ANEXO VI - Vias Especiais
ANEXO IX – Das Diferenças Zonais – Disciplinamento de Categorias de Uso por Vias	ANEXO VII - Das Diferenças Zonais – Disciplinamento de Categorias de Uso por Vias ANEXO VIII – Índices construtivos (NOVO)

- Anexos correspondentes ao mapa e descrição das Zonas de Uso Especial suprimidos, zoneamento comum e especial unificados (anexos II e III);
- Incluído novo anexo (anexo VIII) com quadro síntese dos índices e parâmetros construtivos.

incluído e não alterado após publicação

incluído após publicação

~~suprimido após publicação~~

incluído e não alterado após publicação

incluído após publicação

~~suprimido após publicação~~

DEFINIÇÕES INSERIDAS:

- **área construída real:** soma de todas as áreas cobertas e descobertas de uma edificação;
- **ático:** parte da edificação acima do último pavimento do bloco vertical composta exclusivamente por áreas técnicas de uso comum ~~a exemplo de depósitos e áreas técnicas~~ e de serviço de uso exclusivo de funcionários;
- **edícula:** edificação de menor porte e de apoio à edificação principal, de um lote;
- **pavimento térreo:** pavimento com acesso a via pública, limitado à altura de piso de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao nível do meio fio;
- **pé esquerdo:** espaço contido entre o nível da laje inferior e o nível do piso da laje superior;
- **shaft:** duto vertical na construção com função de passagem de tubulações e instalações;
- **subsolo:** parte da construção localizada abaixo do pavimento térreo, podendo ser enterrado ou semienterrado;
- **veículo urbano de carga - VUC:** caminhão que atenda, conjuntamente, as seguintes características: largura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e comprimento máximo de 6,30m (seis metros e trinta centímetros)

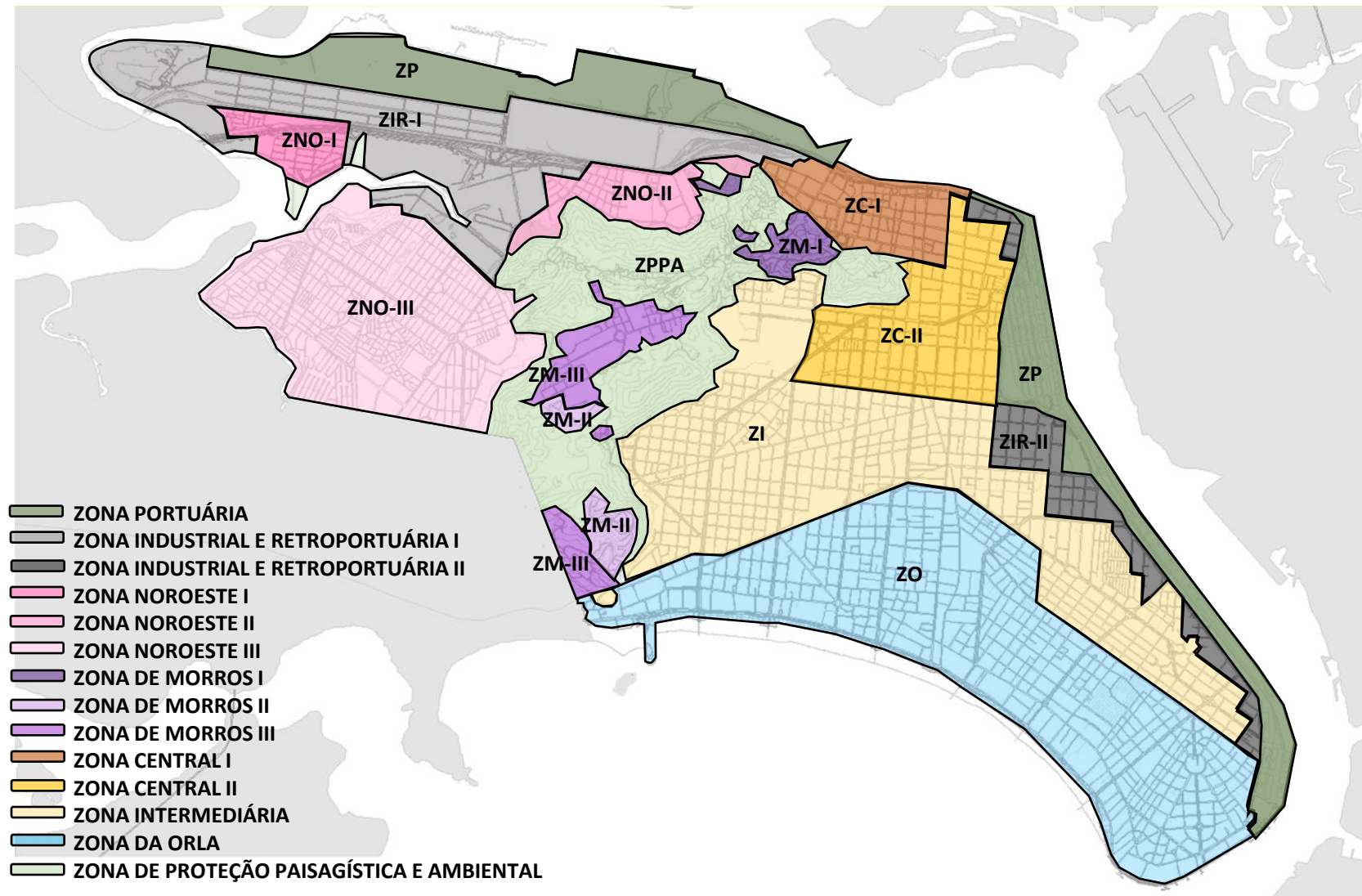
DEFINIÇÕES EXCLUÍDAS:

- **aflorentamento:** porção do subsolo admitida, acima da cota do nível da via em que o lote estiver localizado;
- **centralidades lineares:** eixos viários com relevante oferta de atividades não residenciais e de transporte coletivo, com intensa circulação de pedestres, no qual se espera grande incremento na circulação de pedestres, em função da implantação de sistemas de transporte de média capacidade, onde é estratégico o estímulo às atividades não residenciais no nível das vias;

DEFINIÇÕES ALTERADAS:

- áreas cobertas de uso público – ACUP;
- áreas livres de uso público – ALUP;
- bloco horizontal;
- bloco vertical;
- coeficiente de aproveitamento mínimo;
- coeficiente de aproveitamento máximo;
- conjunto;
- economia criativa;
- elemento arquitetônico decorativo
- embasamento;
- projeto arquitetônico modificativo;

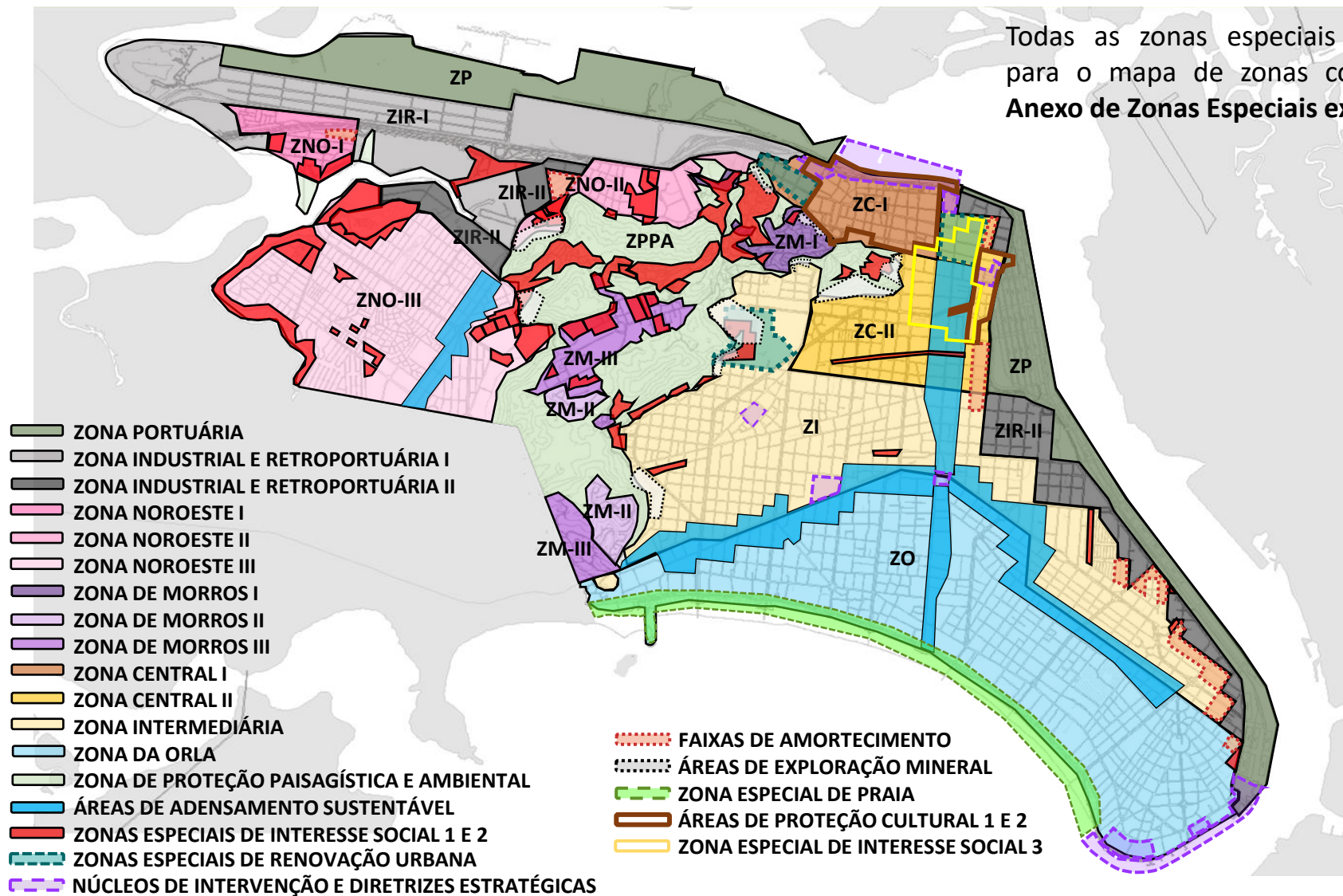
LUOS – ZONEAMENTO COMUM VIGENTE



LUOS – ZONEAMENTO COMUM PROPOSTO

ALTERAÇÕES APÓS PUBLICAÇÃO

Todas as zonas especiais foram para o mapa de zonas comuns.
Anexo de Zonas Especiais excluído

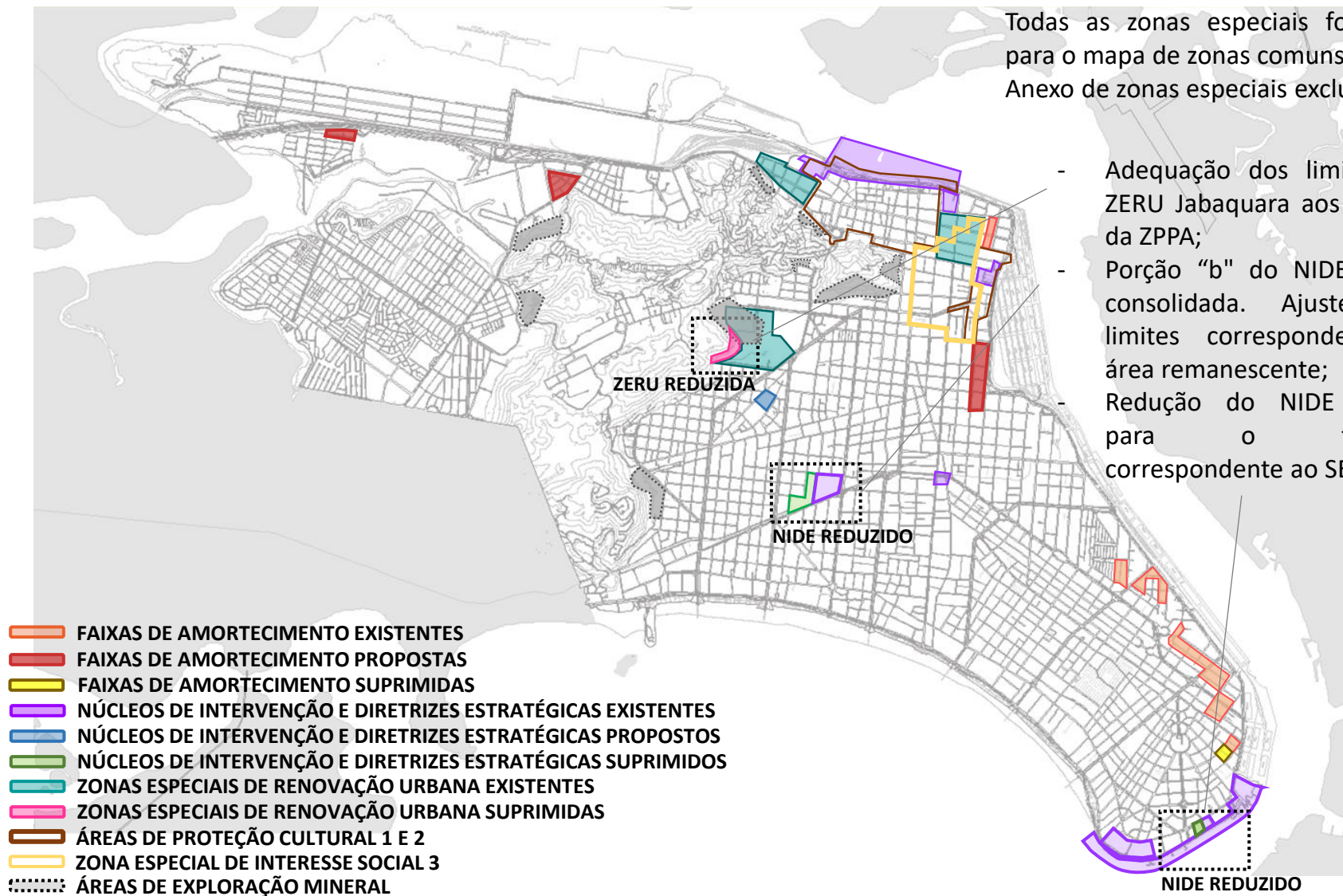


LUOS – ZONEAMENTO ESPECIAL PROPOSTO - ALTERAÇÕES

ALTERAÇÕES APÓS PUBLICAÇÃO

Todas as zonas especiais foram para o mapa de zonas comuns.
Anexo de zonas especiais excluído

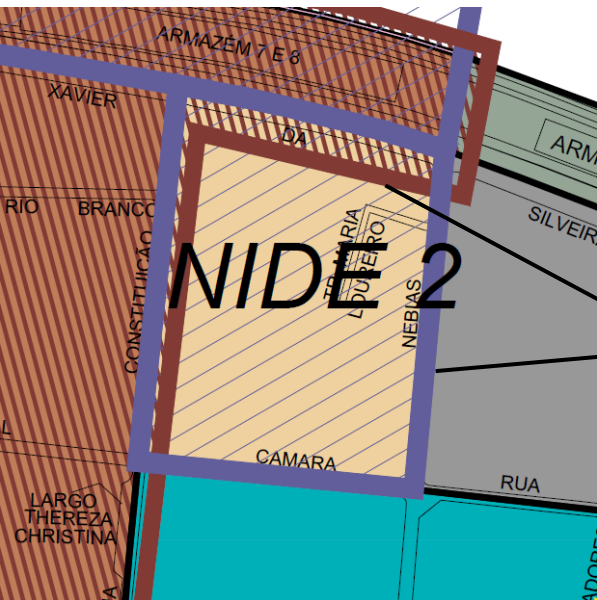
- Adequação dos limites da ZERU Jabaquara aos limites da ZPPA;
- Porção "b" do NIDE 04 já consolidada. Ajuste dos limites correspondente à área remanescente;
- Redução do NIDE SENAI para o terreno correspondente ao SENAI.



incluído e não alterado após publicação

incluído após publicação

suprimido



NIDE 2 - Paquetá

Passam a ser permitidos nos imóveis voltados para as vias Conselheiro Nébias e Xavier da Silveira, condicionados à apresentação de EIV:

- centros de distribuição;
- comércio atacadista;
- transportadoras, movimentação e armazenagem de carga geral (exceto grãos, produtos perigosos e inflamáveis) (art. 127, VII)

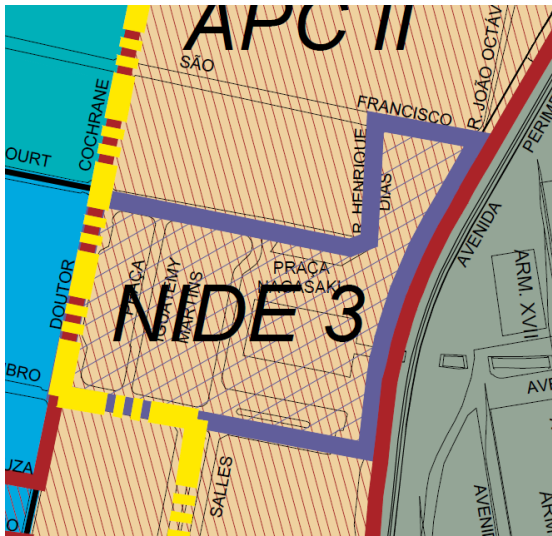


incluído e não alterado após publicação
incluído após publicação
suprimido

NIDE 3 – Mercado/Distrito Criativo

Passam a ser permitidos no NIDE 3 (art. 128):

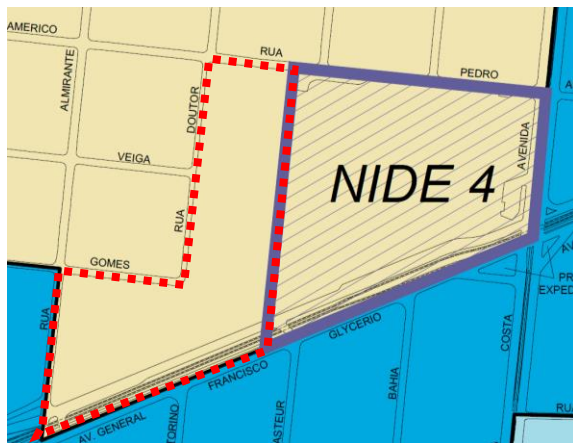
- economia criativa;
- comércio atacadista do ramo alimentício;
- comércio atacadista de apoio ao ramo alimentício, a exemplo de: comércio de embalagens, comércio de equipamentos e utensílios de cozinha industrial;
- aquelas estabelecidas para os Corredores de Proteção Cultural na ZCI, conforme esta lei complementar.



incluído e não alterado após publicação

incluído após publicação

suprimido



 Antiga área "B" do NIDE 4

NIDE 4 – Estação Sorocabana

Houve ajuste dos limites do NIDE 4, uma vez que as condicionantes da área "B" foram atendidas. Limites agora se referem ao remanescente do NIDE, anteriormente correspondente a área "A". Antiga área "B" passa a fazer parte da Zona Intermediária (art. 129)

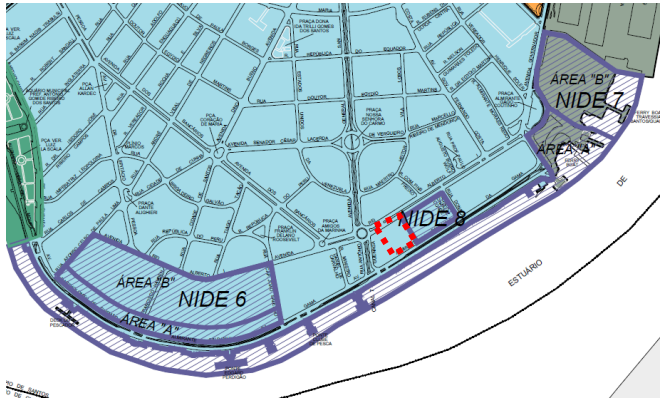
A construção de empreendimentos habitacionais ou comerciais verticalizados no NIDE 4, independentemente da quantidade de unidades autônomas, fica condicionada à apresentação de EIV (art. 130, §4º)



incluído e não alterado após publicação

incluído após publicação

suprimido



 Área do NIDE 8 suprimida

NIDE 7 – Ponta da Praia

Descrição ajustada para melhor entendimento dos limites das áreas “A” e “B” (art. 139, II)

NIDE 8 - SENAI

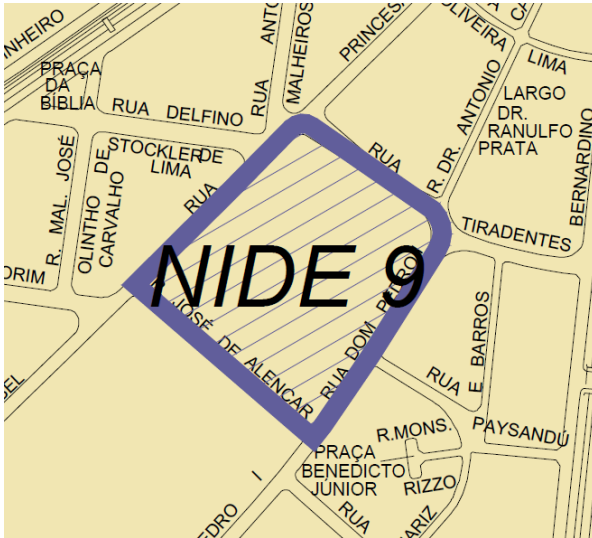
Ajuste dos limites, compreendendo apenas a área do SENAI (art. 143)



incluído e não alterado após publicação

incluído após publicação

~~suprimido~~



NIDE 9 – Vila Belmiro (NOVO) (art. 146)

No NIDE 9 a ocupação fica condicionada a projeto específico, com parecer técnico favorável do órgão municipal de planejamento urbano

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

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

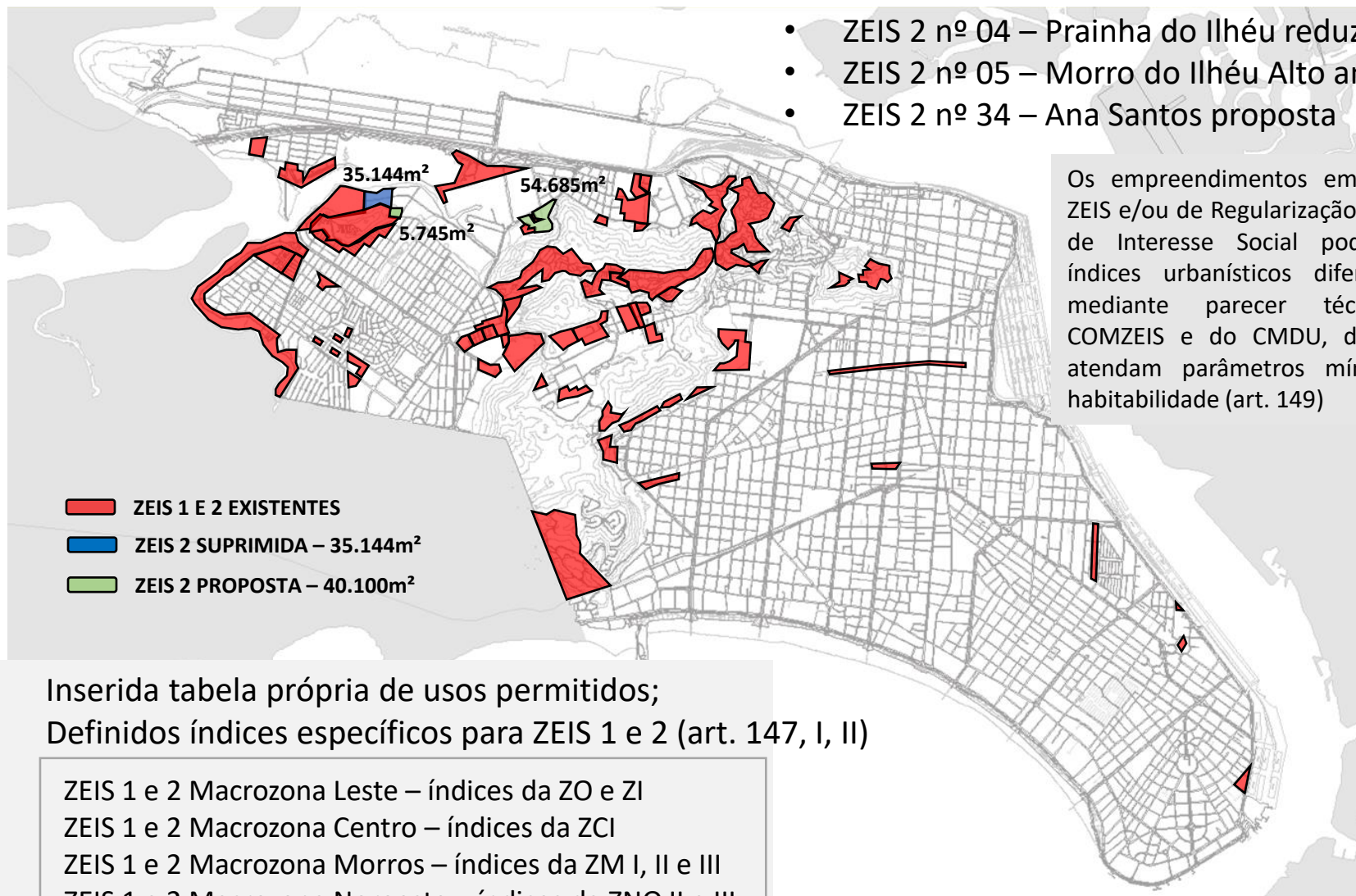
II - implementar projeto de revitalização das vias do entorno, de modo a priorizar a qualidade ambiental para a circulação de pedestres, por meio de vias compartilhadas, calçadas e mobiliários urbanos acessíveis, iluminação e arborização adequada;

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 1 E 2 – ZEIS 1 E ZEIS 2

ALTERAÇÕES APÓS PUBLICAÇÃO

- ZEIS 2 nº 04 – Prainha do Ilhéu reduzida
- ZEIS 2 nº 05 – Morro do Ilhéu Alto ampliada
- ZEIS 2 nº 34 – Ana Santos proposta

Os empreendimentos em área de ZEIS e/ou de Regularização Fundiária de Interesse Social poderão ter índices urbanísticos diferenciados, mediante parecer técnico da COMZEIS e do CMDU, desde que atendam parâmetros mínimos de habitabilidade (art. 149)



- Inserida tabela própria de usos permitidos;
- Definidos índices específicos para ZEIS 1 e 2 (art. 147, I, II)

ZEIS 1 e 2 Macrozona Leste – índices da ZO e ZI
ZEIS 1 e 2 Macrozona Centro – índices da ZCI
ZEIS 1 e 2 Macrozona Morros – índices da ZM I, II e III
ZEIS 1 e 2 Macrozona Noroeste – índices da ZNO II e III

USO DO SOLO - ZEIS



 Área da ZEIS 34 fora dos setores IIb e VIb da Carta Geotécnica – aprox. 40.100m²

USO DO SOLO - ZEIS



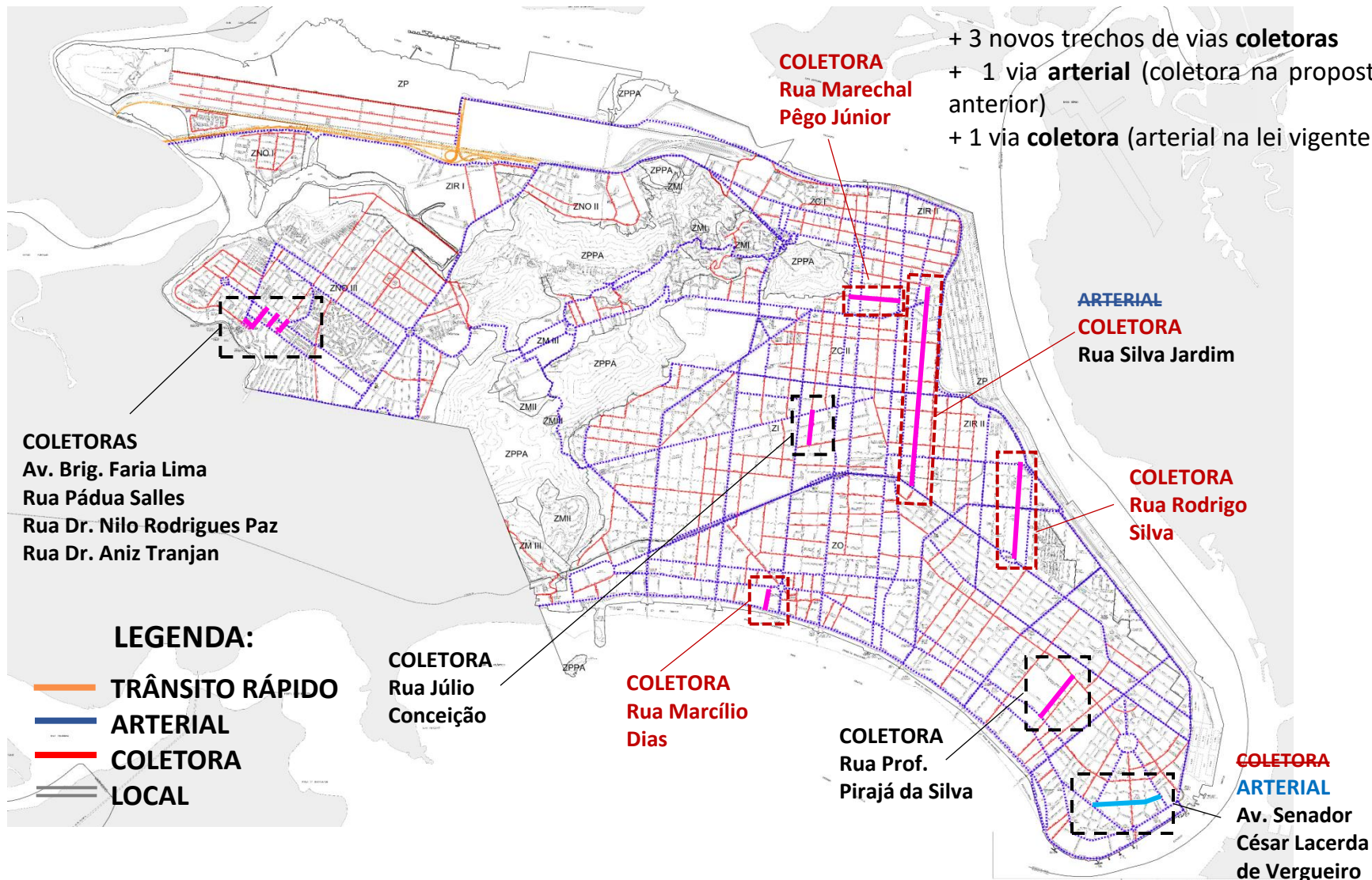
Área da ZEIS 34 fora dos setores IIb e VIb da Carta Geotécnica – aprox. 40.100m²

ÁREAS	CARACTERÍSTICAS DO MEIO FÍSICO		PROBLEMAS EXISTENTES OU ESPERADOS	CARACTERÍSTICAS GERAIS PARA FINS DE OCUPAÇÃO
	Tipo	Geomorfologia	Geotecnia	
II b		Segmentos de encostas retilíneas ou côncavos, pouco inclinados (<20°), geralmente associados às zonas de acumulação.	Depósitos detríticos com granulometria e espessuras variáveis, podendo superpor-se aos perfis de solo anteriores.	- Erosão nos segmentos de encostas retilíneas, desde que retirada a camada superficial solo orgânico argiloso. - Movimentos de massa pouco prováveis associados aos depósitos detríticos. - Assoreamento nas zonas de acumulação.
IV b		Segmentos de encosto retilíneos com inclinação superior a 40°.	Áreas caracterizadas predominantemente por exposições rochosas, ou por pequena espessura de solo (1,00 m) e fortes evidências de instabilidade.	- Escorregamentos naturais com alta frequência, associados à dinâmica evolutiva destas encostas e acelerados por fatores antrópicos. - Zonas de recorrência de escorregamento.
VI b		Faixas situadas imediatamente abaixo de zonas instáveis e imediatamente anteriores às áreas liberadas para ocupação, podendo se situar à meia encosta ou no sopé dos morros. (Faixas de segurança)		Impacto e deposição sistemáticos de materiais provenientes de escorregamentos naturais associados a evolução das encostas.

LUOS – HIERARQUIA COMUM - PROPOSTA

ALTERAÇÕES APÓS PUBLICAÇÃO

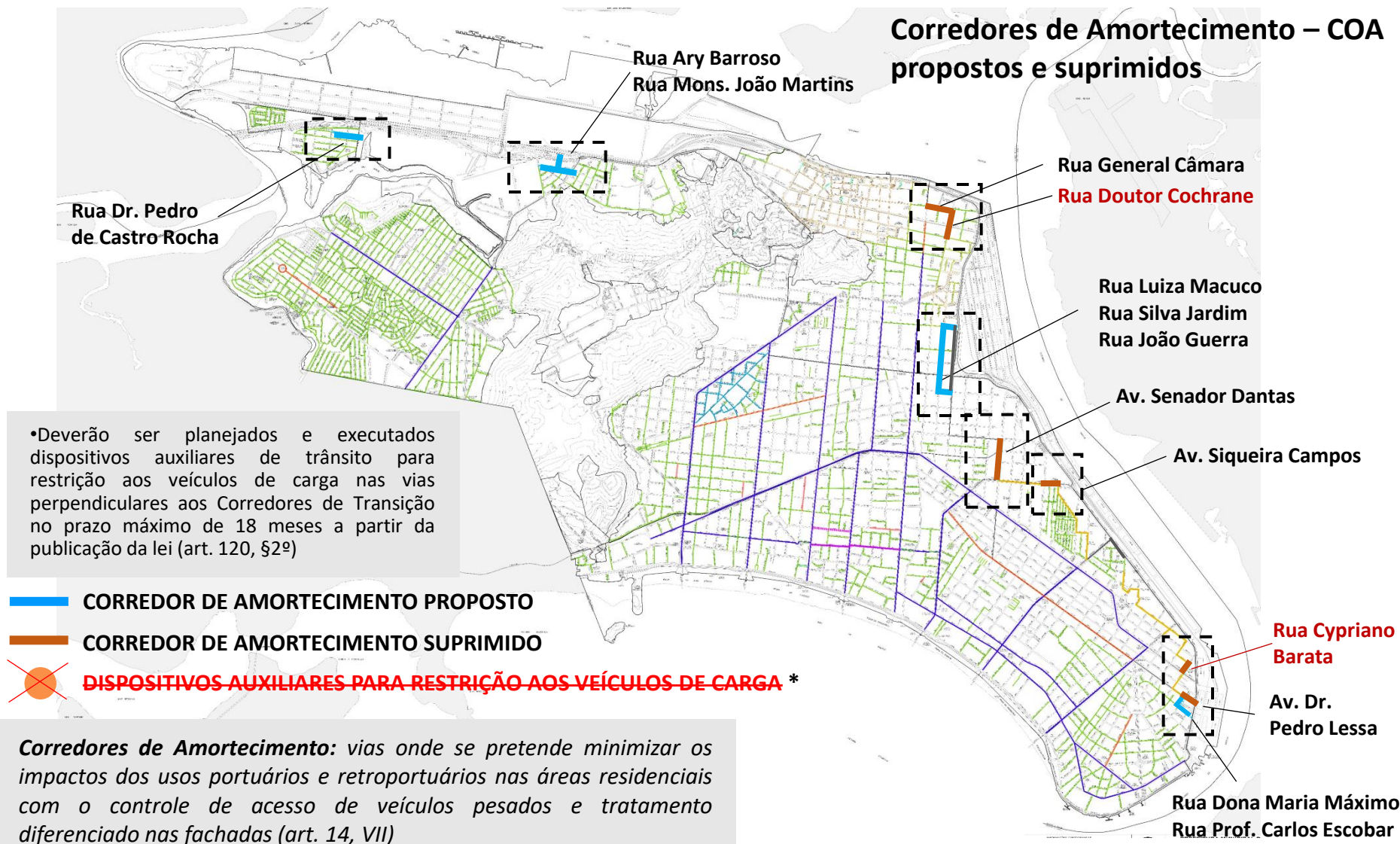
- + 3 novos trechos de vias **coletoras**
- + 1 via **arterial** (coletora na proposta anterior)
- + 1 via **coletora** (arterial na lei vigente)



LUOS – VIAS ESPECIAIS - PROPOSTA

ALTERAÇÕES APÓS PUBLICAÇÃO

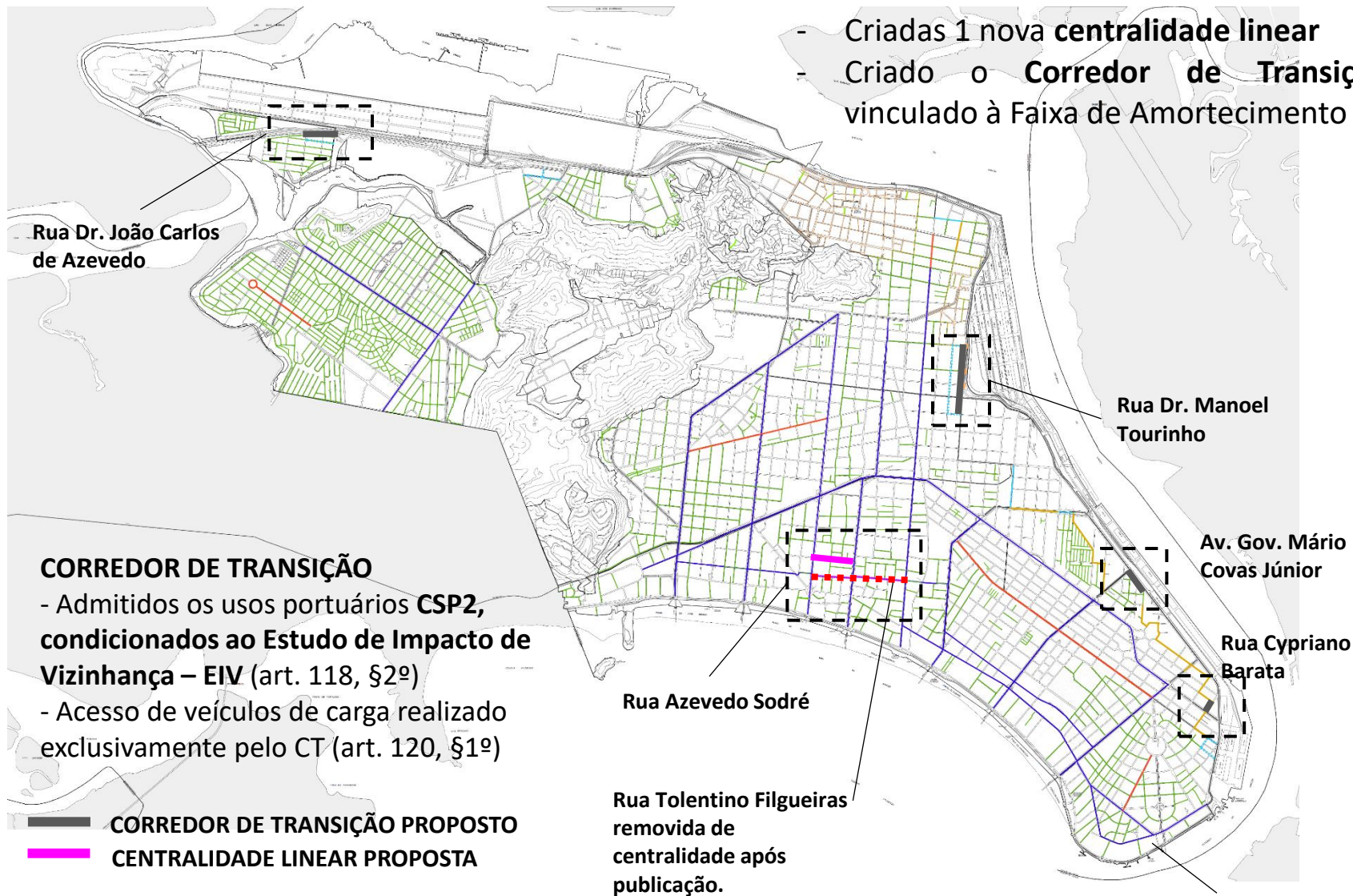
Corredores de Amortecimento – COA propostos e suprimidos



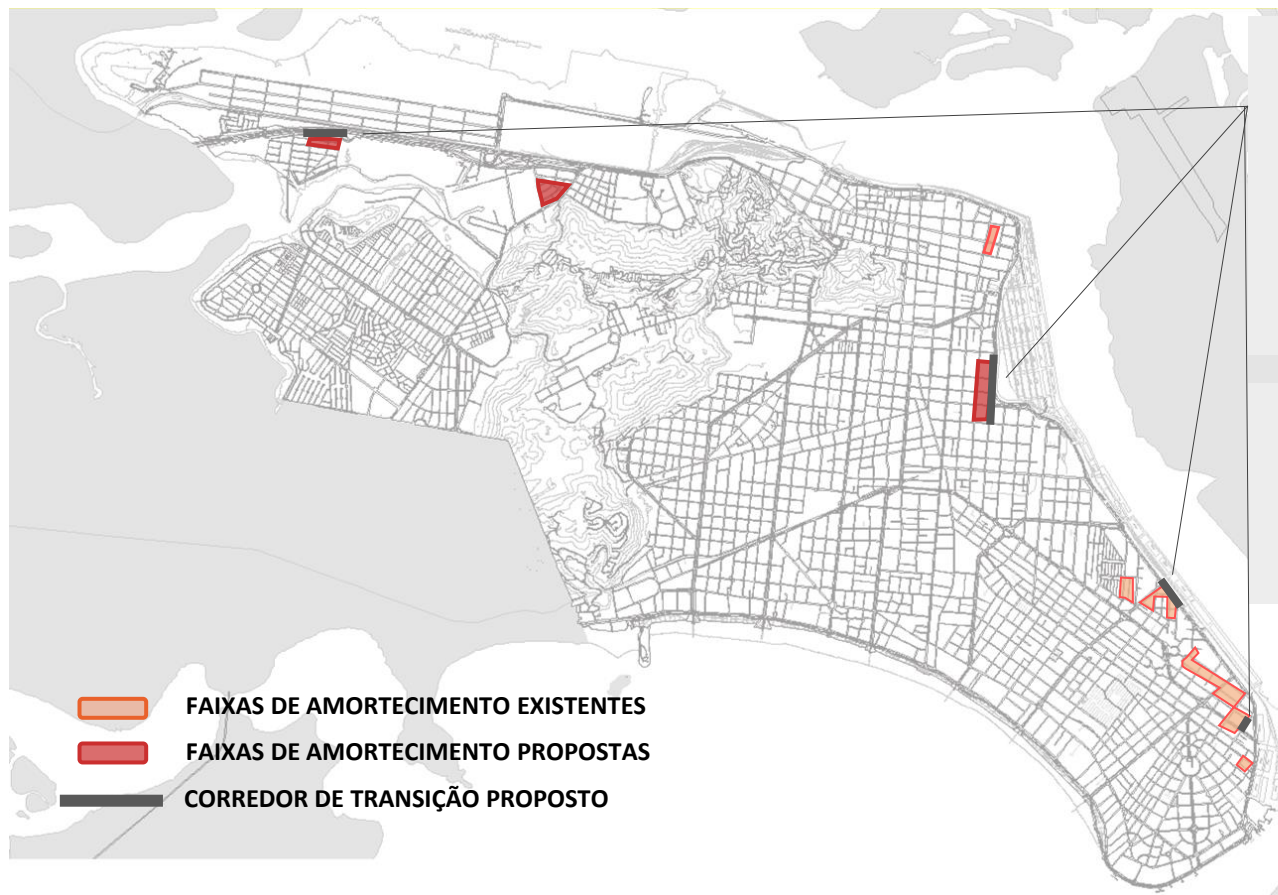
LUOS – VIAS ESPECIAIS - PROPOSTA

MINUTA PUBLICADA

- Criadas 1 nova **centralidade linear**
- Criado o **Corredor de Transição**, vinculado à Faixa de Amortecimento



OCUPAÇÃO DO SOLO -FAIXAS DE AMORTECIMENTO



TAXA DE OCUPAÇÃO

Nos lotes com frente e acesso para o Corredor de Transição e nos lotes com acesso para o CT e outra via, desde que o acesso de veículos se dê exclusivamente para o CT (art. 116)

80% até 03 pavimentos
50% nos demais

Nos lotes com frente para as demais vias (art. 117)

60% até 04 pavimentos
50% nos demais

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (art. 115)

Básico – 03 vezes
Máximo – 03 vezes

Em até 2 anos deverão ser elaborados e publicados no Diário Oficial projetos urbanísticos de renovação urbana nas Faixas de Amortecimento e seu entorno, com previsão de áreas verdes, equipamentos públicos e soluções viárias que minimizem o impacto da circulação de veículos de carga e privilegiem o pedestre (art. 118)

Deverão ser planejados e executados dispositivos auxiliares de trânsito para restrição aos veículos de carga nas vias perpendiculares aos Corredores de Transição no prazo máximo de 18 meses a partir da publicação da lei (art. 120, §2º e art. 211)

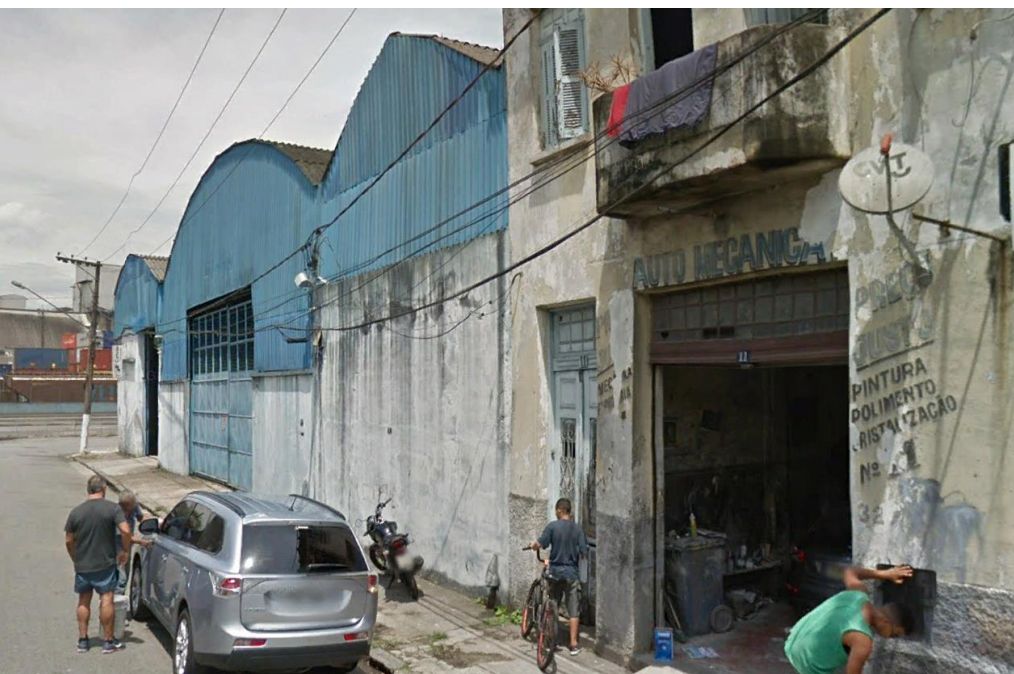
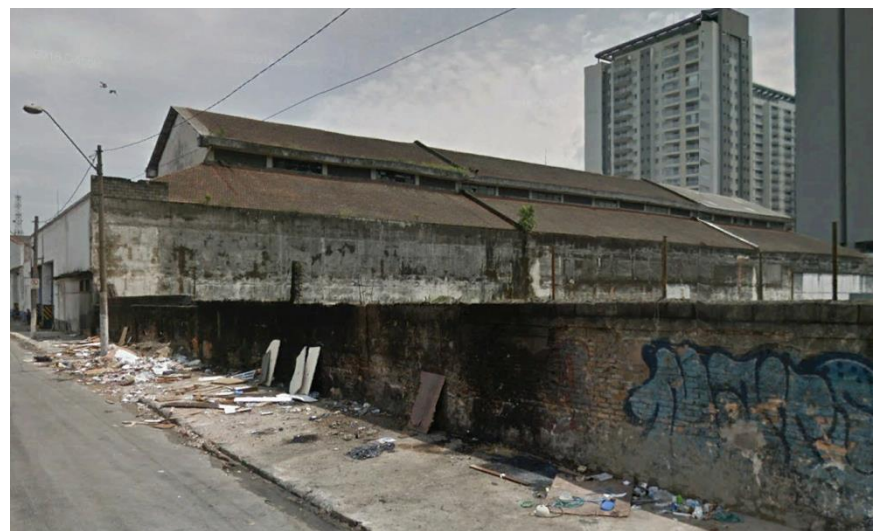
OCUPAÇÃO DO SOLO -FAIXAS DE AMORTECIMENTO



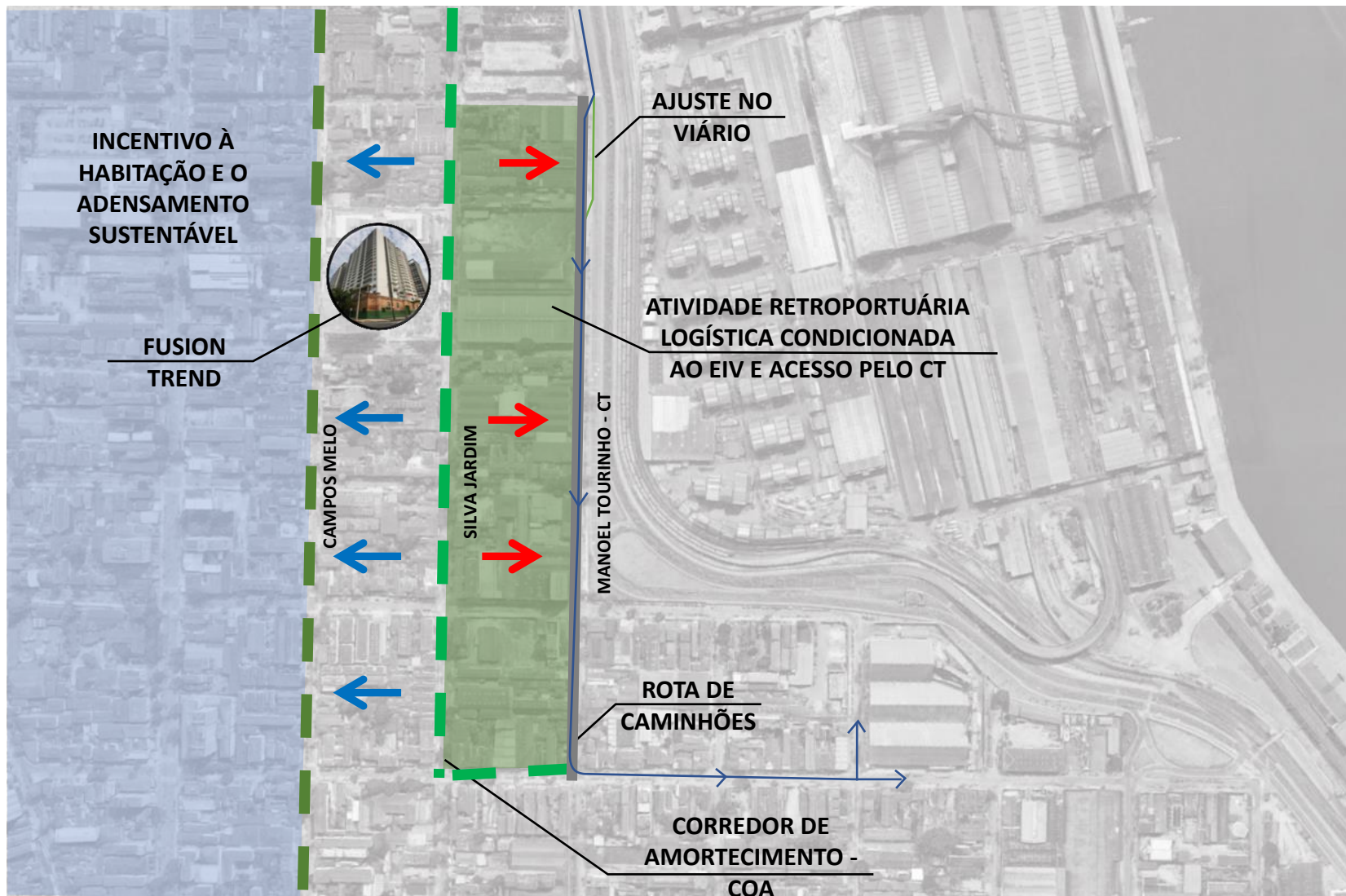
OCUPAÇÃO DO SOLO -FAIXAS DE AMORTECIMENTO



OCUPAÇÃO DO SOLO -FAIXAS DE AMORTECIMENTO



OCUPAÇÃO DO SOLO -FAIXAS DE AMORTECIMENTO



CAMPOS MELO
AAS + VLT

SILVA JARDIM
COA + CICLOVIA

OCUPAÇÃO DO SOLO -FAIXAS DE AMORTECIMENTO

PARQUE HOSPEDARIA

SITUAÇÃO

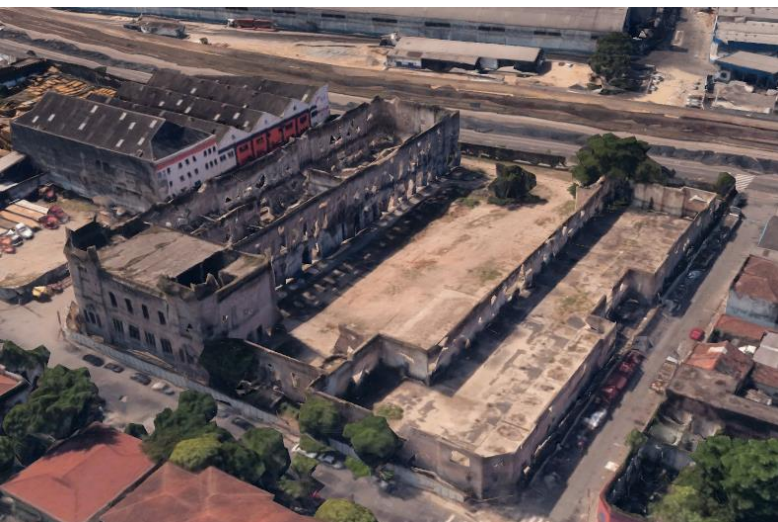
A HOSPEDARIA DOS IMIGRANTES, PATRIMÔNIO DA CIDADE, BEM TOMBADO PELOS CONSELHOS DE PROTEÇÃO, HÁ MUITOS ANOS AGUARDA UMA NOVA OCUPAÇÃO. OS ALTOS CUSTOS DE RESTAURAÇÃO INVIABILIZARAM UMA SÉRIE DE PROPOSTAS NOS ÚLTIMOS ANOS.

PROPOSTA

A IDEIA É ESTABELECEER PLANO DE OCUPAÇÃO IMEDIATA COM USO DE CONVÍVIO NAS PARTE SUL E CENTRAL, MAIS DETERIORADAS OU LIVRES PARA UTILIZAÇÃO E RESERVANDO A PARTE NORTE PARA FUTURA INTERVENÇÃO PARA USOS SOCIOCULTURAIS.



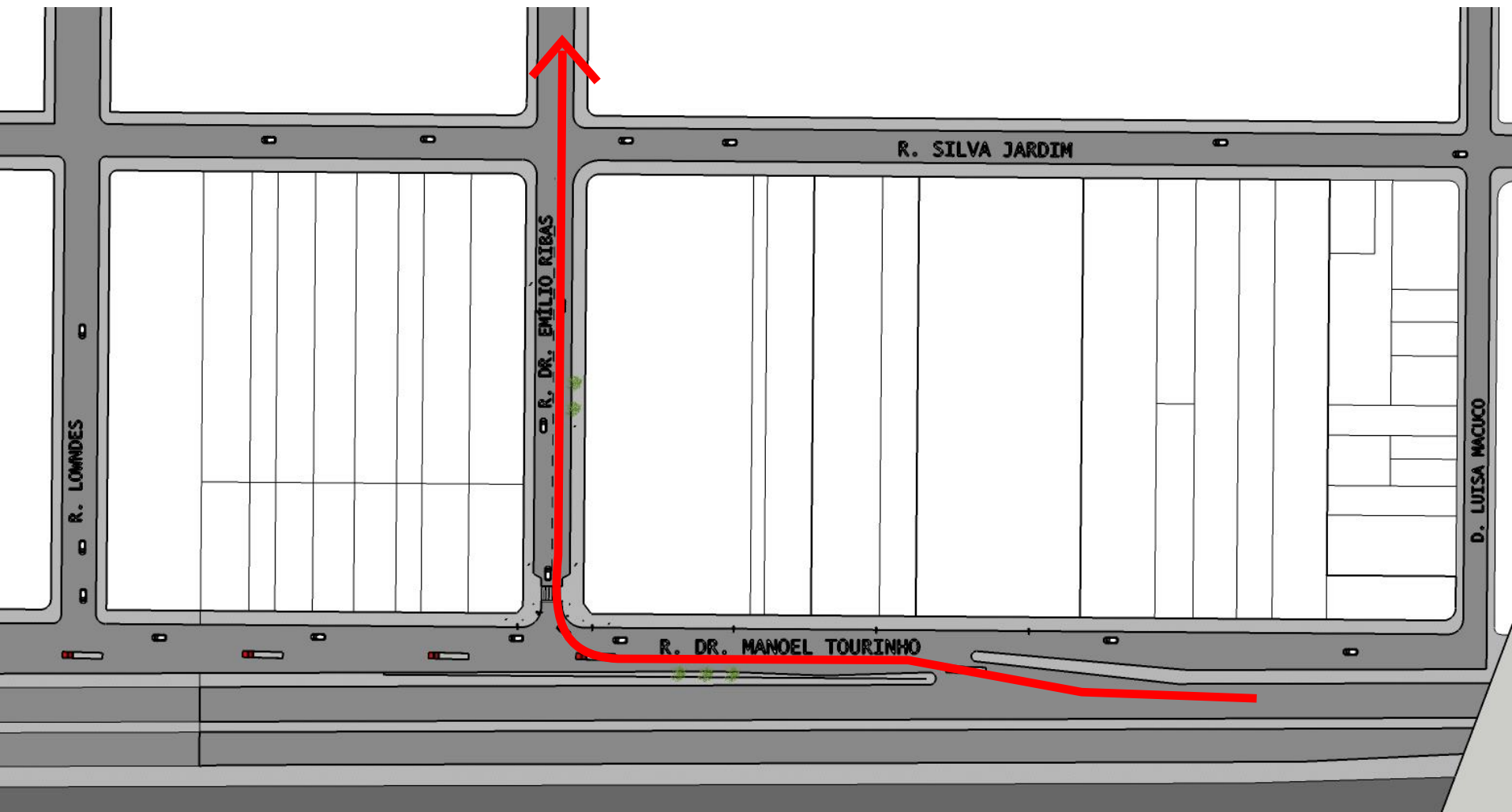
OCUPAÇÃO DO SOLO -FAIXAS DE AMORTECIMENTO



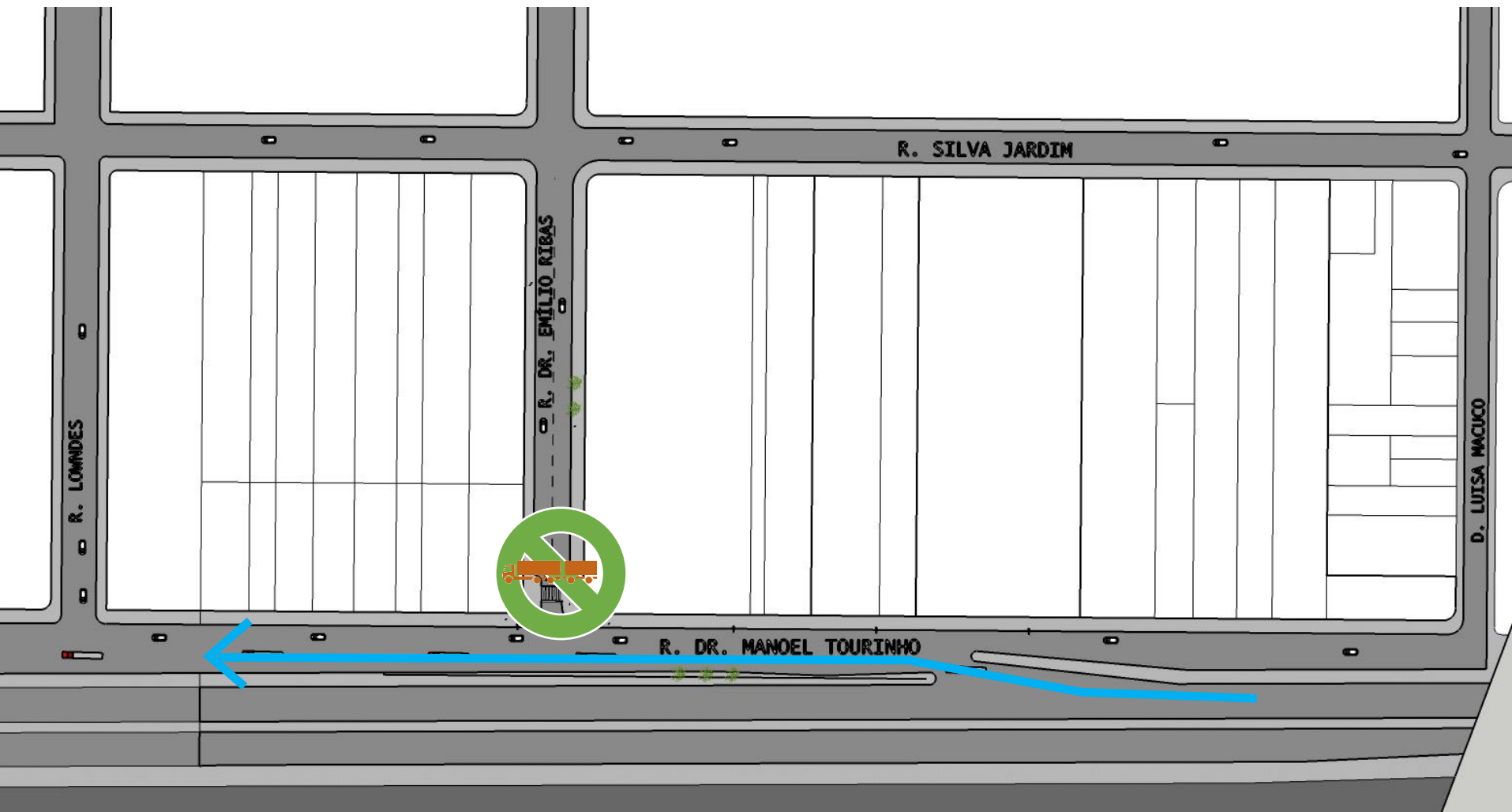
OCUPAÇÃO DO SOLO -FAIXAS DE AMORTECIMENTO



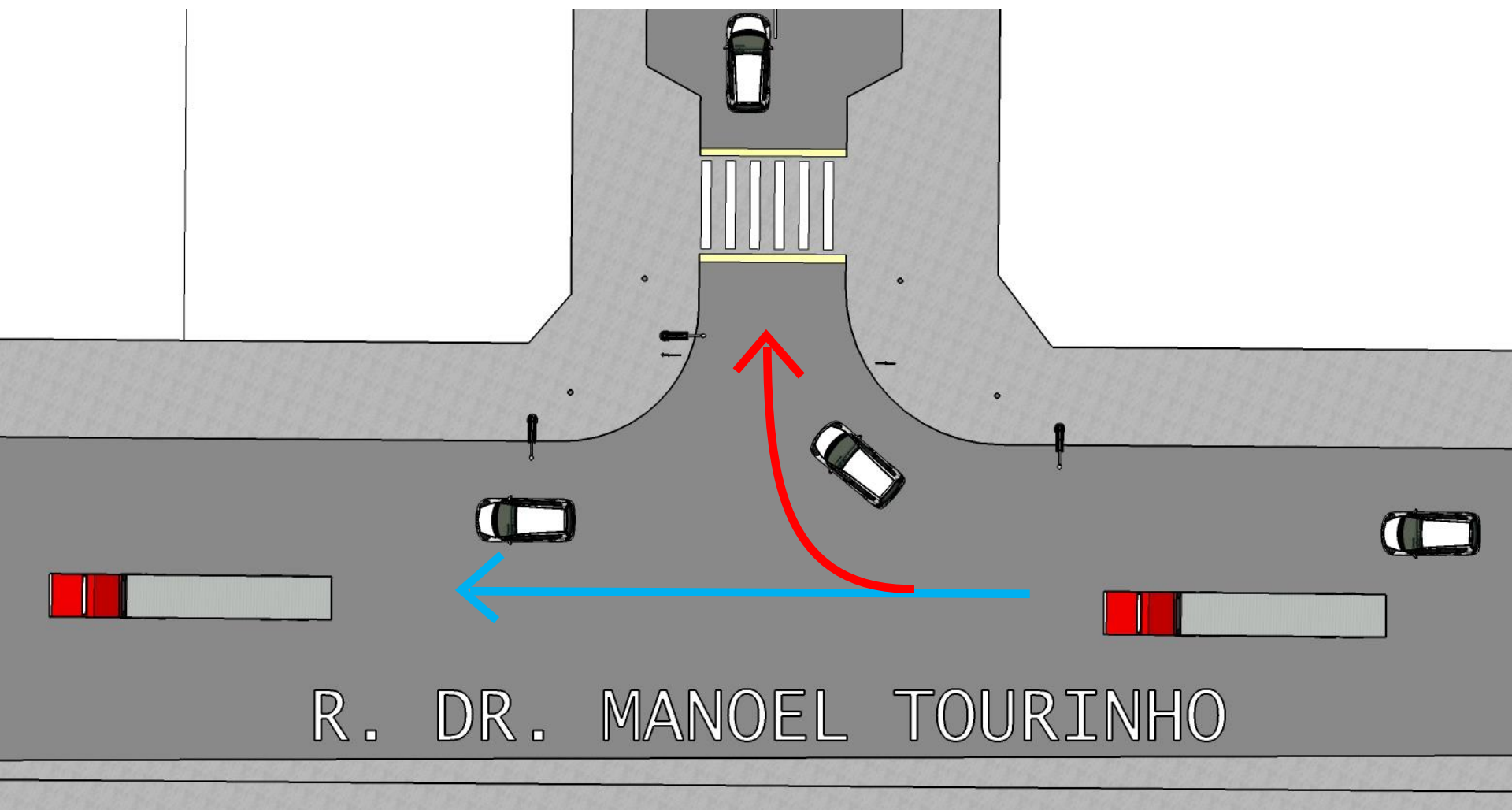
OCUPAÇÃO DO SOLO -FAIXAS DE AMORTECIMENTO



OCUPAÇÃO DO SOLO -FAIXAS DE AMORTECIMENTO



OCUPAÇÃO DO SOLO -FAIXAS DE AMORTECIMENTO



R. DR. MANOEL TOURINHO

USO DO SOLO - FAIXAS DE AMORTECIMENTO

Anexo VII – Das Diferenças Zonais – Disciplinamento de Categorias de Uso por Vias
Tabela 14 - Faixa de Amortecimento - FA

Categorias de Uso			Vias e Logradouros					
			TR	A	C	L	CPC (1)	CT (1)
de Interesse Ambiental			-					
Residencial			-					
Comércio e Prestação de Serviços	CS1	a	-					
		b	-					
		c	-					
		d	-					
		e	-					
		f	-					
		g	-					
		h	-					
		i	-					
		j	-					
		k	-					
		l	-					
	CS2	a	-					
		b	-					
		c	-					
		d	-					
		e	-					
		f	-					
		g	-					
		h	-					

Sugestão audiência: Permissão nos imóveis acessados pelas ruas Anhanguera, Silva Jardim, Luiza Macuco, Antenor da Rocha Leite, Emílio Ribas, Lowndes e Xavier Pinheiro (área A)

Sugestão audiência: Permissão nos imóveis acessados exclusivamente pela Rua Doutor Manoel Tourinho situados entre as ruas Luiza Macuco e Xavier Pinheiro (área B)

USO DO SOLO - FAIXAS DE AMORTECIMENTO

Tabela 14 - Faixa de Amortecimento - FA

Categorias de Uso			Vias e Logradouros					
			TR	A	C	L	CPC (1)	CT (1)
Comércio e Prestação de Serviços	CS2	i	comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: lojas de eletrodomésticos, móveis, colchões, tapetes, tecidos e vidros	-				
		j	comércio varejista de produtos da construção, a exemplo de: produtos hidráulicos e elétricos, tintas e resinas	-				
		k	atividades educacionais, a exemplo de: estabelecimentos de ensino fundamental; ensino médio e profissionalizante; escola de condutores	-				
		l	casas de festas e atividades associativas, a exemplo de: entidades de classe, associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança, organizações sindicais ou políticas, associações religiosas ou filosóficas com realização de festas, bailes e similares	-				
		a	serviços profissionais, a exemplo de: bancos, sociedade de créditos e cartórios	-				
	CS3	b	serviços profissionais, a exemplo de: empresas de guarda de móveis e volumes	-				
		c	serviços culturais, a exemplo de: cinemas, salas de música, espetáculos e teatros	-				
		d	serviços a exemplo de: pet shops com alojamento de animais	-				
		e	serviços de reparo e manutenção, a exemplo de: oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários, lavagem de veículos com ou sem lubrificação, reparo de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral	-				
		f	comércio varejista de combustíveis a exemplo de: postos de abastecimento e revenda de gás	-				
		g	comércio varejista de produtos a exemplo de: supermercados; revenda de veículos leves	-				
		h	comércio varejista de mercadorias em geral a exemplo de: lojas de departamento e magazines, varejões, centros comerciais	-				
		i	comércio varejista produtos da construção, a exemplo de: derivados do concreto e cerâmicos, atividades de controle de pragas; limpeza de caixa d'água; atividades de limpeza com jateamento	-				
		j	comércio varejista produtos da construção a exemplo de: marcenarias, serralherias e marmorarias	-				
		k	comércio e depósito de resíduos sólidos, sucatas metálicas e não metálicas (ferros-velhos) e de materiais recicláveis; limpeza de caixa de gordura e esgoto; limpeza de sanitários químicos	-				
		l	atividades recreativas a exemplo de: clubes sociais, quadras de esportes e centros esportivos	-				
		m	atividades recreativas a exemplo de casas noturnas	-				
	CS4	a	serviços de saúde a exemplo de: hospitais, prontos-socorros e maternidades	-				
		b	comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: shopping center e hipermercados; concessionárias de veículos leves	-				
		c	comércio atacadista	-				
		d	atividades educacionais a exemplo de educação superior, faculdades e universidades	-				
		e	atividades recreativas e culturais a exemplo de: centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições	-				
		f	cemitérios e velórios	-				
		g	atividades recreativas e esportivas, a exemplo de: estádios e kartódromos ao ar livre	-				
		h	comércio atacadista de baterias e comércio atacadista de lubrificantes	-				

Usos propostos para as Faixas de Amortecimento se assemelham aos da Zona Central II, excetuando atividades educacionais e de hospedagem

 Sugestão audiência: Permissão nos imóveis acessados pelas ruas Anhanguera, Silva Jardim, Luiza Macuco, Antenor da Rocha Leite, Emílio Ribas, Lowndes e Xavier Pinheiro (área A)

 Sugestão audiência: Permissão nos imóveis acessados exclusivamente pela Rua Doutor Manoel Tourinho situados entre as ruas Luiza Macuco e Xavier Pinheiro (área B)

USO DO SOLO - FAIXAS DE AMORTECIMENTO

Tabela 14 - Faixa de Amortecimento - FA

Categorias de Uso				Vias e Logradouros					
				TR	A	C	L	CPC (1)	CT (1)
Portuário	CSP	1	CSP1: ligadas a atividades náuticas: marinas; atracadouros para embarcações turísticas, esportivas ou de pesca	-					
		2	CSP2: guarda e/ou reparo de ônibus e de caminhões, veículos pesados e máquinas de grande porte; praças de rastreamento, identificação e controle automático de cargas, por varredura eletrônica (praça de "scanner"); unidades de aferição, amostragem, inspeção e pesagem de veículos de carga; empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas não perigosas; empresas transportadoras de passageiros, rodoviárias; empresas de transporte ferroviário, aeroviárias e aquaviárias de cargas não perigosas; terminais de Cruzeiros Marítimos; unidades condominiais para processos logísticos e industriais; movimentação e/ou processamento pesqueiro; comércio atacadista de máquinas e veículos pesados	-					
		3	CSP3: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, oficinas de reparo de contêineres, exceto: produtos perigosos, líquidos inflamáveis e combustíveis; dutovias de grande porte; que contenham esteiras rolantes de carga; com coleta de resíduos perigosos	-					
		4	CSP4: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, semoventes ou não; produtos perigosos; líquidos inflamáveis e combustíveis; empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas perigosas	-					
Industrial	I1	I1-a:	Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: confecções e fábricas de artigos do vestuário, fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria	-					
		I1-b:	Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: fabricação artesanal de calçados e produtos cerâmicos, impressão de material para uso comercial, industrial e publicitário; torrefação e moagem artesanal de café	-					
	I2	I2:	Indústrias com risco ambiental leve por apresentarem médio grau de incomodidade e baixo grau de nocividade em função dos efluentes hídricos e atmosféricos, ruídos além de pessoal e tráfegos toleráveis, a exemplo de torrefação e moagem de café, fabricação de refrigerantes, fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e perfumaria e impressão de jornais, revistas e livros, e atividades de processamento relacionadas com a reciclagem de materiais	-					
	I3	I3:	Indústrias com risco ambiental moderado por apresentarem elevado grau de incomodidade em função do grande porte além de pessoal e tráfego intensos; médio/alto grau de nocividade em função da exalação de odores e material particulado, vibrações e ruídos fora dos limites da indústria; baixo grau de periculosidade por produzirem efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados ao controle e tratamento de efluentes, a exemplo de moagem de trigo e fabricação de seus derivados, fabricação de tecidos e artigos de malha, fabricação de artigos de borracha, serrarias com desdobramento de madeira, fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos, metalurgia do alumínio e suas ligas	-					
	I4	I4:	Indústrias com risco ambiental alto por apresentarem grau médio de periculosidade por provocarem grandes efeitos não minimizáveis, mesmo após a aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, a exemplo de fabricação de produtos farmoquímicos, fabricação de defensivos agrícolas, metalurgia básica em siderúrgicas integradas, fabricação de aditivos de uso industrial, fabricação de catalisadores	-					
	I5	I5:	Indústrias e polos petroquímicos, carboquímicos e cloroquímicos, usinas nucleares, as usinas termelétricas e unidades de incineração de resíduos e outras fontes não industriais de grande impacto ou de extrema periculosidade	-					

Os empreendimentos CSP2 permitidos para o local devem obrigatoriamente dotar de soluções que garantam proteção acústica para o entorno (art. 118, §1º);

As categorias de uso CS4, CSP1, CSP2, I2 e I3, independentemente do porte do empreendimento, ficam condicionadas à apresentação de EIV (art. 118, §2º)

O EIV deverá obrigatoriamente apresentar medidas mitigadoras e compensatórias que garantam o conforto ambiental, com soluções de controle de ruído e poluição atmosférica e para implantação do projeto urbanístico previsto (art. 118, §3º)



Sugestão audiência: Permissão nos imóveis acessados exclusivamente pela Rua Doutor Manoel Tourinho situados entre as ruas Luiza Macuco e Xavier Pinheiro (área B)

DEVOLUTIVAS- FAIXAS DE AMORTECIMENTO

Por que a Área de Adensamento Sustentável Norte não segue a mesma lógica das outras em relação a sua área de abrangência ao longo do eixo do VLT?	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	Pela proximidade com a Zona Portuária e Faixa de Amortecimento, a AAS N não foi estendida, visto que nesta faixa intermediária não seria estratégico permitir maiores coeficientes de aproveitamento, culminando na possibilidade de maior verticalização da área.
Por que foram delimitadas Faixas de Amortecimento em áreas que não fazem interface direta com Zonas Industriais e Retroportuárias, como aquelas delimitadas na Vila Mathias e no bairro São Manoel, em que há uma via de baixa interferência de tráfego urbano como elemento separador?	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	A Faixa de Amortecimento que não faz divisa com a Zona Portuária e Retroportuária é a Faixa de Amortecimento do São Manoel. Ela foi criada devido à localização estratégica da área, próxima a Via Anchieta, via com intenso fluxo de caminhões.
Por que, no bairro Ponta da Praia, nas quadras localizadas em frente a edifícios de grande porte como os edifícios Trend e Fusion Home & Office, na Zona da Orla, foi retirada a Faixa de Amortecimento existente, e na Vila Mathias, na Zona Central II, onde esta não existia, foi incluída uma Faixa de Amortecimento?	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	A Faixa de Amortecimento da Ponta da Praia foi eliminada porque fazia divisa com ZEIS e Zona de Orla, sendo, portanto, área estratégica para ocupação residencial e comércio de serviço e apoio a este uso. A Faixa de Amortecimento da Vila Mathias foi criada a fim de atender a faixa voltada a Rua Manoel Tourinho, onde já existem diversos usos retroportuários e faz conexão direta com a Avenida Perimetral.
Como uma Faixa de amortecimento e um Corredor de Transição, que incluem atividades antes permitidas apenas em Zonas Portuárias e Industriais e em Zonas Portuárias, incompatíveis com o uso residencial, conseguirão fazer uma "transição harmônica" entre porto e cidade? Isto não seria uma ampliação da ZIR II com outro nome?	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	O local a que se refere o questionamento, foi inserida uma Faixa de Amortecimento, onde hoje já existem atividades portuárias, apesar de atuarem de maneira irregular, pretende-se organizar tal ocupação, além disso a Av. Manuel Tourinho (proposta de Corredor de Transição) é consolidada como uma rota de caminhões que acessam a Zona Industrial e Retroportuária do Macuco. Sendo assim grande parte dos conflitos existentes e dos danos na região já são causados pelo intenso fluxo de veículos de carga que hoje é permitido na região. Sendo necessário adotar mecanismos de redução de velocidade e controle de acesso desses ao bairro Vila Mathias e Macuco por onde esse tipo de trânsito não é permitido. Nesse sentido a proposta da LUOS trás prazos para regulamentação da circulação de veículos de carga e solução para minimização dos impactos ocasionados: <i>Art. 211. A circulação e presença de cargas, perigosas ou não, em locais públicos ou privados no território do Município deverão ser objeto de regulamento específico. a ser apresentado pelo Poder Executivo no prazo máximo de 18 (dezoito) meses a partir da publicação desta lei complementar, definindo áreas e horários de acesso controlado e zonas de exclusão de circulação e estacionamento de veículos de carga.</i> <i>Parágrafo único. A regulamentação a que se refere o caput deverá ser realizada nos termos do disposto no Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas de Santos - PlaMob e mediante elaboração prévia de diagnóstico e participação popular, sobretudo da população afetada residente nos bairros contíguos à atividade portuária e estabelecerá a localização, prioridade e prazos para implantação de dispositivos auxiliares de trânsito para restrição aos veículos de carga.</i> Ainda a circulação ou presença de cargas perigosas na região não serão permitidas nas Faixas de amortecimento, os usos portuários permitidos para as FAs são de categorias menos impactantes. Além de estarem previstos projetos urbanísticos para as áreas nos entornos das FAs. <i>Art. 118. No prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da publicação desta lei complementar, deverão ser publicados no diário oficial do município, projetos urbanísticos de renovação urbana, nas faixas de amortecimento e no seu entorno imediato, com previsão de implantação de áreas verdes, instalação de equipamentos públicos e soluções viárias que minimizem o impacto da circulação de veículos de carga e privilegiem o pedestre.</i> <i>§1º. Os empreendimentos portuários classificados como CSP2 permitidos para o local devem obrigatoriamente dotar de soluções que garantam proteção acústica para o entorno;</i>
Qual é a análise do órgão municipal, que mantém relação direta com a autoridade portuária, responsável por garantir o desenvolvimento das atividades portuárias em consonância com a garantia do ambiente saudável para os demais usos não portuários, faz da implantação dos Programas de Monitoramento e Controle dos Ruídos Ambientais, de Monitoramento e Controle de Vibrações, de Monitoramento da Qualidade do Ar, dos Passivos Ambientais, de Mitigação das Interferências Viárias previstos como obrigação na Licença de Operação 1382/2017 do Porto concedida pelo IBAMA?	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	Será encaminhado o questionamento para a Secretaria de Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Assuntos Portuários e ao Departamento de Defesa Civil.

DEVOLUTIVAS- FAIXAS DE AMORTECIMENTO

Por que o órgão municipal, responsável pela fiscalização das licenças de funcionamento permite que atividades proibidas, que entraram em funcionamento há pouco tempo, como estacionamento de caminhões e empresas de transporte rodoviário de carga, permaneçam exercendo suas atividades na Zona Central II, em especial, aquelas localizadas na Rua Manoel Tourinho, onde estas atividades são proibidas há mais de 40 anos?	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	Será encaminhado processo administrativo aos setores de fiscalização competentes solicitando maior efetividade na fiscalização das atividades em funcionamento irregulares e outro processo será encaminhado para aumentar a fiscalização da circulação de veículos de carga no município.
Qual é o interesse de permitir, apenas nas faixas de amortecimento, qualquer uso desconforme em vias locais, inclusive os retroportuários, quando nas outras áreas da cidade, são permitidos apenas os usos desconformes menos impactantes?	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	Após publicação da minuta, a permissão do uso retroportuário como atividade desconforme foi reconsiderada, passando a valer somente nas vias locais da Zona Industrial e Retroportuária.
De que maneira, a proposta de Faixas de Amortecimento na Macrozona Centro incentiva "a transferência dos usos não conformes" para outros locais, de acordo com o definido no plano diretor vigente e na proposta de revisão do plano diretor, ora em discussão?	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	A Faixa de Amortecimento incentiva a ocupação da área por comércio e serviços que por não serem atividades de longa permanência não geram conflitos com o uso portuário adjacente tal qual seria com o uso residencial. Sendo assim o fomento a essas atividades estimulam a ocupação por atividades regulares. Já nas vias em que serão permitidos alguns usos portuários menos impactantes, nomeadamente o uso CSP2, tem por objetivo o reordenamento e regulação do território que hoje é ocupado de maneira desordenada. Tal ocupação se dará mediante projeto urbanístico do entorno das Faixas de Amortecimento. No prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da publicação da lei complementar, publicação no diário oficial do município de projetos urbanísticos de renovação urbana, nas FAs e no seu entorno imediato, com previsão de implantação de áreas verdes, instalação de equipamentos públicos e soluções viárias que minimizem o impacto da circulação de veículos de carga e privilegiem o pedestre. Além disso, para todas as atividades classificadas como comércio atacadista e similares, portuárias e retroportuárias e industriais (exceto aquelas classificadas como I1), deverá ser apresentado um Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverá obrigatoriamente apresentar medidas compensatórias e mitigadoras que garantam o conforto ambiental para as residências localizadas na área de abrangência do empreendimento e para implantação do projeto urbanístico citado acima.
Porque Zona Central II é a única zona comum onde existe Corredor de Transição na tabela de usos?	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	A correção foi efetuada, retirando-se o Corredor de Transição da Zona Central II, mantendo-o vinculado somente à Faixa de Amortecimento.
Apenas o zoneamento comum não foi suficiente até momento para alterar o padrão de usos e construções da Vila Mathias. Em parte porque a Zona Central II é a zona comum não retroportuária mais permissiva em relação às atividades impactantes e, em parte, porque transformações de curto prazo são difíceis de ocorrer sem o esforço concentrado do poder público (a exemplo da Ponta da Praia em seu trecho logo ao lado do CAIS, recentemente renovado). Sendo assim, e considerando as demandas levantadas pelos moradores por equipamentos públicos culturais e de lazer, no lugar de uma Faixa de Amortecimento que tem como objetivo real permitir atividades proibidas há mais de 40 anos na área, propomos um Núcleo de Intervenções e Diretrizes Estratégicas como instrumento urbanístico de renovação e qualificação da área situada entre as ruas Silva Jardim e Dr. Manoel Tourinho. Inclusão da alínea "j" ao art. 12 com a definição do novo NIDE criado: j) NIDE 10 – VILA MATHIAS – porção do território, situada na Macrozona Centro, caracterizada por conflitos de usos residenciais e retroportuários onde se pretende a renovação urbana com a implantação de equipamentos educacionais, culturais e de lazer e a mitigação dos impactos das atividades desconformes retroportuárias e do porto no bairro.	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	As Faixas de Amortecimento - FA propostas foram mantidas, adotando-se as mesmas condicionantes para todas. Dentre elas, a previsão de, no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da publicação da lei complementar, publicação no diário oficial do município de projetos urbanísticos de renovação urbana, nas FAs e no seu entorno imediato, com previsão de implantação de áreas verdes, instalação de equipamentos públicos e soluções viárias que minimizem o impacto da circulação de veículos de carga e privilegiem o pedestre. Além disso, para todas as atividades classificadas como comércio atacadista e similares, portuárias e retroportuárias e industriais (exceto aquelas classificadas como I1), deverá ser apresentado um Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverá obrigatoriamente apresentar medidas compensatórias e mitigadoras que garantam o conforto ambiental para as residências localizadas na área de abrangência do empreendimento e para implantação do projeto urbanístico citado acima.

DEVOLUTIVAS- FAIXAS DE AMORTECIMENTO

Regulamentação da ocupação do NIDE 10 - Vila Mathias, para deixar claro seus objetivos, usos permitidos e forma de ocupação com mitigação de impactos em compatibilidade com a vocação do bairro para o adensamento e polo universitário, necessidade de implantação de equipamentos culturais e de lazer, preservação do patrimônio tombado e um esforço para compatibilizar uso residencial e outras atividades que podem se beneficiar das vantagens logísticas da localização próxima à Av. Perimetral; Inclusão da subseção X ao capítulo III com os artigos 142, 143, 144, 145, 146 e 147 de regulamentação do NIDE 10 - Vila Mathias: Subseção X Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 10 - NIDE 10 Art. 142. O NIDE 10 - Vila Mathias compreende as quadras incluídas no perímetro delimitado pelas Ruas Anhanguera, Silva Jardim, Xavier Pinheiro, Doutor Manoel Tourinho e Avenida Perimetral subdividida em área A e área B conforme o disposto no anexo IV desta lei complementar, assim descritas: I - área A: compreende todos os imóveis acessados pelas ruas Anhanguera, Silva Jardim, Luiza Macuco, Antenor da Rocha Leite, Emílio Ribas, Lowndes e Xavier Pinheiro; II - área B: compreende todos os imóveis acessados exclusivamente pela Rua Doutor Manoel Tourinho situados entre as Ruas Luiza Macuco e Xavier Pinheiro.	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	As Faixas de Amortecimento - FA propostas foram mantidas, adotando-se as mesmas condicionantes para todas. Dentre elas, a previsão de, no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da publicação da lei complementar, publicação no diário oficial do município de projetos urbanísticos de renovação urbana, nas FAs e no seu entorno imediato, com previsão de implantação de áreas verdes, instalação de equipamentos públicos e soluções viárias que minimizem o impacto da circulação de veículos de carga e privilegiem o pedestre. Além disso, para todas as atividades classificadas como comércio atacadista e similares, portuárias e retroportuárias e industriais (exceto aquelas classificadas como I1), deverá ser apresentado um Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverá obrigatoriamente apresentar medidas compensatórias e mitigadoras que garantam o conforto ambiental para as residências localizadas na área de abrangência do empreendimento e para implantação do projeto urbanístico citado acima.
Inclusão da subseção X ao capítulo III com os artigos 142, 143, 144, 145, 146 e 147 de regulamentação do NIDE 10 - Vila Mathias: Art. 143. Na área "A", as categorias de uso permitidas são as atividades assim classificadas: I - Todas as atividades enquadradas na categoria de uso CS1; II - Todas as atividades enquadradas na categoria de uso CS2, exceto aquelas descritas na alínea "c"; III - As atividades descritas nas alíneas "a", "c", "g" e "h" da categoria de uso CS3; IV - As atividades enquadradas nas alíneas "a", "b" e "d" da categoria de uso CS4. §1º. O uso residencial é permitido desde que limitado a 5 pavimentos ou 18 (dezoito) metros de altura e desobrigados da oferta mínima de vagas de automóveis prevista em lei específica. §2º. No prazo máximo de um ano a contar da publicação desta lei, deve ser publicado no diário oficial do município, projeto urbanístico de renovação urbana que preveja a implantação de parque público compreendendo no mínimo 30% da área A, de forma contínua ou não, preferencialmente localizada junto aos recuos frontais dos imóveis situados à Rua Silva Jardim, previsão de instalação de equipamento público cultural no imóvel tombado da Hospedaria dos Imigrantes e solução viária que viabilize o acesso aos imóveis situados na Rua Doutor Manoel Tourinho exclusivamente a partir da Avenida Perimetral. §3º. As novas edificações e ampliações das edificações existentes superiores a 25% da área construída existente devem respeitar o disposto nos incisos I e II do art. 158 desta lei Complementar sem prejuízo dos demais parâmetros aplicáveis. §4º. O projeto urbanístico a que se refere o §2º deste artigo deve ser submetido à apreciação da população em audiência especificamente convocada para isso com prévia disponibilização de toda a documentação para a sua fácil compreensão, sem prejuízo do disposto no art. 117 desta Lei Complementar. Art.144. Na área "B", as categorias de uso permitidas são as atividades assim classificadas: I - As atividades descritas nas alíneas "c" e "j" da categoria de uso CS2; II - As atividades descritas nas alíneas "b", "e", "i" e "j" da categoria de uso CS3; III - Comércio atacadista com estoque de produtos e materiais não perigosos ou inflamáveis e que não	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	Os usos propostos na FA para as categorias CS1 e CS2 são, na maior parte, os mesmos propostos neste caso. Com exceção do uso residencial, no qual se propõe permissão apenas em imóveis com até 300m² pela proximidade com o porto, e a permissão de usos do tipo CS3, já permitidos atualmente na Zona Central II, que compreendem atividades que utilizam para seu funcionamento e abastecimento veículos utilitários, mini caminhões, VUCs e caminhões (estes últimos permitidos somente no CT), visto que estes usos não são permitidos na área próxima de Adensamento Sustentável

DEVOLUTIVAS- FAIXAS DE AMORTECIMENTO

importem em riscos ambientais; IV – Os usos Industriais I1-a e I1-b; V – Transporte Rodoviário de produtos não perigosos, carga e descarga de produtos não perigosos e estacionamento de veículos pesados, desde que instalados em edificações dotadas de coberturas permanentes. §1º. O licenciamento das atividades descritas nos incisos III, IV e V deste artigo e de usos desconformes enquadrados na categoria CSP, respeitado o disposto no art. 33, independentemente do porte, fica condicionado à apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, cujas medidas mitigadoras e compensatórias podem ser compartilhadas por mais de um empreendimento e devem ser revertidas obrigatoriamente na mitigação de impactos dentro do próprio NIDE, entorno imediato e utilizadas, no caso de medidas compensatórias, na implantação do projeto urbanístico descrito no art. 143 desta lei. §2º. Com exceção das atividades descritas no parágrafo anterior, que devem estar instaladas em lotes situados integralmente na área B, os outros usos permitidos no NIDE 10, quando instalados em imóveis que situem-se em ambas as subáreas do NIDE devem obrigatoriamente constituir seu acesso de carga e descarga de produtos e pessoas.		
Inclusão da subseção X ao capítulo III com os artigos 142, 143, 144, 145, 146 e 147 de regulamentação do NIDE 10 – Vila Mathias: Art. 145. No NIDE 10 – Vila Mathias ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento na área A: I – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,3 (três décimos) vezes a área do lote; II – coeficiente de aproveitamento básico de 04 (quatro) vezes a área do lote; III - coeficiente de aproveitamento máximo de 06 (seis) vezes a área do lote. Parágrafo único. A utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento, acima do coeficiente básico e limitado ao coeficiente máximo, fica dispensada da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC. Art. 146. No NIDE 10 – Vila Mathias ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento na área B: I – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote; II – coeficiente de aproveitamento básico de 01 (um) vezes a área do lote; III – coeficiente de aproveitamento máximo de 02 (dois) vezes a área do lote. §1º. A utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento, acima do coeficiente básico e limitado ao coeficiente máximo para os usos descritos nos incisos III, IV e V do art. 144, fica condicionada à Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC conforme a fórmula definida no artigo 154 desta lei complementar, com de fator de planejamento - Fp de 0,8 (oito décimos). §2º. A incorporação de lotes para os fins previstos nos incisos III, IV e V do art. 144 é permitida desde que o lote resultante situe-se integralmente dentro dos limites da área B. Art. 147. Os demais índices urbanísticos aplicáveis no NIDE 10 são aqueles previstos para a Zona Central II.	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	Foram estabelecidos índices construtivos para as Faixas de Amortecimento, com coeficientes limitados ao CA máximo, pois não pretende-se o adensamento da região e os usos permitidos não necessitam de CAs maiores: Art. 115. Nas Faixas de Amortecimentos - FA, ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento: I – coeficiente de aproveitamento básico de 03 (três) vezes a área do lote; II – coeficiente de aproveitamento máximo de 03 (três) vezes a área do lote. Art. 116. Nas Faixas de Amortecimento - FA, para os lotes com frente e acesso de veículos para o Corredor de Transição - CT, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima: I – 80% (oitenta por cento) nos 3 (três) primeiros pavimentos; II – 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos. Parágrafo único. Para os lotes voltados para o Corredor de Transição - CT e outra via de classificação viária distinta, desde que tenha acesso de veículos exclusivo para o CT, será considerada a taxa de ocupação prevista nos incisos I e II, deste artigo. Art. 117. Nas Faixas de Amortecimento - FA, para os lotes com frente e acesso de veículos para as demais vias, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima: I – 60% (sessenta por cento) nos 04 (quatro) primeiros pavimentos; II – 50% (cinquenta por cento) acima dos 04 (quatro) primeiros pavimentos.

DEVOLUTIVAS- FAIXAS DE AMORTECIMENTO

Alteração do anexo IV – “zonas especiais” com a remoção da FA – Faixa de Amortecimento da Vila Mathias e a inclusão do NIDE 10 – Vila Mathias; Alteração do anexo V com a inclusão dos limites do NIDE 10;	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	As Faixas de Amortecimento - FA propostas foram mantidas, adotando-se as mesmas condicionantes para todas. Dentre elas, a previsão de, no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da publicação da lei complementar, publicação no diário oficial do município de projetos urbanísticos de renovação urbana, nas FAs e no seu entorno imediato, com previsão de implantação de áreas verdes, instalação de equipamentos públicos e soluções viárias que minimizem o impacto da circulação de veículos de carga e privilegiem o pedestre. Além disso, para todas as atividades classificadas como comércio atacadista e similares, portuárias e retroportuárias e industriais (exceto aquelas classificadas como I1), deverá ser apresentado um Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverá obrigatoriamente apresentar medidas compensatórias e mitigadoras que garantam o conforto ambiental para as residências localizadas na área de abrangência do empreendimento e para implantação do projeto urbanístico citado acima.
De forma a mitigar os impactos da circulação de cargas e garantir a preservação das características diferentes das área A e B do NIDE 10 -Vila Mathias, propõe-se a criação de Corredores de Amortecimento –COA em todas as vias perpendiculares do NIDE 10 e na Silva Jardim, bem como sua extensão ao longo de todo o perímetro de interface da ZIRII e da ZI (Zona Intermediária).	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	O recurso do Corredor de amortecimento não seria uma solução para as questões apresentadas, e sim soluções pontuais e específicas para cada rua, que serão contempladas no projeto urbanístico exigido.
Alteração do anexo VIII – “vias especiais” com a remoção do Corredor de Transição da Rua Manoel Tourinho e a expansão do Corredor de Amortecimento conforme proposto;	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	O local a que se refere o questionamento, foi inserida uma Faixa de Amortecimento, onde hoje já existem atividades portuárias, apesar de atuarem de maneira irregular, pretende-se organizar tal ocupação. além disso a Av. Manuel Tourinho (proposta de Corredor de Transição) é consolidada como uma rota de caminhões que acessam a Zona Industrial e Retroportuária do Macuco. Sendo assim grande parte dos conflitos existentes e dos danos na região já são causados pelo intenso fluxo de veículos de carga que hoje é permitido na região. Sendo necessário adotar mecanismos de redução de velocidade e controle de acesso desses ao bairro Vila Mathias e Macuco por onde esse tipo de trânsito não é permitido. Nesse sentido a proposta da LUOS trás prazos para regulamentação da circulação de veículos de carga e solução para minimização dos impactos ocasionados: Art. 211. A circulação e presença de cargas, perigosas ou não, em locais públicos ou privados no território do Município deverão ser objeto de regulamento específico. a ser apresentado pelo Poder Executivo no prazo máximo de 18 (dezoito) meses a partir da publicação desta lei complementar, definindo áreas e horários de acesso controlado e zonas de exclusão de circulação e estacionamento de veículos de carga. Parágrafo único. A regulamentação a que se refere o caput deverá ser realizada nos termos do disposto no Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas de Santos - PlaMob e mediante elaboração prévia de diagnóstico e participação popular, sobretudo da população afetada residente nos bairros contíguos à atividade portuária e estabelecerá a localização, prioridade e prazos para implantação de dispositivos auxiliares de trânsito para restrição aos veículos de carga. Ainda a circulação ou presença de cargas perigosas na região não serão permitidas nas Faixas de amortecimento, os usos portuários permitidos para as FAs são de categorias menos impactantes. Além de estarem previstos projetos urbanísticos para as áreas nos entornos das FAs. Art. 118. No prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da publicação desta lei complementar, deverão ser publicados no diário oficial do município, projetos urbanísticos de renovação urbana, nas faixas de amortecimento e no seu entorno imediato, com previsão de implantação de áreas verdes, instalação de equipamentos públicos e soluções viárias que minimizem o impacto da circulação de veículos de carga e privilegiem o pedestre. §1º. Os empreendimentos portuários classificados como CSP2 permitidos para o local devem obrigatoriamente dotar de soluções que garantam proteção acústica para o entorno;

DEVOLUTIVAS- FAIXAS DE AMORTECIMENTO

Para viabilizar o processo de renovação da área englobada pelo NIDE 10, é importante que o município possa adquirir com preferência algumas áreas, em especial para a implantação de equipamentos e áreas públicas de lazer: Inclusão dos terrenos incluídos no NIDE 10 – Vila Mathias como áreas sujeitas ao direito de preempção, previstas no Plano diretor (vigente e proposto) e ainda sem regulamentação	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	Pleito será avaliado para elaboração do projeto urbanístico para a região
Para garantir os objetivos de adensamento da Macrozona Centro conforme previsto no Plano Diretor e utilizando a mesma lógica da delimitação das áreas de adensamento sustentável leste, oeste, sul e noroeste, sugere-se a extensão do limite da área de adensamento sustentável norte – AAS N até a Rua Silva Jardim. Alteração do anexo II – “zoneamento” com a inclusão dos novos limites da Área de Adensamento Sustentável Norte – AAS – N e do anexo III com a descrição destes novos limites;	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	Pela proximidade com a Zona Portuária e Faixa de Amortecimento, a AAS N não foi estendida, visto que nesta faixa intermediária não seria estratégico permitir maiores índices construtivos.
Para facilitar a compreensão dos limites das zonas comuns, sugere-se que os limites das Áreas de Adensamento Sustentável sejam os eixos das vias, como todas as outras zonas comuns. Sugere-se a supressão do art. 100 da minuta da LUOS: Art. 100. Fazem parte das Áreas de Adensamento Sustentável - AAS's os imóveis emplacados para as vias que definem os limites dessas zonas.	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	Não houve alteração de zoneamento porque se pretende estender os benefícios construtivos e da redução de Outorga Onerosa do Direito de Construir aos imóveis que estão voltados também para as AAS's
Se as Faixas de Amortecimento possuem como objetivo “amortecer os impactos do porto” sobre a cidade, não devem se constituir como territórios de exceção das regras que coadunam com esses objetivos. Considerando as outras Faixas de Amortecimento incluídas na cidade e a ausência de levantamentos no diagnóstico que justifique tal proposta, sugere-se a supressão da permissão de usos CSP e Industriais desconformes nas vias locais das Faixas de Amortecimento, retirando a exceção feita a elas no § 2º do art. 33 da minuta da LUOS	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	Após publicação da minuta, a permissão do uso retroportuário como atividade desconforme foi reconsiderada, passando a valer somente nas vias locais da Zona Industrial e Retroportuária.

DEVOLUTIVAS- FAIXAS DE AMORTECIMENTO

A Vila Mathias tem pouquíssimas vias locais e está totalmente inserida na Zona Central II. Nesta zona são permitidas uma diversidade de usos impactantes em vias coletoras e arteriais. A prefeitura está ampliando ainda mais as permissões de usos impactantes nestas vias. Não é possível promover o adensamento com tantos usos conflitantes com o uso residencial. Sendo assim, propõe-se a reclassificação da Rua Silva Jardim como Coletora. Alteração dos anexos VI e VII com a reclassificação da rua Silva Jardim como via coletora;	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	Esta secretaria concorda com o pleito e apresentou a proposta ao conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano em 16.03.2022 e será deliberado em 17.03.2022
Alteração do anexo VI e da tabela 4 do anexo IX – “categorias de uso” com a supressão da classificação especial “Corredor de Transição” da Rua Dr. Manoel Tourinho e da tabela da Zona Central II – ZCII	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	O local a que se refere o questionamento, foi inserida uma Faixa de Amortecimento, onde hoje já existem atividades portuárias, apesar de atuarem de maneira irregular, pretende-se organizar tal ocupação. além disso a Av. Manuel Tourinho (proposta de Corredor de Transição) é consolidada como uma rota de caminhões que acessam a Zona Industrial e Retroportuária do Macuco. Sendo assim grande parte dos conflitos existentes e dos danos na região já são causados pelo intenso fluxo de veículos de carga que hoje é permitido na região. Sendo necessário adotar mecanismos de redução de velocidade e controle de acesso desses ao bairro Vila Mathias e Macuco por onde esse tipo de trânsito não é permitido. Nesse sentido a proposta da LUOS trás prazos para regulamentação da circulação de veículos de carga e solução para minimização dos impactos ocasionados: Art. 211. A circulação e presença de cargas, perigosas ou não, em locais públicos ou privados no território do Município deverão ser objeto de regulamento específico. a ser apresentado pelo Poder Executivo no prazo máximo de 18 (dezoito) meses a partir da publicação desta lei complementar, definindo áreas e horários de acesso controlado e zonas de exclusão de circulação e estacionamento de veículos de carga. Parágrafo único. A regulamentação a que se refere o caput deverá ser realizada nos termos do disposto no Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas de Santos - PlaMob e mediante elaboração prévia de diagnóstico e participação popular, sobretudo da população afetada residente nos bairros contíguos à atividade portuária e estabelecerá a localização, prioridade e prazos para implantação de dispositivos auxiliares de trânsito para restrição aos veículos de carga. Ainda a circulação ou presença de cargas perigosas na região não serão permitidas nas Faixas de amortecimento, os usos portuários permitidos para as FAs são de categorias menos impactantes. Além de estarem previstos projetos urbanísticos para as áreas nos entornos das FAs. Art. 118. No prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da publicação desta lei complementar, deverão ser publicados no diário oficial do município, projetos urbanísticos de renovação urbana, nas faixas de amortecimento e no seu entorno imediato, com previsão de implantação de áreas verdes, instalação de equipamentos públicos e soluções viárias que minimizem o impacto da circulação de veículos de carga e privilegiem o pedestre. §1º. Os empreendimentos portuários classificados como CSP2 permitidos para o local devem obrigatoriamente dotar de soluções que garantam proteção acústica para o entorno;
Proibição da instalação de Indústrias classificadas como I2 (I2: Indústrias com risco ambiental leve por apresentarem médio grau de incomodidade e baixo grau de nocividade em função dos efluentes hídricos e atmosféricos, ruídos além de pessoal e tráfegos toleráveis, a exemplo de torrefação e moagem de café, fabricação de refrigerantes, fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e perfumaria e impressão de jornais, revistas e livros, e atividades de processamento relacionadas com a reciclagem de materiais) em vias coletoras na ZCII.	AUDIÊNCIA CENTRO / Vila Mathias	A permissão manteve-se no entanto com restrição de porte, assim por se tratar de indústria com risco ambiental leve por apresentarem médio grau de incomodidade e baixo grau de nocividade em função dos efluentes hídricos e atmosféricos, ruídos além de pessoal e tráfegos toleráveis, ao condicionar o porte tende-se a diminuir ainda mais os impactos gerados.

DEVOLUTIVAS- FAIXAS DE AMORTECIMENTO

A circulação de veículos de carga carregando contêiner é um problema na Vila Mathias, em especial nas áreas próximas à avenida perimetral. Vias locais de menor capacidade de suporte como a Rua Emilio Ribas, são frequentemente utilizadas como rotas para este tipo de transporte. Considerando que atividades retroportuárias são proibidas em toda a Vila Mathias, propõe-se o mesmo tratamento dado à Zona da Orla e Zona Intermediária, proibindo este tipo de circulação no bairro.

Inserção do art. 206 na LUOS, alterando o art. 5º da LC 221/1996, de forma a incluir o bairro Vila Mathias na relação de áreas onde fica vedado o trânsito de veículos de carga transportando contêineres. Incluir o trecho "e no bairro Vila Mathias, conforme área delimitada no anexo I da lei que disciplina o uso e a ocupação do solo na área insular do município de Santos"

AUDIÊNCIA CENTRO /
Vila Mathias

O Plano Diretor estabelece que o Município regulamentará a circulação de veículos transporte de cargas (art.93), considerando a revisão de lei já existente que disciplina as vias de tráfego de caminhões acima de 2 eixos (LC 221/93). Para tanto, estabelece que a circulação e presença de cargas, perigosas ou não, em locais públicos ou privados, no território do Município deverão ser objeto de regulamento específico. a ser apresentado pelo Poder Executivo no prazo máximo de 18 meses a partir da publicação do PD e deverá ser realizada mediante elaboração prévia de diagnóstico e participação popular, sobretudo da população afetada residente nos bairros contíguos à atividade Portuária (art.95). Além de outras medidas como nas as vias limítrofes das Faixas de Amortecimento, (sendo uma delas localizada na Vila Mathias e Macuco) que devem receber projeto de requalificação considerando o controle da circulação de veículos de carga, a arborização urbana e a normatização da face pública dos imóveis e nas vias limítrofes das Áreas de Proteção Cultural – APCs, que devem receber projeto de requalificação considerando o controle da circulação de veículos de carga, a arborização urbana e a normatização da face pública dos imóveis.

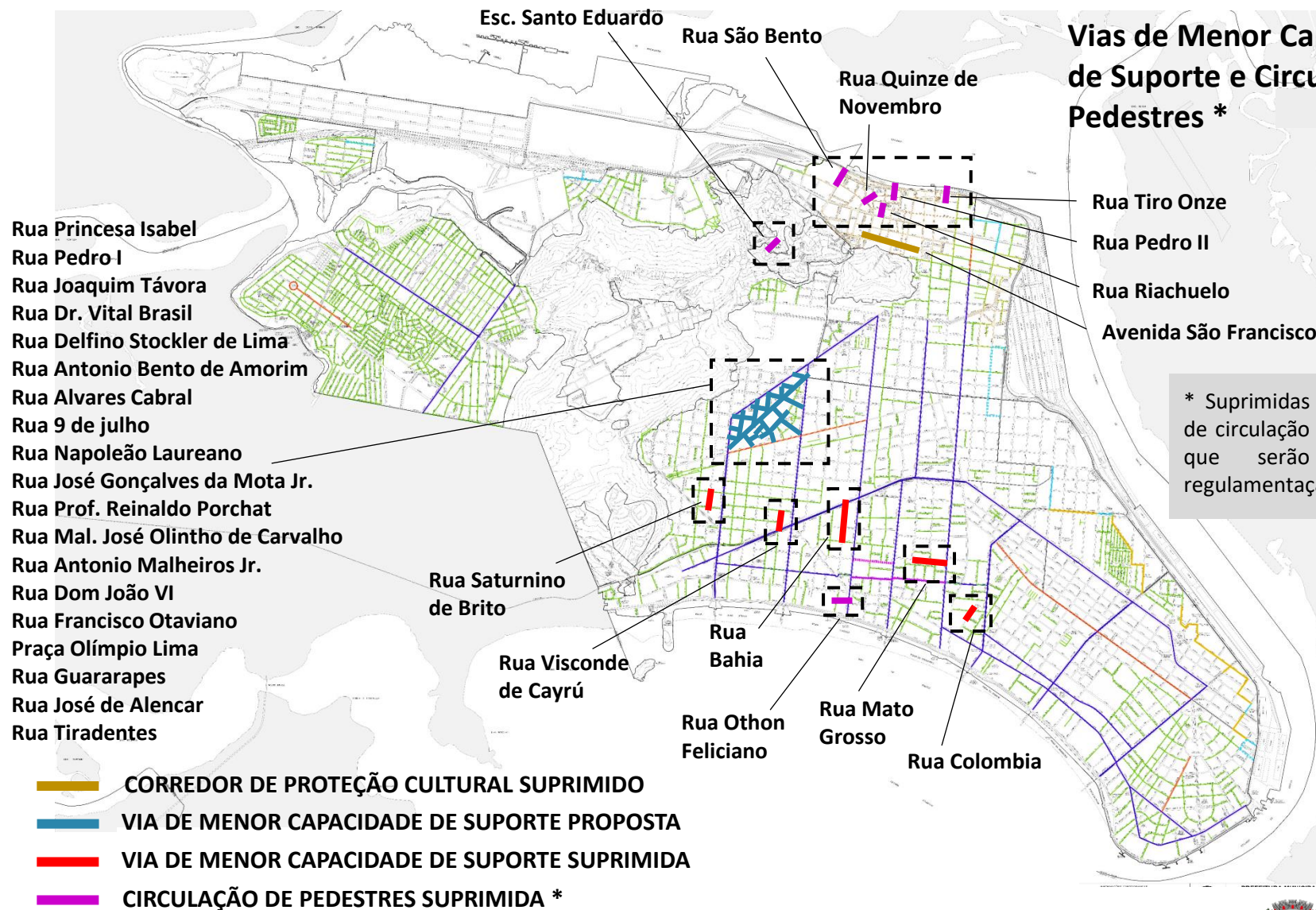
O Tema também é abordado na Lei de Uso e Ocupação do Solo com a seguinte proposta:

Art. 211. A circulação e presença de cargas, perigosas ou não, em locais públicos ou privados no território do Município deverão ser objeto de regulamento específico. a ser apresentado pelo Poder Executivo no prazo máximo de 18 (dezoito) meses a partir da publicação desta lei complementar, definindo áreas e horários de acesso controlado e zonas de exclusão de circulação e estacionamento de veículos de carga.

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

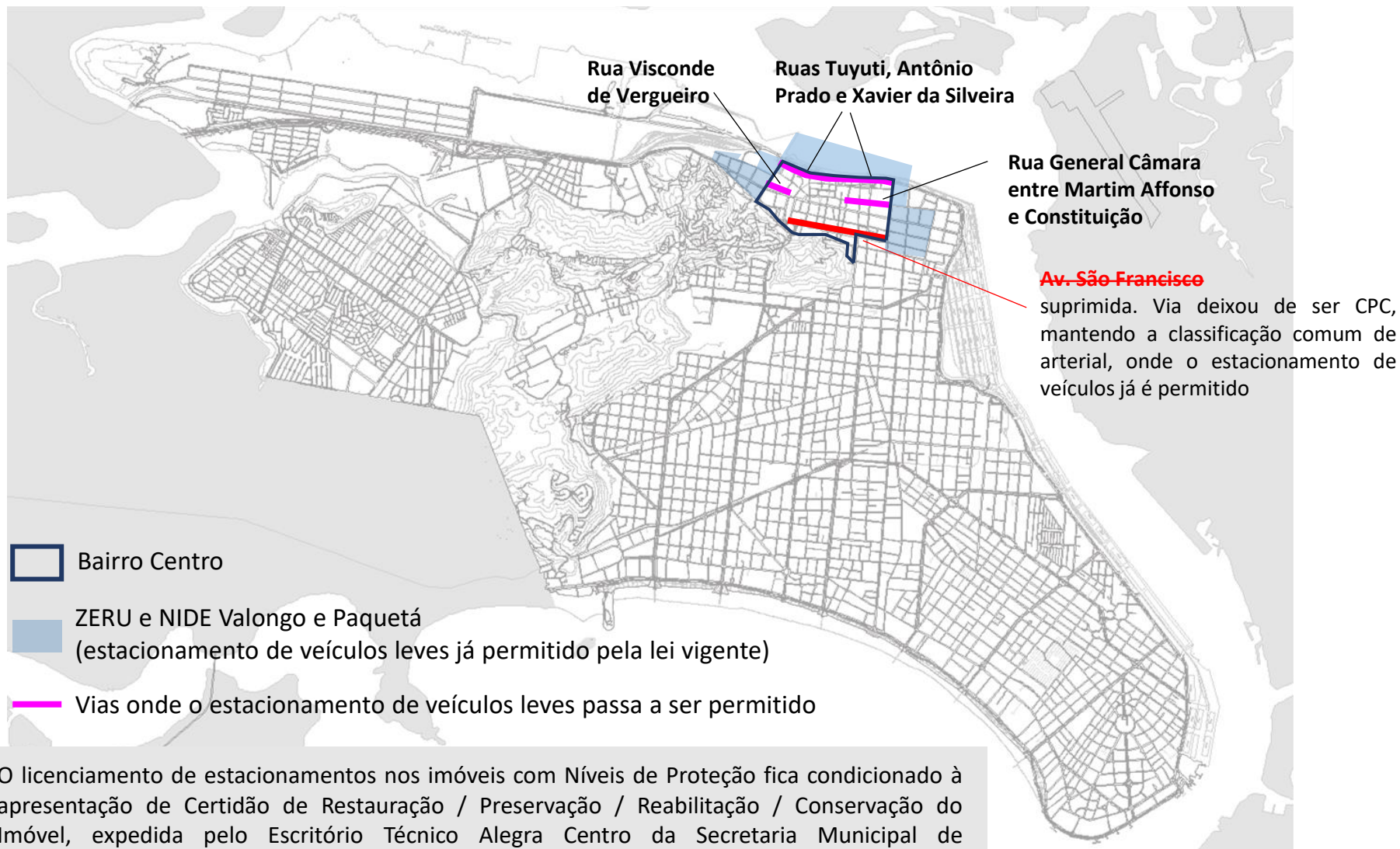
LUOS – VIAS ESPECIAIS - PROPOSTA

ALTERAÇÕES APÓS PUBLICAÇÃO



USO DO SOLO – estacionamento no centro

ALTERAÇÕES APÓS PUBLICAÇÃO



O licenciamento de estacionamentos nos imóveis com Níveis de Proteção fica condicionado à apresentação de Certidão de Restauração / Preservação / Reabilitação / Conservação do Imóvel, expedida pelo Escritório Técnico Alegria Centro da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (art. 34, Parágrafo Único).

USO DO SOLO – anexo IX (novo anexo VIII) – principais propostas

Anexo ~~IX~~ VIII – Das diferenças zonais

ALTERAÇÕES APÓS PUBLICAÇÃO

- Vias especiais (CPC e CT) incluídas nas tabelas somente quando existentes na zona
- Excluída tabela de permissões de uso da Zona da Orla. Permissões serão as mesmas da Zona Intermediária;

~~Tabela 1 – Zona da Orla~~ (excluída)

Tabela ~~21~~ – Zona da Orla – ZO e Zona Intermediária – ZI (incluída ZO na tabela da ZI)

- Circulação de Pedestres – CP suprimidas do anexo de vias especiais e das tabelas de permissão de uso;
- Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU não possuem mais usos específicos, sendo suprimidos das tabelas de permissão de uso. Valem permissões da hierarquia comum;

Categorias de Uso				Vias e Logradouros						
				TR	A	C	L	CP (1)	CDU (1)	CPC (1)
de Interesse Ambiental				-					-	-
Residencial				-					-	-
		a	serviços profissionais a exemplo de: escritórios (de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares); consultórios médicos e veterinários, imobiliárias, corretoras e seguradoras, agências de viagens; editoras de livros, jornais e revistas sem impressão; locadoras de vídeo, jogos e objetos pessoais; lan houses; produtoras cinematográficas de rádio e TV	-						-
		b	serviços pessoais e de saúde a exemplo de: clínicas médicas e veterinárias; laboratórios clínicos e de imagem; estúdios de pilates, de ioga e fisioterapia	-						-

VIGENTE

Categorias de Uso				Vias e Logradouros				
				TR	A	C	L	CPC (1)
de Interesse Ambiental				-				
Residencial				-				
		a	serviços profissionais, a exemplo de: escritórios (de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares); imobiliárias, corretoras e seguradoras, agências de viagens; editoras de livros, jornais e revistas sem impressão; locadoras de vídeo, jogos e objetos pessoais; lan houses; produtoras cinematográficas de rádio e televisão, estúdios de pilates, de ioga e fisioterapia	-				
		b	serviços pessoais e de saúde, a exemplo de: consultórios médicos e veterinários	-				

PROPOSTA
Supressão CP e CDU

USO DO SOLO – anexo IX (novo anexo VIII) – principais propostas

Anexo ~~IX~~ VIII – Das diferenças zonais

incluído e não alterado após publicação
incluído após publicação
~~suprimido~~

de Interesse Ambiental			
Residencial			
Comércio e Prestação de Serviços	CS1	a	serviços profissionais, a exemplo de: escritórios (de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares); imobiliárias, corretoras e seguradoras, agências de viagens; editoras de livros, jornais e revistas sem impressão; locadoras de vídeo, jogos e objetos pessoais; lan houses; produtoras cinematográficas de rádio e televisão, estúdios de pilates, de ioga e fisioterapia
		b	serviços pessoais e de saúde, a exemplo de: consultórios médicos e veterinários laboratórios clínicos e de imagem; estúdios de pilates, de ioga e fisioterapia;
		c	serviços culturais a exemplo de: galerias de arte e museus
		d	serviços de tecnologia a exemplo de: oficinas técnicas de eletrônicos e eletrodomésticos, laboratórios fotográficos, empresas de vigilância por monitoramento eletrônico
		e	serviços de reparo e manutenção a exemplo de: chaveiros, sapateiros, tapeceiros, eletricitistas e encanadores, lavanderias, tinturarias, conserto de bicicletas
		f	serviços de estética, a exemplo de: cabeleiros, centros estéticos, spas e pet-shops sem alojamento
		g	serviços de estacionamento de motos, bicicletas, patinetes e similares
		h	comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: minimercados, empórios, mercearias, laticínios, rotisseries, hortifrutigranjeiros, padarias, confeitarias, bombonieres, casas de carnes, peixarias, sorveterias e casas de café, restaurantes sem música , fornecimento de alimentos preparados, serviços de alimentos preparados, serviços de alimentação para eventos e recepções; petshop sem alojamento
		i	comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: artigos e acessórios de vestuário; artigos esportivos, produtos farmacêuticos, de perfumaria e cosméticos; produtos médicos, hospitalares, odontológicos, óticos e ortopédicos; produtos de informática e escritório; papelarias, floriculturas, armarinhos e lojas de variedades e conveniência
		j	serviços educacionais a exemplo de: berçários, creches, escolas de ensino infantil e educação especial; cursos livres, escolas de artesanato, dança, esportes, artes cênicas e música, escolas de idiomas e informática; cursos preparatórios para vestibular e bibliotecas
		k	serviços assistenciais a exemplo de: casas de repouso; clínicas e residências geriátricas
		l	atividades associativas a exemplo de: entidades de classe; associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança; organizações sindicais ou políticas, vedada em suas dependências a realização de festas, bailes e similares
	CS2	a	serviços profissionais a exemplo de: editoras de livros e revistas com impressão , estúdios cinematográficos de rádio e televisão; locadoras de máquinas e equipamentos de pequeno porte
		b	serviços pessoais e de saúde, a exemplo de: academia de ginástica, laboratórios clínicos de imagem, clínicas médicas e veterinárias
		c	serviços de segurança, a exemplo de: empresas de segurança privada, de escolta de pessoas e de bens
		d	serviços de guarda de automóveis, a exemplo de: estacionamentos de veículos leves e utilitários, serviços de lavagem de veículos sem lubrificação , locação de veículos leves sem condutor
		e	serviços de alojamento, a exemplo de: pousadas, pensões, albergues e hostels
		f	serviços de alojamento, a exemplo de: hotéis e flats
		g	serviços de alojamento, a exemplo de: motéis
		h	comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: restaurantes com música , pizzarias, churrascarias, lanchonetes, comércio varejista de bebidas, adegas, bares com ou sem fabricação artesanal de bebidas, lojas de conveniência, casas de café com torrefação artesanal
		i	comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: lojas de eletrodomésticos, móveis, colchões, tapetes, tecidos comércio varejista de plantas e produtos paisagísticos e vidraças; e vidros

Restaurante **sem** música deslocado para CS1-h

Suprimido o termo “clínicas”, mantidas somente residências geriátricas

Restaurante **com** música permanece em CS2-h;
Incluídas casas de café com torrefação artesanal em CS2-h;

USO DO SOLO – anexo IX (novo anexo VIII) – principais propostas

Anexo ~~IX~~ VIII – Das diferenças zonais

incluído e não alterado após publicação

incluído após publicação

suprimido

Categorias de Uso		
Comércio e Prestação de Serviços	CS2	j comércio varejista de produtos da construção, a exemplo de: produtos hidráulicos e elétricos, tintas e resinas
		k atividades educacionais, a exemplo de: estabelecimentos de ensino fundamental; ensino médio e profissionalizante; escola de condutores
		l bufês casas de festas e atividades associativas, a exemplo de: entidades de classe, associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança, organizações sindicais ou políticas, associações religiosas ou filosóficas com realização de festas, bailes e similares
	CS3	a serviços profissionais, a exemplo de: bancos, sociedade de créditos e cartórios
		b serviços profissionais, a exemplo de: empresas de guarda de móveis e volumes
		c serviços culturais, a exemplo de: cinemas, salas de música, espetáculos e teatros
		d serviços de estética , a exemplo de: pet shops com alojamento de animais
		e serviços de reparo e manutenção, a exemplo de: oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários, lavagem de veículos com ou sem lubrificação, reparo de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral
		f comércio varejista de combustíveis a exemplo de: postos de abastecimento e revenda de gás
		g comércio varejista de produtos alimentícios , a exemplo de: supermercados; revenda de veículos leves
		h comércio varejista de mercadorias em geral a exemplo de: lojas de departamento e magazines, varejões, centros comerciais
		i comércio varejista produtos da construção, a exemplo de: derivados do concreto e cerâmicos, tintas e resinas , atividades de controle de pragas; limpeza de caixa d'água; atividades de limpeza com jateamento
		j comércio varejista produtos da construção a exemplo de: marcenarias, serralherias e marmorarias
		k comércio e depósito de resíduos sólidos, sucatas metálicas e não metálicas (ferros-velhos) e de materiais recicláveis; limpeza de caixa de gordura e esgoto; limpeza de sanitários químicos
		l atividades recreativas a exemplo de: clubes sociais, quadras de esportes e centros esportivos
		m atividades recreativas a exemplo de casas noturnas
	CS4	a serviços de saúde a exemplo de: hospitais, prontos-socorros e maternidades
		b comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: shopping center e hipermercados; concessionárias de veículos leves
		c comércio atacadista
		d atividades educacionais a exemplo de educação superior, faculdades e universidades
		e atividades recreativas e culturais a exemplo de: centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições
		f cemitérios e velórios
		g atividades recreativas e esportivas, a exemplo de: estádios e kartódromos ao ar livre
		h concessionárias de veículos pesados e máquinas comércio atacadista de baterias; comércio atacadista de lubrificantes

Incluído o termo “de veículos leves”

Comércio atacadista de baterias e lubrificantes deslocado da categoria CSP2 (proposta anterior) para a categoria CS4-h

USO DO SOLO – anexo IX (novo anexo VIII) – principais propostas

Anexo ~~IX~~ VIII – Das diferenças zonais

incluído e não alterado após publicação
incluído após publicação
~~suprimido~~

Portuário	CSP	1	CSP1: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de carga geral, utilizada ou não (exceto granel sólido, produtos perigosos, semovente ou não, líquidos inflamáveis e combustíveis), guarda e/ou regulação de ônibus e de caminhões, oficinas de reparo de contêineres, veículos pesados e máquinas de grande porte, praças de rastreamento, identificação e controle automático de cargas, por varredura eletrônica (praça de "scanner"), unidades de aferição, amostragem, inspeção e pesagem de veículos de carga, empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas e/ou passageiros, rodoviárias, ferroviárias, aeroviárias e aquaviárias, terminais de Cruzeiros Marítimos, dutovias, esteiras rolantes de carga, unidades de apoio "offshore", estaleiros, unidades condominiais para processos logísticos e industriais, movimentação e/ou processamento pesqueiro; CSP1: ligadas a atividades náuticas: marinas; atracadouros para embarcações turísticas, esportivas ou de pesca
		2	CSP2: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso, de comércio e/ou armazenagem de materiais de grande porte, a granel (exceto granel sólido), semovente ou não, perigoso ou não, sobre rodas ou não, líquidos inflamáveis e combustíveis; CSP2: guarda e/ou reparo de ônibus e de caminhões, veículos pesados e máquinas de grande porte; praças de rastreamento, identificação e controle automático de cargas, por varredura eletrônica (praça de "scanner"); unidades de aferição, amostragem, inspeção e pesagem de veículos de carga; empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas não perigosas ; empresas transportadoras de passageiros, rodoviárias; empresas de transporte ferroviário, aeroviárias e aquaviárias de cargas não perigosas ; terminais de Cruzeiros Marítimos; unidades condominiais para processos logísticos e industriais; movimentação e/ou processamento pesqueiro; comércio atacadista de baterias e comércio atacadista de lubrificantes ; comércio atacadista de máquinas e veículos pesados
		3	CSP3: ligadas a atividades náuticas, como marinas, atracadouros para embarcações turísticas ou de pesca CSP3: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, utilizada ou não, oficinas de reparo de contêineres, exceto: produtos perigosos, líquidos inflamáveis e combustíveis; dutovias de grande porte; que contenham esteiras rolantes de carga; com coleta de resíduos perigosos
		4	CSP4: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, utilizada ou não, semoventes ou não; produtos perigosos; líquidos inflamáveis e combustíveis; empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas perigosas
Industrial	I1	I1-a:	Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, em imóveis com até 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área construída total, ou instaladas em salas comerciais, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: confecções e facções de artigos do vestuário, fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria
		I1-b:	Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de fabricação de produtos de padaria, confeitaria e pastelaria; fabricação artesanal de calçados e produtos cerâmicos, impressão de material para uso comercial, industrial e publicitário; torrefação e moagem artesanal de café
	I2	I2:	Indústrias com risco ambiental leve por apresentarem médio grau de incomodidade e baixo grau de nocividade em função dos efluentes hídricos e atmosféricos, ruídos além de pessoal e tráfegos toleráveis, a exemplo de torrefação e moagem de café, fabricação de refrigerantes, fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e perfumaria e impressão de jornais, revistas e livros, e atividades de processamento relacionadas com a reciclagem de materiais
	I3	I3:	Indústrias com risco ambiental moderado por apresentarem elevado grau de incomodidade em função do grande porte além de pessoal e tráfego intensos; médio/alto grau de nocividade em função da exalação de odores e material particulado, vibrações e ruídos fora dos limites da indústria; baixo grau de periculosidade por produzirem efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados ao controle e tratamento de efluentes, a exemplo de moagem de trigo e fabricação de seus derivados, fabricação de tecidos e artigos de malha, fabricação de artigos de borracha, serrarias com desdobramento de madeira, fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos, metalurgia do alumínio e suas ligas
	I4	I4:	Indústrias com risco ambiental alto por apresentarem grau médio de periculosidade por provocarem grandes efeitos não minimizáveis, mesmo após a aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, a exemplo de fabricação de produtos farmoquímicos, fabricação de defensivos agrícolas, metalurgia básica em siderúrgicas integradas, fabricação de aditivos de uso industrial, fabricação de catalisadores
	I5	I5:	Indústrias e polos petroquímicos, carboquímicos e cloroquímicos, usinas nucleares, as usinas termelétricas e unidades de incineração de resíduos e outras fontes não industriais de grande impacto ou de extrema periculosidade

Diferenciado o transporte de cargas não perigosas (CSP-2) e perigosas (CSP-4)

Comércio atacadista de baterias e lubrificantes deslocado da categoria CSP-2 (proposta anterior) para a categoria CS4-h

Incluída torrefação e moagem artesanal de café na categoria I1-b

- *Permissão de atividades Industriais condicionada a manifestação técnica favorável do órgão municipal de Meio Ambiente*
- *Licenciamento de I2 e I3 condicionado à apresentação de EIV, exceto em ZIR e ZP*

USO DO SOLO – anexo IX (novo anexo VIII) – principais propostas

Lei vigente:

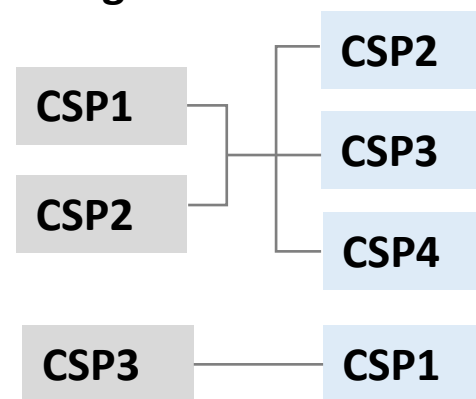
CSP1 e CSP2 - Todas as categorias portuárias e retroportuárias, de logística e armazenamento de produtos perigosos, inflamáveis e combustíveis, exceto graneis sólidos

CSP3 - Ligadas a atividades náuticas, como marinas, atracadouros para embarcações turísticas ou de pesca

Proposta:

Divisão das categorias CSP1 e CSP2 da lei vigente, separando atividades logísticas e de transporte (CSP2) de armazenamento de produtos não perigosos (CSP3) e perigosos (CSP4)*

Lei vigente



** inserido prazo de até 1 ano para publicação de decreto com enquadramento das atividades industriais, portuárias e retroportuárias por CNAE (art. 24, §1º)*



CSP1 - Ligadas a atividades náuticas, como marinas, atracadouros para embarcações turísticas ou de pesca



CSP2 - Guarda e reparo de máquinas e veículos pesados, transportadoras **de cargas não perigosas**, atividades logísticas



CSP3 - Armazenamento de granel e/ou cargas em geral, exceto produtos perigosos, líquidos, inflamáveis e combustíveis; oficinas de reparo de contêineres



CSP4 - Armazenamento de granel e/ou cargas em geral, incluindo produtos perigosos, líquidos, inflamáveis e combustíveis, **transportadoras de cargas perigosas**

USO DO SOLO – principais propostas

ZIR I

			Categorias de Uso		Vias e Logradouros							
					TR	A	C	L	CP (1)	CDU (1)	CPC (1)	CT
Portuário	CSP	1	CSP1: ligadas a atividades náuticas: marinas, atracadouros para embarcações turísticas, esportivas ou de pesca									
		2	CSP2: guarda e/ou reparo de ônibus e de caminhões, veículos pesados e máquinas de grande porte; praças de rastreamento, identificação e controle automático de cargas, por varredura eletrônica (praça de "scanner"), unidades de aferição, amostragem, inspeção e pesagem de veículos de carga, empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas, empresas transportadoras de passageiros, rodoviárias, empresas de transporte ferroviário, aeroviárias e aquaviárias, terminais de Cruzeiros Marítimos, unidades condominiais para processos logísticos e industriais; movimentação e/ou processamento pesqueiro; comércio atacadista de baterias; comércio atacadista de lubrificantes; comércio atacadista de máquinas e veículos pesados									
		3	CSP3: portuárias e retroportuárias especializadas ou multissu para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, oficinas de reparo de contêineres, exceto: produtos perigosos, líquidos inflamáveis e combustíveis; dutovias de grande porte, que contenham esteiras rolantes de carga com coleta de resíduos perigosos									
		4	CSP4: portuárias e retroportuárias especializadas ou multissu para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, semoventes ou não, produtos perigosos, líquidos inflamáveis e combustíveis									
Industrial	I1	11-a	Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: confecções e fábricas de artigos do vestuário, fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria									
		11-b	Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: fabricação de calçados, fabricação de produtos cerâmicos, impressão de material para uso comercial, industrial e publicitário									
		12	I2: Indústrias com risco ambiental leve por apresentarem médio grau de incomodidade e baixo grau de nocividade em função dos efluentes hídricos e atmosféricos, ruídos além de pessoal e tráfegos toleráveis, a exemplo de torrefação e moagem de café, fabricação de refrigerantes, fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e perfumaria e impressão de jornais, revistas e livros, e atividades de processamento relacionadas com a reciclagem de materiais									
		13	I3: Indústrias com risco ambiental moderado por apresentarem elevado grau de incomodidade em função do grande porte além de pessoal e tráfego intensos; médio/alto grau de nocividade em função da exalação de odores e material particulado, vibrações e ruídos fora dos limites da indústria; baixo grau de periculosidade por produzirem efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados ao controle e tratamento de efluentes, a exemplo de moagem de trigo e fabricação de seus derivados, fabricação de tecidos e artigos de malha, fabricação de artigos de borracha, serrarias com desdobramento de madeira, fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos, metalurgia do alumínio e suas ligas									
		14	I4: Indústrias com risco ambiental alto por apresentarem grau médio de periculosidade por provocarem grandes efeitos não minimizáveis, mesmo após a aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, a exemplo de fabricação de produtos farmacêuticos, fabricação de defensivos agrícolas, metalurgia básica em siderúrgicas integradas, fabricação de aditivos de uso industrial, fabricação de catalisadores									
	15	I5: Indústrias e polos petroquímicos, carboquímicos e cloroquímicos, usinas nucleares, as usinas termelétricas e unidades de incineração de resíduos e outras fontes não industriais de grande impacto ou de extrema periculosidade										

ZIR I



CSP2, CSP3 e CSP4 permitidos em todas as categorias de via

ZIR II

			Categorias de Uso		Vias e Logradouros							
					TR	A	C	L	CP (1)	CDU (1)	CPC (1)	CT
Portuário	CSP	1	CSP1: ligadas a atividades náuticas: marinas, atracadouros para embarcações turísticas, esportivas ou de pesca		-	-	-	-	-	-	-	-
		2	CSP2: guarda e/ou reparo de ônibus e de caminhões, veículos pesados e máquinas de grande porte; praças de rastreamento, identificação e controle automático de cargas, por varredura eletrônica (praça de "scanner"), unidades de aferição, amostragem, inspeção e pesagem de veículos de carga; empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas; empresas transportadoras de passageiros, rodoviárias, empresas de transporte ferroviário, aeroviárias e aquaviárias; terminais de Cruzeiros Marítimos; unidades condominiais para processos logísticos e industriais; movimentação e/ou processamento pesqueiro; comércio atacadista de baterias; comércio atacadista de lubrificantes; comércio atacadista de máquinas e veículos pesados	-	-	-	-	-	-	-	-	
		3	CSP3: portuárias e retroportuárias especializadas ou multissu para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, oficinas de reparo de contêineres, exceto: produtos perigosos, líquidos inflamáveis e combustíveis; dutovias de grande porte, que contenham esteiras rolantes de carga com coleta de resíduos perigosos	-	-	-	-	-	-	-	-	
		4	CSP4: portuárias e retroportuárias especializadas ou multissu para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, semoventes ou não, produtos perigosos, líquidos inflamáveis e combustíveis	-	-	-	-	-	-	-	-	
Industrial	I1	11-a	Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: confecções e fábricas de artigos do vestuário, fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		11-b	Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: fabricação de calçados, fabricação de produtos cerâmicos, impressão de material para uso comercial, industrial e publicitário	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		12	I2: Indústrias com risco ambiental leve por apresentarem médio grau de incomodidade e baixo grau de nocividade em função dos efluentes hídricos e atmosféricos, ruídos além de pessoal e tráfegos toleráveis, a exemplo de torrefação e moagem de café, fabricação de refrigerantes, fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e perfumaria e impressão de jornais, revistas e livros, e atividades de processamento relacionadas com a reciclagem de materiais	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		13	I3: Indústrias com risco ambiental moderado por apresentarem elevado grau de incomodidade em função do grande porte além de pessoal e tráfego intensos; médio/alto grau de nocividade em função da exalação de odores e material particulado, vibrações e ruídos fora dos limites da indústria; baixo grau de periculosidade por produzirem efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados ao controle e tratamento de efluentes, a exemplo de moagem de trigo e fabricação de seus derivados, fabricação de tecidos e artigos de malha, fabricação de artigos de borracha, serrarias com desdobramento de madeira, fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos, metalurgia do alumínio e suas ligas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		14	I4: Indústrias com risco ambiental alto por apresentarem grau médio de periculosidade por provocarem grandes efeitos não minimizáveis, mesmo após a aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, a exemplo de fabricação de produtos farmacêuticos, fabricação de defensivos agrícolas, metalurgia básica em siderúrgicas integradas, fabricação de aditivos de uso industrial, fabricação de catalisadores	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	I5: Indústrias e polos petroquímicos, carboquímicos e cloroquímicos, usinas nucleares, as usinas termelétricas e unidades de incineração de resíduos e outras fontes não industriais de grande impacto ou de extrema periculosidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

ZIR II



CSP2 permitido em todas as categorias de via

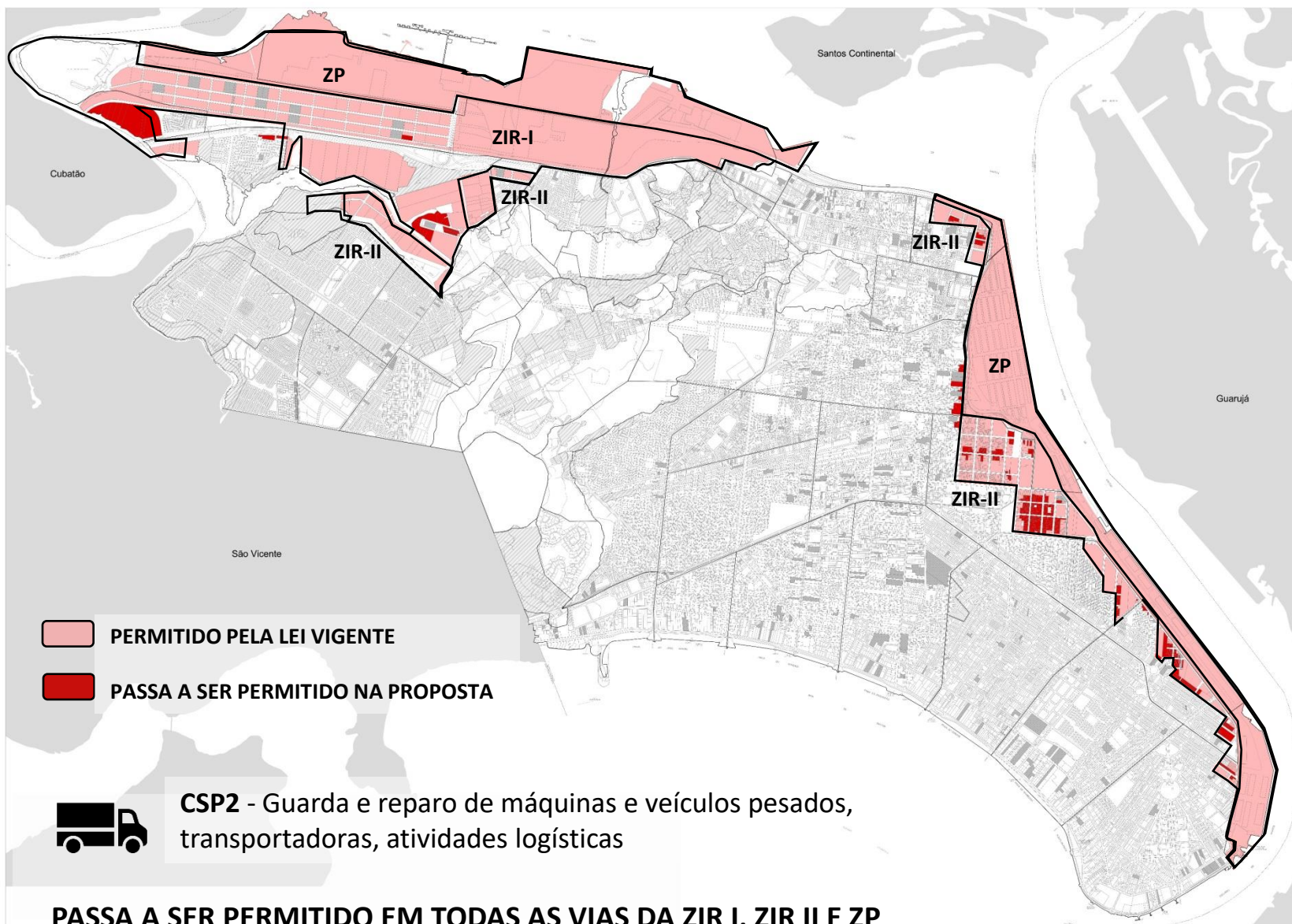


CSP3 permitido em vias arteriais e coletoras

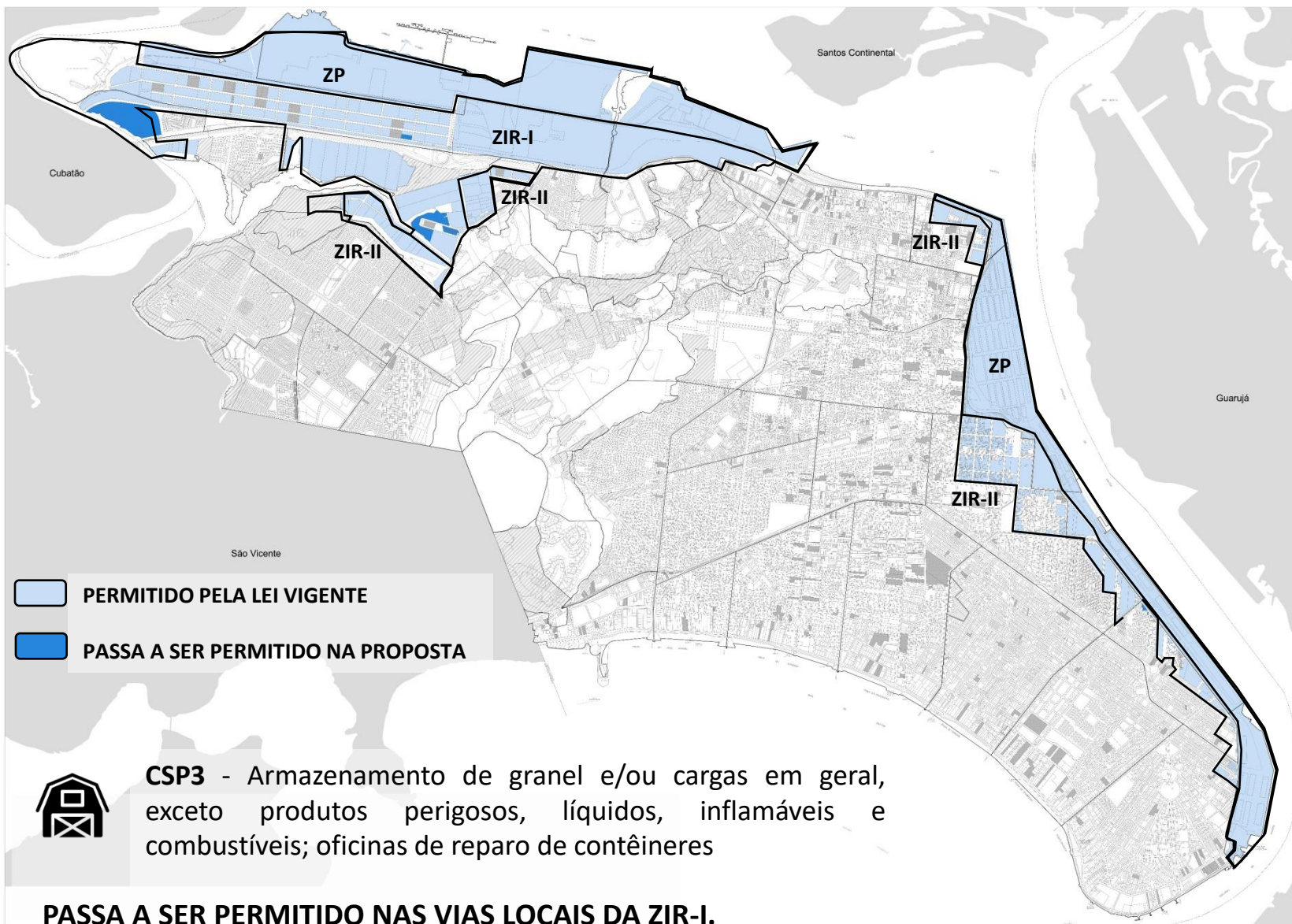


PREFEITURA DE
Santos

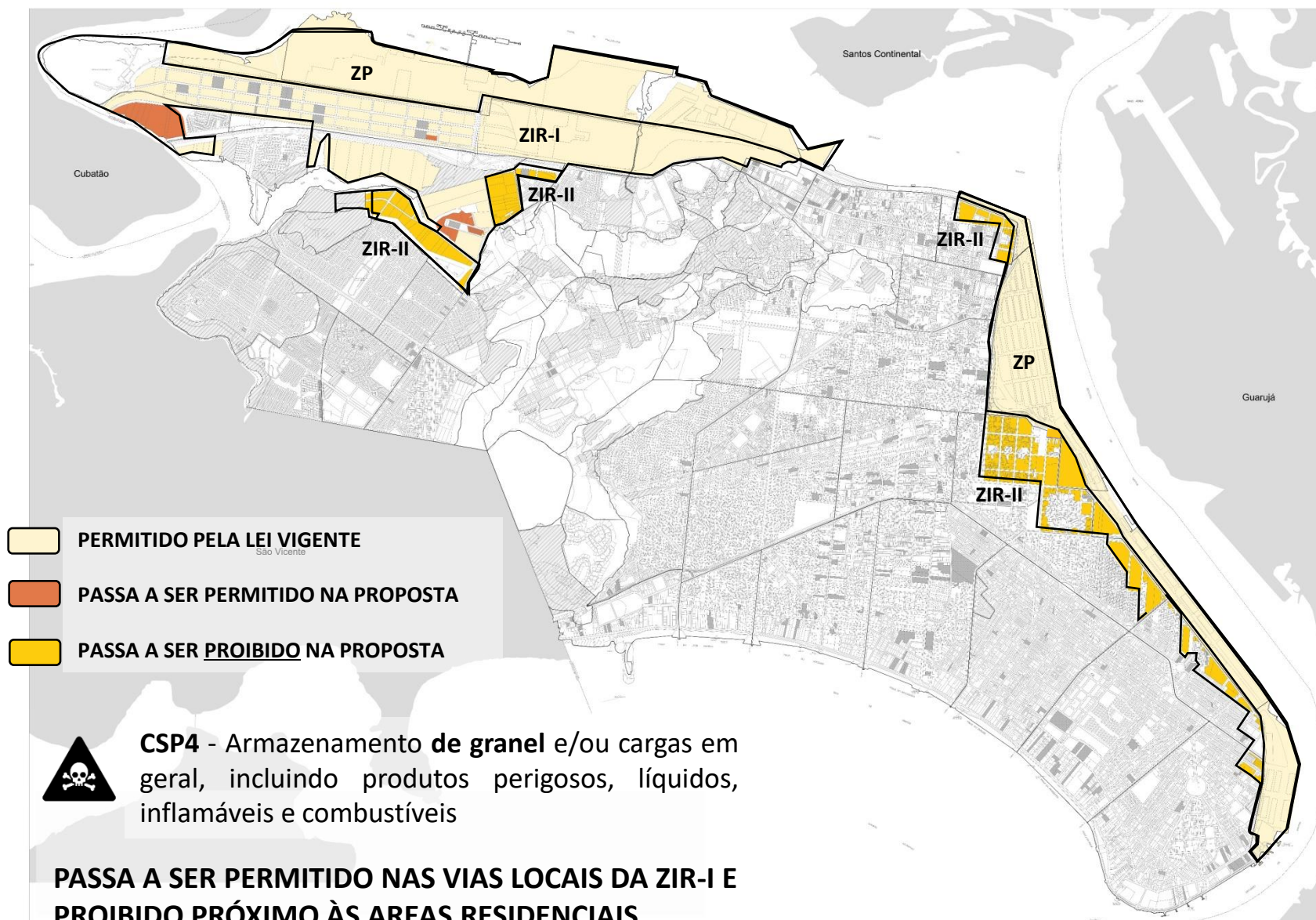
MAIOR PERMISSIVIDADE DE ATIVIDADES NA ZIR E ZP – CSP2



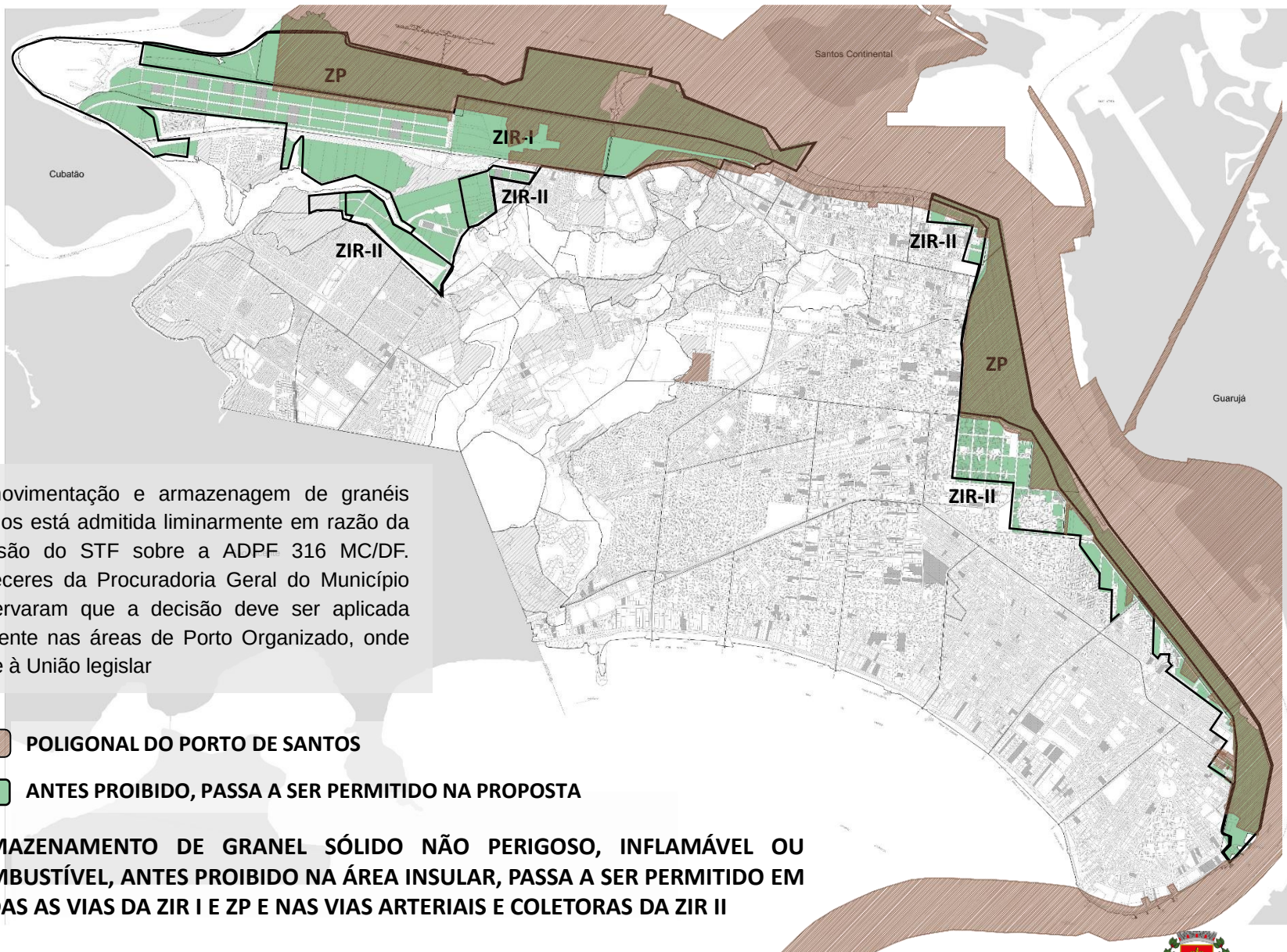
MAIOR PERMISSIVIDADE DE ATIVIDADES NA ZIR E ZP – CSP3



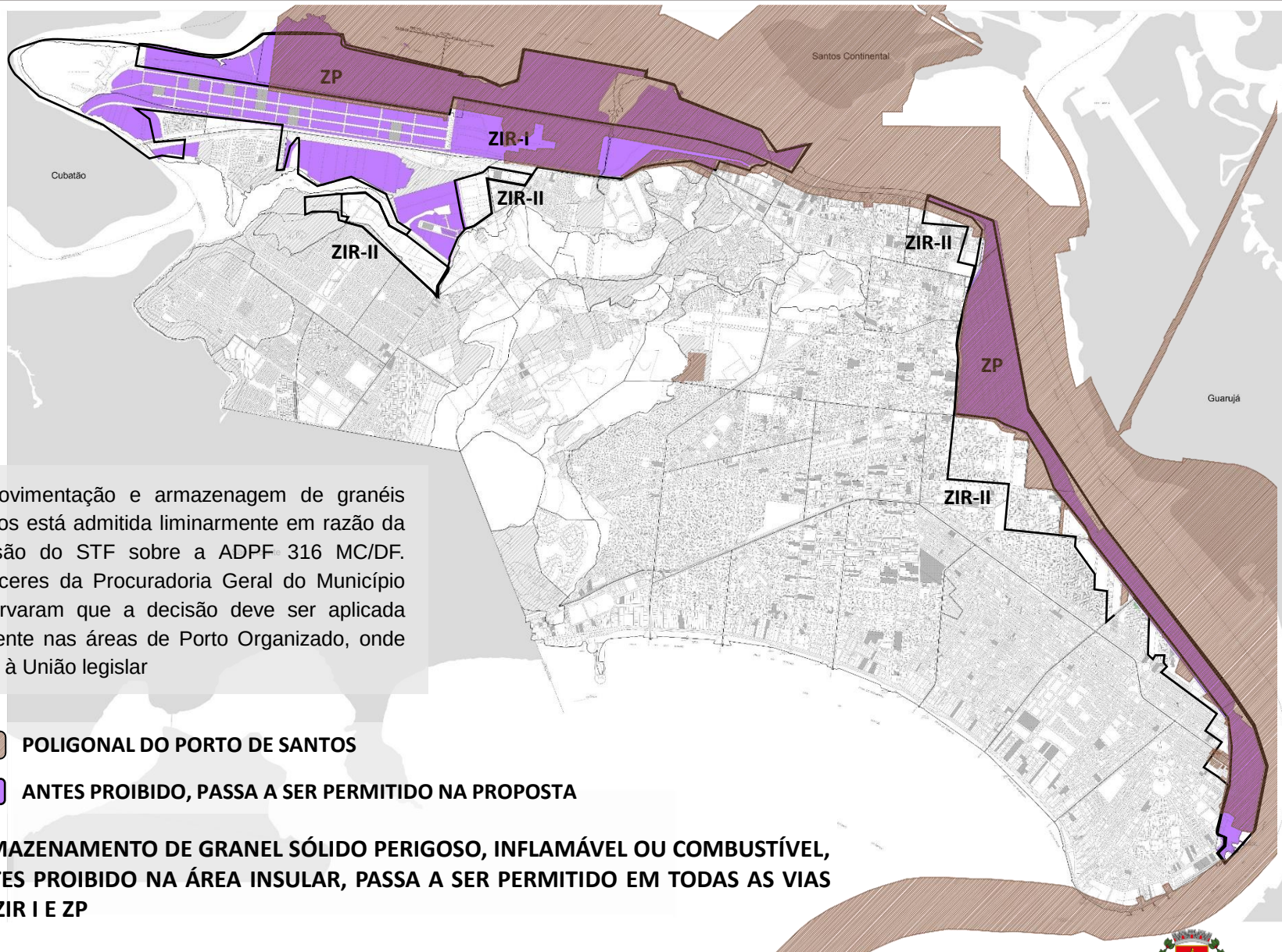
MAIOR PERMISSIVIDADE DE ATIVIDADES NA ZIR E ZP – CSP4



MAIOR PERMISSIVIDADE - GRANEL SÓLIDO NÃO PERIGOSO OU INFLAMÁVEL



MAIOR PERMISSIVIDADE - GRANEL SÓLIDO PERIGOSO OU INFLAMÁVEL



A movimentação e armazenagem de granéis sólidos está admitida liminarmente em razão da decisão do STF sobre a ADPF 316 MC/DF. Pareceres da Procuradoria Geral do Município observaram que a decisão deve ser aplicada somente nas áreas de Porto Organizado, onde cabe à União legislar

-  POLIGONAL DO PORTO DE SANTOS
-  ANTES PROIBIDO, PASSA A SER PERMITIDO NA PROPOSTA

ARMAZENAMENTO DE GRANEL SÓLIDO PERIGOSO, INFLAMÁVEL OU COMBUSTÍVEL, ANTES PROIBIDO NA ÁREA INSULAR, PASSA A SER PERMITIDO EM TODAS AS VIAS DA ZIR I E ZP

Edículas



ACESSOS INDEPENDENTES

Serão permitidos os usos enquadrados na categoria CS1 nas edículas, desde que possuam acessos independentes (art. 23, §2º)

Escritórios, consultórios médicos e veterinários, imobiliárias, estúdio de pilates, de ioga e fisioterapia, consultórios médicos e veterinários, oficinas técnicas de eletrônicos e eletrodomésticos, laboratórios fotográficos, empresas de vigilância por monitoramento eletrônico, chaveiros, sapateiros, eletricitas e encanadores, lavanderias, conserto de bicicletas, cabeleireiros, centros estéticos, confeitarias, bombonieres, casas de carnes, petshop sem alojamento, produtos de informática e escritório; papelarias, floriculturas, armarinhos e lojas de variedades, berçários, creches, escolas de artes e ofícios, escolas de artesanato, dança, música, casas de repouso, associações beneficentes, dentre outros

USO DO SOLO – USO DESCONFORME

USO DESCONFORME – art. 36

Usos regularmente licenciados por leis anteriores, mas não permitidos hoje pela lei vigente

ALTERAÇÕES APÓS PUBLICAÇÃO

incluído e não alterado após publicação

incluído após publicação

~~suprimido após publicação~~

§2º Em vias locais serão permitidas como usos desconformes apenas as atividades classificadas como CS1, CS2, CS3, CS4, desde que enquadradas na mesma atividade para a qual tenha sido aprovada a edificação existente ou da atividade da última licença de funcionamento ativa regularmente expedida antes da vigência desta lei complementar, ~~exceto nas Zonas Industriais e Retroportuárias e nas Faixas de Amortecimento, onde também serão permitidas como usos desconformes as atividades classificadas como CSP1 e CSP3.~~

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

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

§7º ~~Com exceção dos usos descritos nas categorias residencial, CS1 e CS2, os usos desconformes deverão ser encerrados em até 10 (dez) anos contados a partir da publicação desta lei complementar, proibidas as extensões de prazo.~~

§ 8º Não serão concedidas licenças para ampliações de edificações, equipamentos e instalações utilizadas para usos desconformes ~~e inclusão de novas atividades desconformes em licenças de funcionamento ativas.~~

RECUOS

Aumento de **30%** para **50%** do percentual de ampliação de área construída no caso de reforma em que deverão ser respeitados os recuos mínimos exigidos em toda a edificação

Ampliação >30%: toda a edificação deve respeitar os recuos mínimos

Lei vigente



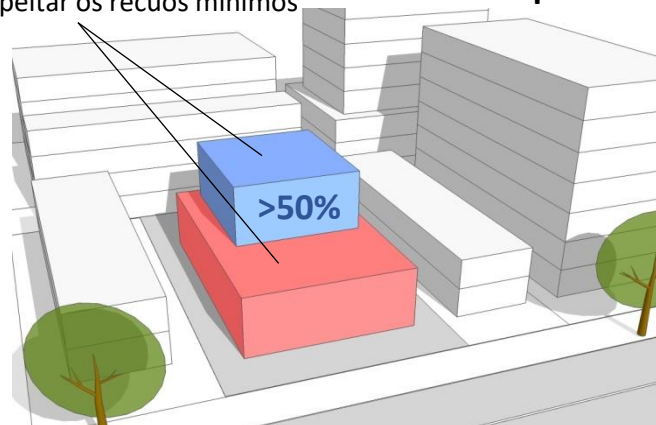
Reforma com > 30% ampliação de AC:
respeitar recuos mínimos em toda a edificação

Reforma com <30% ampliação de AC:
respeitar recuos mínimos só nas áreas acrescidas

incluído e não alterado após publicação
incluído após publicação
~~suprimido~~

Ampliação >50%: toda a edificação deve respeitar os recuos mínimos

Proposta



Reforma > 50% ampliação de AC:
respeitar recuos mínimos em toda a edificação
(art.42, §5º)

Reforma com <50% ampliação de AC:
respeitar recuos mínimos só nas áreas acrescidas
(art.42, §4º)

Em caso de nova construção no mesmo lote, respeitar recuos somente para a nova construção, admitindo-se justaposição (art. 42, §6º)

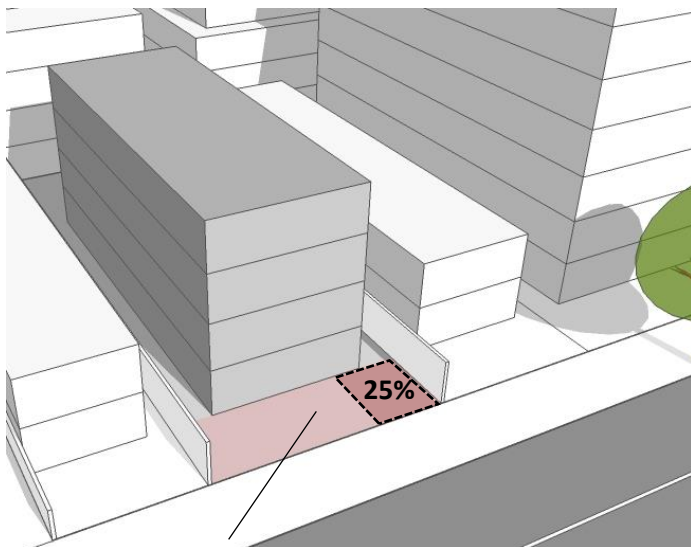
RECUO FRONTAL

MINUTA PUBLICADA

Aumento do percentual do recuo frontal ocupado por casas de força, medidores, portarias, guaritas, abrigos de gás, circulações externas, marquises e etc de **25%** para **30%**

Lei vigente

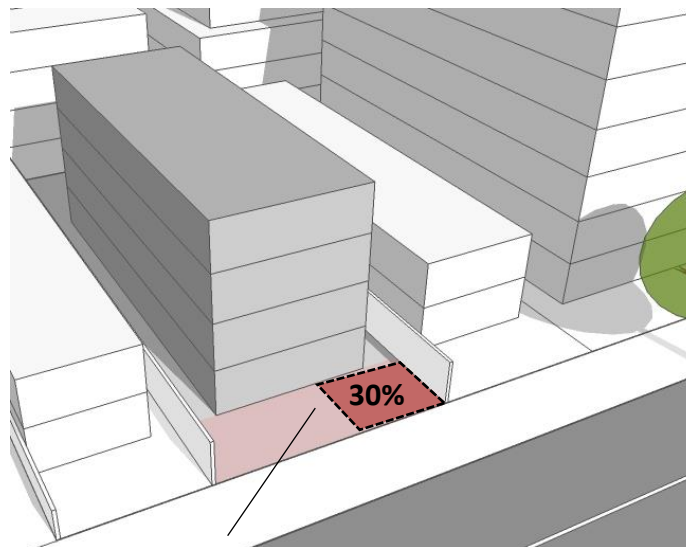
admitidas construções no recuo frontal desde que ocupem somadas no máximo **25%** da área do recuo frontal exigido



RECUO FRONTAL

Proposta

admitidas construções no recuo frontal desde que ocupem somadas no máximo **30%** da área do recuo frontal exigido (art. 44, I)



RECUO FRONTAL

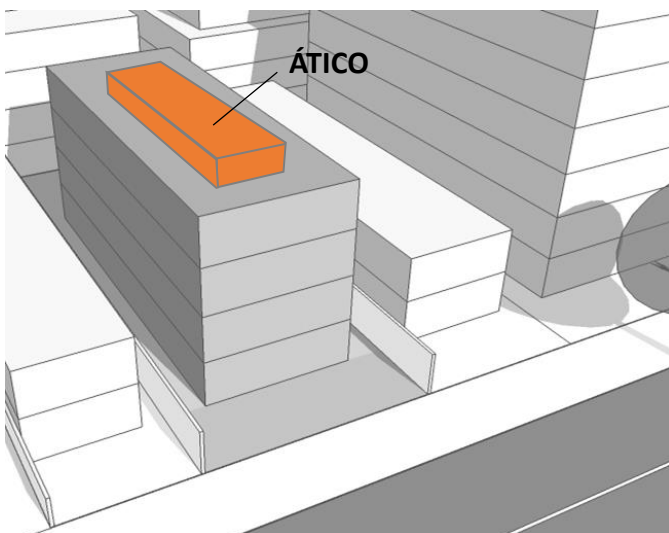
Descrição dos itens admitidos no recuo frontal ajustada para melhor compreensão

OCUPAÇÃO DO SOLO – RECUOS LATERAIS E DE FUNDOS

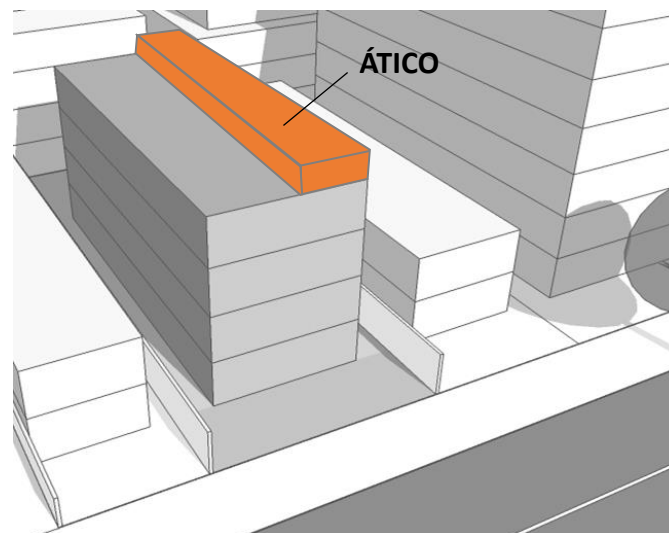
incluído e não alterado após publicação
incluído após publicação
~~suprimido~~

No ático, admite-se o recuo lateral e de fundos aplicado no último pavimento do bloco vertical, exclusivamente para as áreas técnicas de uso comum do prédio, tais como: circulações verticais, barrilete e caixa d'água (art. 46, §5º)

Lei vigente

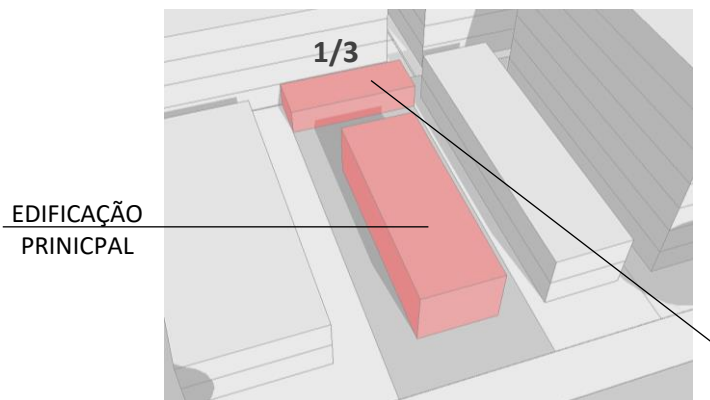


Proposta



OCUPAÇÃO DO SOLO – RECUOS LATERAIS E DE FUNDOS

incluído e não alterado após publicação
incluído após publicação
~~suprimido~~



EDÍCULA

Definido parâmetro para área máxima da edícula em relação à área da edificação principal (art. 46, §11)

Máximo 1/3 da área da edificação principal

OCUPAÇÃO DOS RECUOS DE FUNDOS

Passam a ser permitidos também no recuo **de fundos** abrigos de auto, pergolados, marquises e passagens cobertas sem fechamento nas extremidades, com até 6m de extensão e 3,60m de altura (permitidos atualmente no recuo lateral) - (art. 46, §16)

OCUPAÇÃO DO SOLO – RECUOS LATERAIS E DE FUNDOS

ACOSTAMENTO NAS DIVISAS LATERAIS

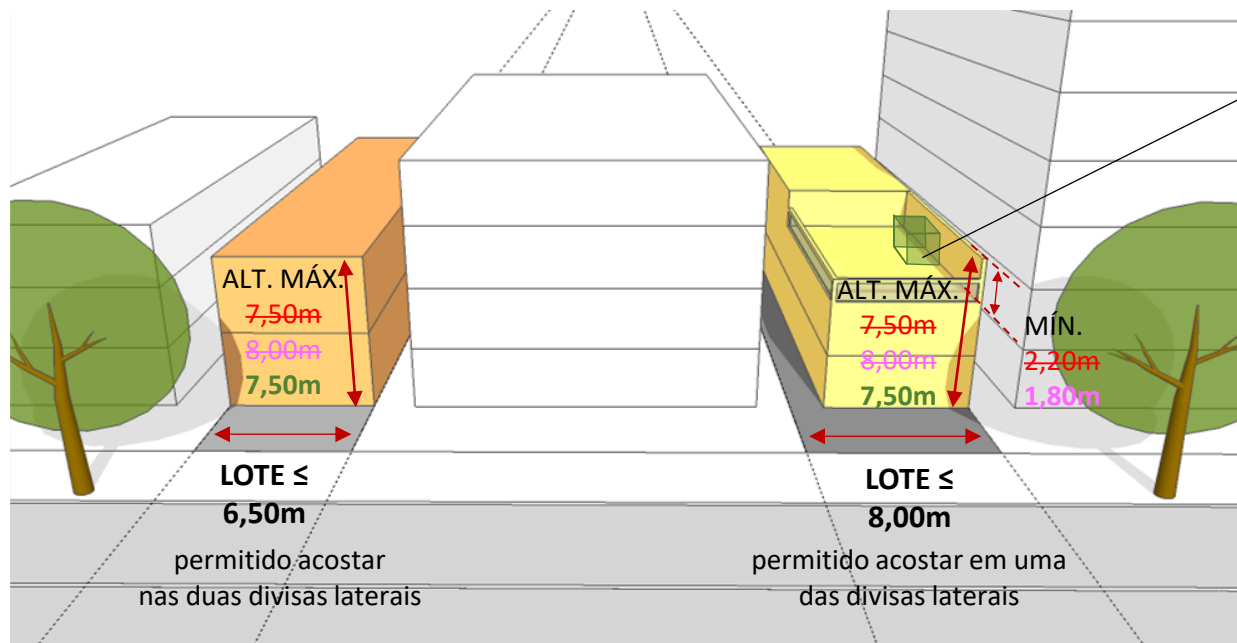
Aumento da altura máxima permitida para acostamento nas divisas laterais e de fundos de **7,50m** ~~para 8,00m~~ (art. 46, §13)

incluído e não alterado após publicação

incluído após publicação

~~Suprimido~~

Sugestão CMDU

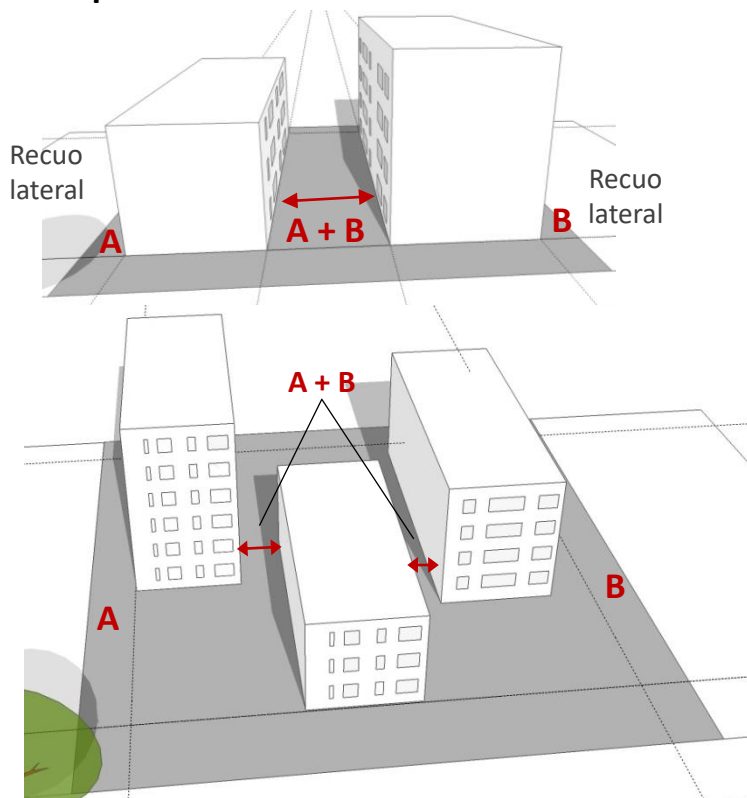


Sugestão CMDU

Permitida somente cobertura da circulação vertical com altura de 8,00m. Manter altura máxima da edificação permitida para acostamento com 7,50m

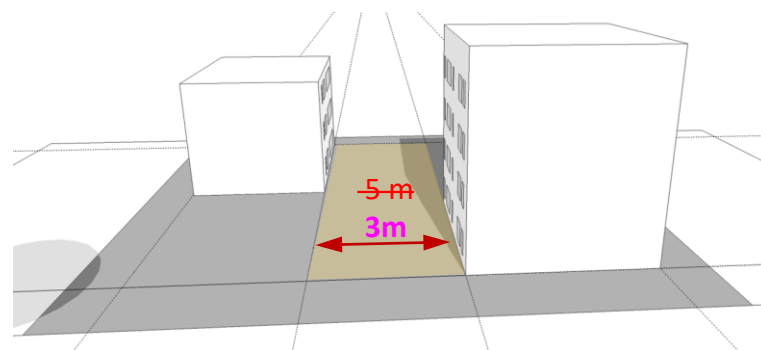
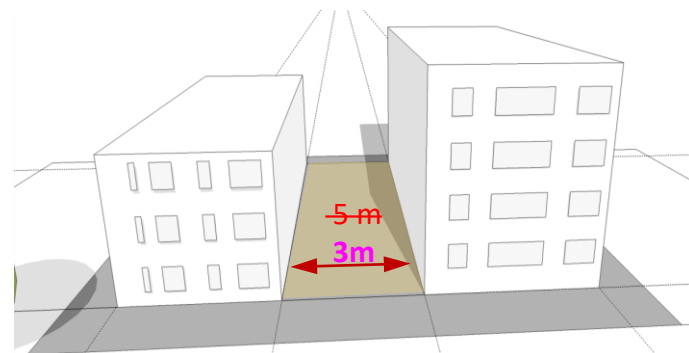
OCUPAÇÃO DO SOLO – AFASTAMENTO ENTRE BLOCOS

Proposta



O afastamento entre edificações no mesmo lote deverá corresponder à somatória das distâncias calculadas para o recuo lateral de cada dos respectivos blocos ou edificação edificações afastados, conforme critérios estabelecidos para os recuos laterais e ou de fundos nesta lei complementar, não podendo o referido afastamento ser inferior a 5,00m (art. 53)

incluído e não alterado após publicação
incluído após publicação
~~suprimido~~



Para edificações com empenas cegas ou fachadas não alinhadas face a face, o afastamento destas poderá ser de 5,00m 3,00m (art. 53, §3º).

OCUPAÇÃO DO SOLO – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

ALTERAÇÕES APÓS PUBLICAÇÃO

Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento considera-se (art. 57, §1º):

- I - paredes e estruturas que dividem ambientes computáveis;
- II - paredes e estruturas que dividem ambientes privativos computáveis e privativos não computáveis;
- III - paredes e estruturas que dividem ambientes privativos computáveis e o vão dos shafts;
- IV - eixo das paredes e estruturas que dividem ambientes privativos computáveis com ambientes de uso comum não computáveis;
- V - paredes e estruturas externas de ambientes computáveis;
- VI - não serão computadas as paredes e estruturas que dividem áreas não computáveis.



OCUPAÇÃO DO SOLO – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

SHAFTS - PROPOSTA

incluído e não alterado após publicação
incluído após publicação
~~suprimido~~



VARANDAS E TERRAÇOS TÉCNICOS COM ÁREA DE ATÉ 30% DA ÁREA INTERNA DA UNIDADE

CAIXAS DE ESCADA, POÇOS DE ELEVADORES

CIRCULAÇÕES DE USO COMUM DE ACESSO ÀS UNIDADES NOS PAVIMENTOS

Art. 57, §4º. Para edifícios inteligentes, verdes e em empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), não serão computadas as áreas de piso das circulações de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos e shafts, limitados a ~~1,00m² (um metro quadrado)~~ 3,00m² (três metros quadrados) por unidade.

- NÃO COMPUTÁVEIS NA LEI VIGENTE
- NÃO COMPUTÁVEIS EM EDIFÍCIOS VERDES E INTELIGENTES NA LEI VIGENTE
- NÃO COMPUTÁVEIS EM EDIFÍCIOS VERDES E INTELIGENTES NA PROPOSTA, LIMITADOS A 1m² 3m² POR UNIDADE

OCUPAÇÃO DO SOLO – EDIFÍCIOS VERDES E INTELIGENTES

EDIFÍCIOS VERDES E INTELIGENTES

Após uma década de implementação, a SEDURB tem estudos sobre a eficácia do incentivo aos edifícios “inteligentes” e “verdes”? Qual a vantagem efetiva para a sociedade em ofertar acréscimo de área construída em troca dos dispositivos que assim permitem classificar as edificações? É importante que se informe, por exemplo, qual foi o total do acréscimo de área construída concedida a maior nesse período e como isso impactou o número de vagas de vagas de automóveis a maior, em face de seus efeitos em termos de emissões de GEE.

(contribuição recebida durante o processo de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo)

O decreto de edifícios verdes e inteligentes será revisado e novos critérios serão definidos, com maior foco em questões como implantação e integração do edifício com o entorno e impacto no sistema viário, entre outros

Legislação vigente

Decreto nº 5.998 de 28 de novembro de 2011

Pontuação mínima de 20 pontos

Memoria Descritivo comprobatório com ART (Declaratório)

Não há especificação ou parâmetros para aferição dos critérios

OCUPAÇÃO DO SOLO – TAXA DE OCUPAÇÃO

incluído e não alterado após publicação
incluído após publicação
~~suprimido~~

Terraços (incluindo terraços técnicos) e varandas cobertas com área inferior a 25% da área ~~total~~ interna da unidade ~~privativa~~ não computáveis na taxa de ocupação (art. 59)

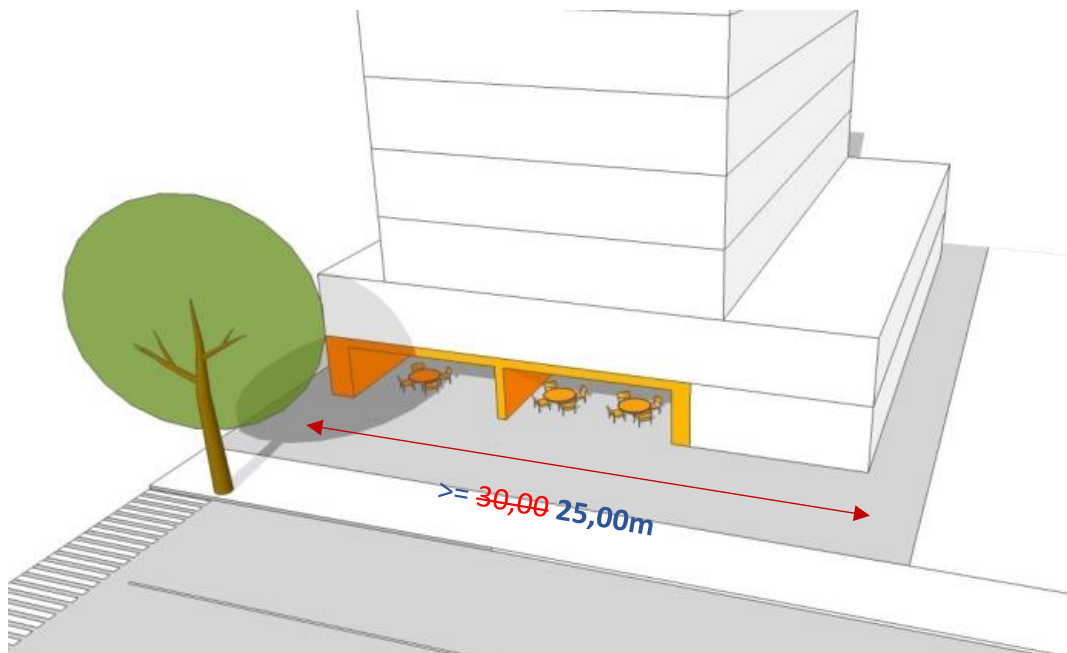


Adequação do texto para mesmo critério de cálculo do coeficiente de aproveitamento

OCUPAÇÃO DO SOLO – CENTRALIDADES LINEARES

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

II – garantir o estabelecimento de uso comercial ou de prestação de serviços com abertura para a via pública, nos lotes com testada maior ou igual a ~~30,00 (trinta metros)~~ 25,00m (vinte e cinco metros) (art. 170, II)

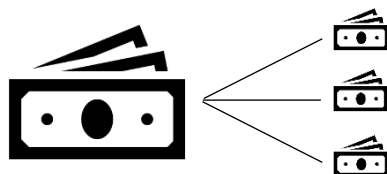


OCUPAÇÃO DO SOLO – OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

incluído e não alterado após publicação
incluído após publicação
~~suprimido~~

PARCELAMENTO OODC

Será permitido o parcelamento da contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir mediante regulamento específico, com limite máximo da expedição da Carta de habitação para quitação (art. 174, §2º)

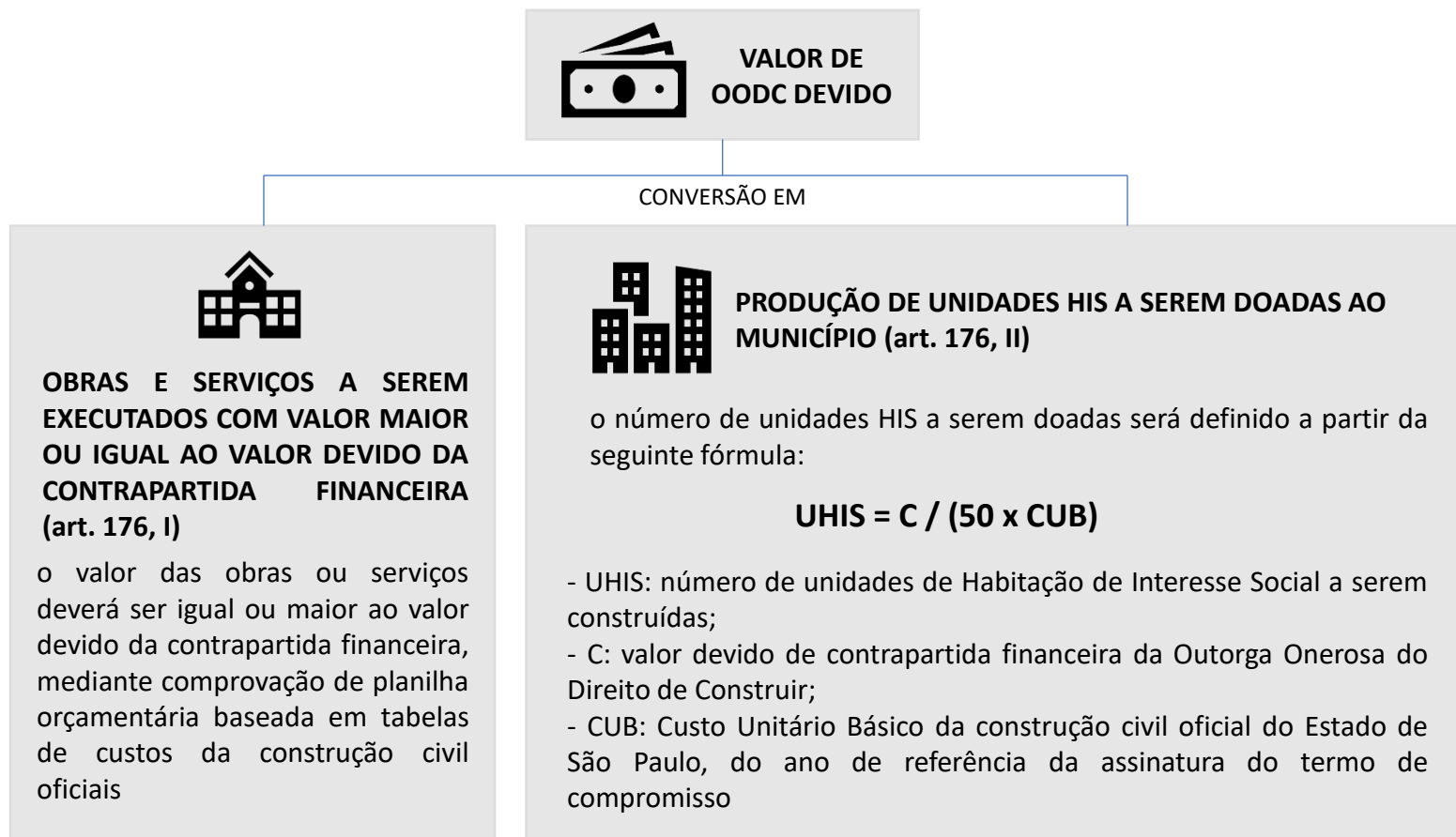


DISPENSA DE OODC SOMENTE PARA HIS E HMP EM ZEIS

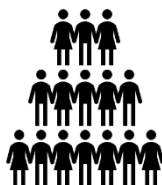
Os empreendimentos habitacionais de interesse social - HIS e de mercado popular – HMP, **localizados exclusivamente em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS**, nos termos do definido no Plano Diretor, estão dispensados da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, **limitados ao coeficiente ampliado da macrozona (art. 175)**

CONVERSÃO DE OODC EM PRODUÇÃO DE UNIDADES HIS OU EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser convertida em produção de Unidades de Habitação de Interesse Social ou equipamentos públicos (art. 176)



As unidades HIS produzidas serão destinadas às famílias enquadradas na faixa de HIS 1, priorizando aquelas em imóveis plurihabitacionais precários, famílias em áreas de risco de acordo com Plano Municipal de Redução de Riscos e famílias a serem removidas de acordo com projeto de regularização fundiária e urbanística de interesse social (art. 176, §4º)



Destinadas à famílias na faixa de HIS 1:

- em cortiços;
- em áreas de risco de acordo com PMRR;
- a serem removidas em projeto de regularização fundiária de interesse social

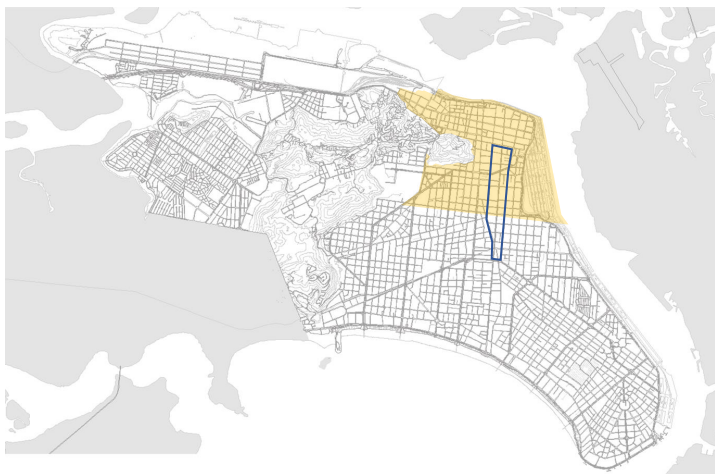
As unidades de HIS deverão observar os parâmetros e dimensionamentos dispostos nesta lei complementar, no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Santos e na lei de ZEIS (art. 176, §5º)

A conversão da Outorga Onerosa do Direito de Construir será objeto de **Termo de Compromisso** firmado entre a Prefeitura Municipal de Santos e o Empreendedor do imóvel (art. 176, §1º)

OCUPAÇÃO DO SOLO – TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

incluído e não alterado após publicação
incluído após publicação

AMPLIAÇÃO DA ÁREA PARA TDC



 AAS-N

 MACROZONA CENTRO

O direito de construir poderá ser transferido no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores localizados na **Macrozona Centro e AAS-N**, uma única vez cada parcela (art. 179, §1º)

Quando os imóveis tombados ou gravados com Níveis de Proteção 1 ou 2 forem destinados a uso de interesse público, mediante parecer favorável do CMDU, poderão transferir o direito de construir, no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores localizados em **todo território da área insular de Santos** (art. 179, §2º)

OCUPAÇÃO DO SOLO – TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Duas fórmulas de cálculo da TDC distintas:

para imóveis tombados com NP 1 e 2 preservados ou restaurados e NP-3a inseridos na área de abrangência do Programa Alegria Centro passíveis de transferência do direito de construir (LC 1085/2019):

$$Atdc = [(Cat \times Att) - Atc] \times Fu \times Fnp \times Fl$$

(referência à fórmula descrita na lei do Alegria Centro)

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

Cat = coeficiente de aproveitamento básico estabelecido pela legislação de uso e ocupação do solo, para o imóvel do qual irá transferir-se o Direito de Construir fundamentado no coeficiente básico incidente;

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

Atc = área total construída do imóvel do qual irá transferir-se o Direito de Construir, expressa em metros quadrados.

Fu = Fator de incentivo ao uso do imóvel do qual irá transferir-se o Direito de Construir;

VI – Fnp = Fator de nível de proteção atribuído ao imóvel do qual irá transferir-se o Direito de Construir;

VII – Fl = Fator de lote, referente ao tamanho total do terreno do imóvel do qual irá transferir-se o direito de construir

para os demais imóveis passíveis de transferência do direito de construir (art. 180):

$$Atdc = (Cat \times Att) - Atc$$

fórmula de cálculo da Transferência do Direito de Construir passa a desconsiderar a área construída

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

Cat = coeficiente de aproveitamento básico estabelecido por esta lei complementar, do imóvel cedente do Direito de Construir;

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

Atc = área total construída do imóvel do qual irá transferir-se o Direito de Construir, expressa em metros quadrados.

OCUPAÇÃO DO SOLO – OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

incluído e não alterado após publicação
incluído após publicação

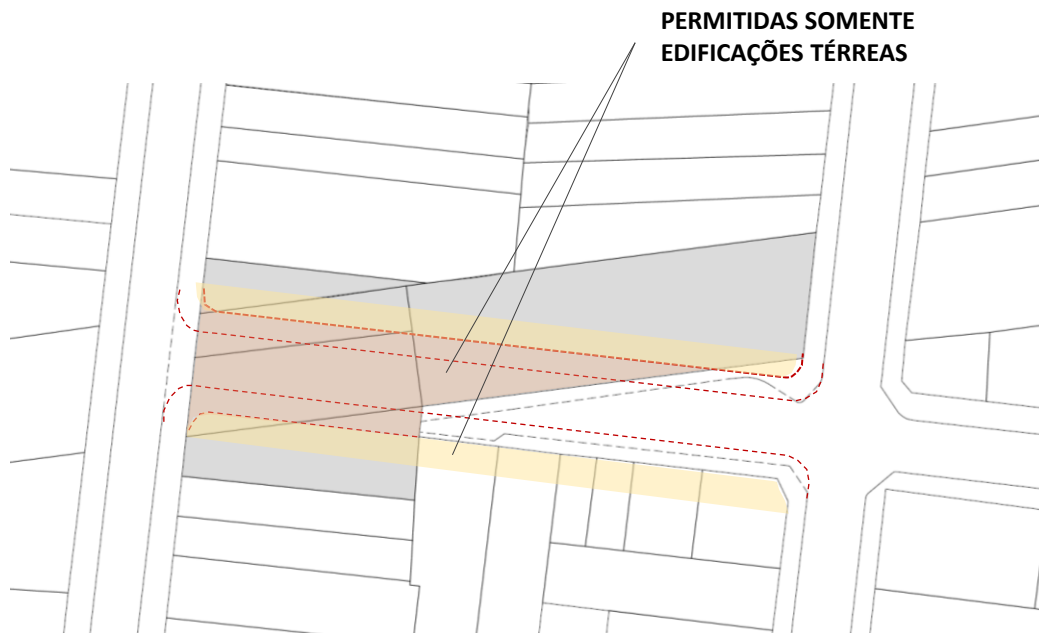
A redução do valor de Outorga Onerosa do Direito de Construir nas AAS mediante oferta de comércio e serviços no térreo fica vinculada somente aos edifícios residenciais ou mistos, e desde que essas áreas correspondam a, no mínimo, 25% da testada do lote (art. 98)



**SOMENTE EM EDIFÍCIOS
RESIDENCIAIS OU MISTOS DAS
ÁREAS DE ADENSAMENTO
SUSTENTÁVEL**

incluído e não alterado após publicação
incluído após publicação

Imóveis atingidos por diretriz viária



Nos imóveis atingidos por previsão de abertura ou alargamento de via ainda não desapropriados, serão permitidas apenas edificações térreas na faixa atingida e áreas adjacentes necessárias ao recuo que passará a existir quando a via for implantada, assim como nas áreas remanescentes que não tenham aproveitamento autônomo (art. 152).

- TRAÇADO COM PREVISÃO DE ABERTURA DE VIA
- ÁREA ATINGIDA PELA PREVISÃO DE ABERTURA DE VIA
- ÁREA ADJACENTE NECESSÁRIA AO RECUO QUE PASSARÁ A EXISTIR QUANDO VIA FOR IMPLANTADA

USO DO SOLO - Condicionantes especiais

incluído e não alterado após publicação

Desobrigação da oferta de vagas para imóveis reabilitados, residenciais, EHIS e EHMP:



VAGAS NÃO EXIGIDAS

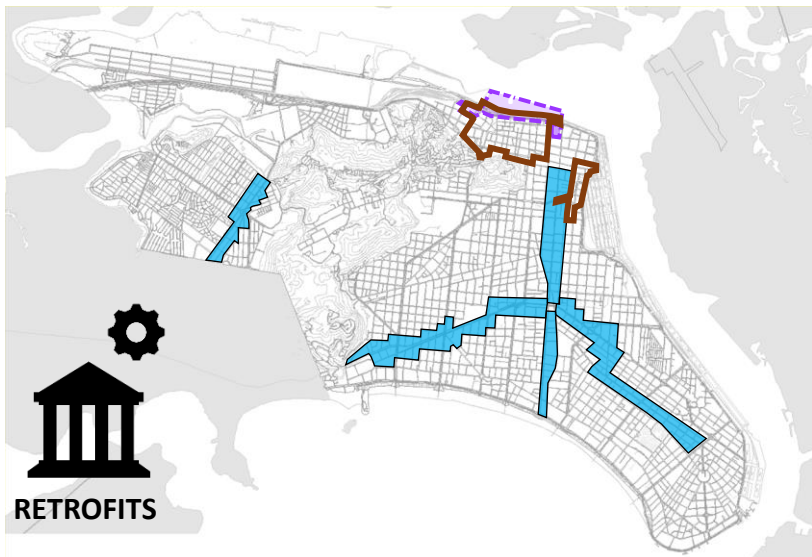


**EMPREENDIMENTOS
HABITACIONAIS**

*Os empreendimentos habitacionais ficam desobrigados do atendimento do mínimo de vagas de garagem previsto em lei específica (art. 162)

*Os empreendimentos habitacionais, ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas de garagem definido na lei complementar nº 528, de 18 de abril de 2005. (Art. 162)

Onde a Lei Vigente 1.006/2018 já desobriga:

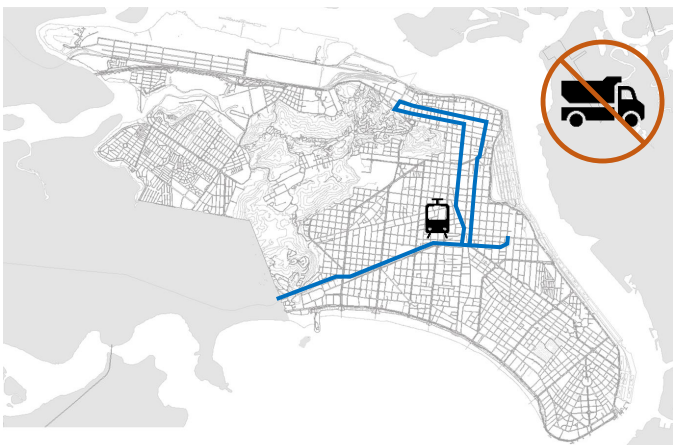


*Nas Áreas de Proteção Cultural e nos Corredores de Proteção Cultural - CPC, fica desobrigado o atendimento do mínimo de vagas de garagem para a construção e reabilitação de imóveis residenciais, bem como a conversão para o uso residencial. (Art. 114)

*Os empreendimentos habitacionais localizados nas Zonas Especiais de Renovação Urbana Valongo e Paquetá - ZERU VALONGO e ZERU PAQUETÁ, ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas de garagem definido em lei específica. (Art. 107)

incluído e não alterado após publicação

Restrição de acesso de veículos de carga nas vias de circulação compartilhada com VLT



Fica proibido o licenciamento de atividades que necessitem de acesso ao imóvel para veículos de carga de grande porte pelas vias de circulação compartilhada com o Veículo Leve sobre Trilhos – VLT (art. 159)

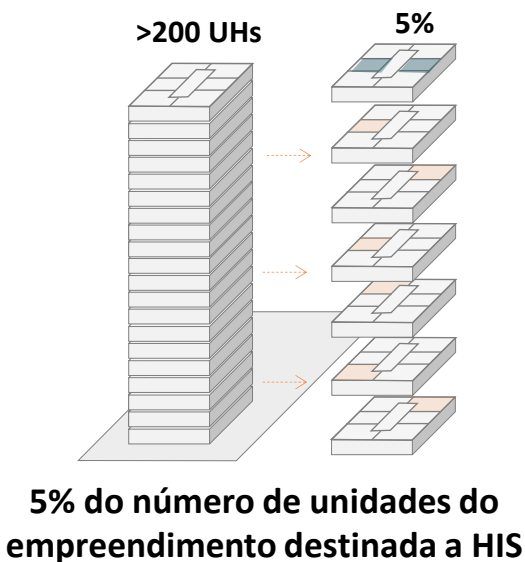
USO DO SOLO - COTA SOCIAL PARA HIS

Cota social (Subseção I)

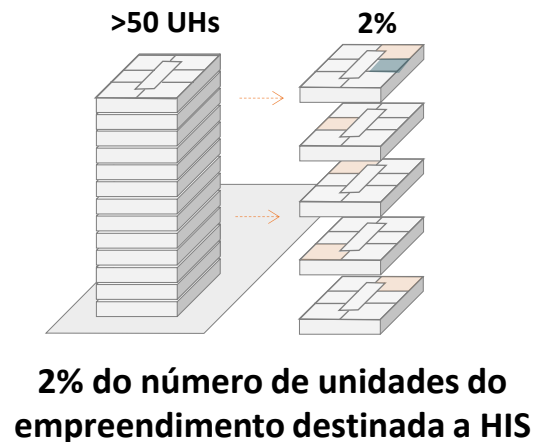
Contrapartida destinada a construção ou reforma de unidades voltadas exclusivamente à habitação de interesse social

Exigida para:

1 - EHM e EHMP acima de 200 unidades habitacionais, como medida compensatória, nos termos da lei complementar que disciplina o EIV (art. 165, I);



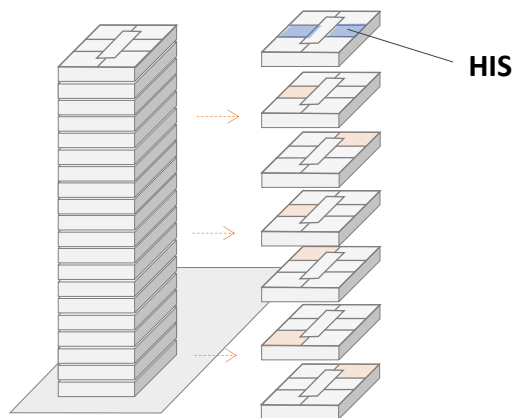
2 - EHM e EHMP acima de 50 unidades habitacionais, localizados na AAS-N (art. 165, II)



USO DO SOLO - COTA SOCIAL PARA HIS

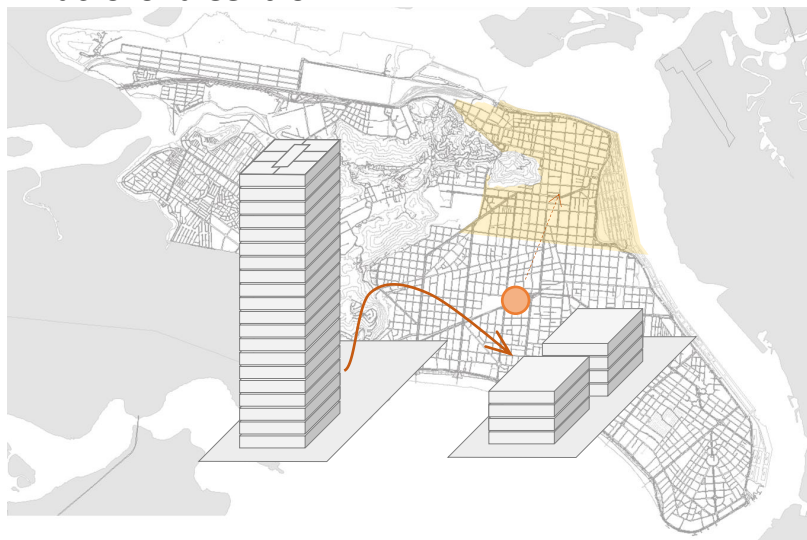
Formas de atendimento (art. 166)

1 - Unidades no próprio empreendimento

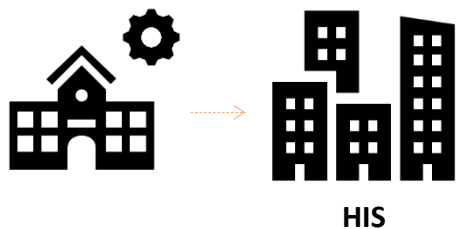


A área construída destinada à HIS nesse caso será considerada não computável, limitada a 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote

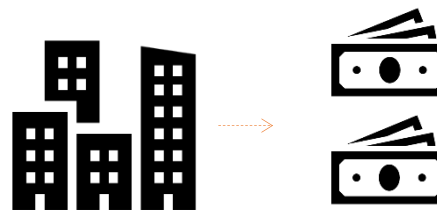
2 - Unidades de HIS em qualquer outro lote da Macrozona Centro



3 - Reabilitar imóveis situados na Macrozona Centro para destinação de Habitação de Interesse Social

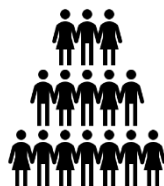


4 - Contrapartida financeira correspondente ao valor de mercado das unidades exigidas



USO DO SOLO - COTA SOCIAL PARA HIS

As unidades produzidas serão destinadas somente às famílias enquadradas na faixa de HIS 1, priorizando aquelas em imóveis plurihabitacionais precários, famílias em áreas de risco de acordo com Plano Municipal de Redução de Riscos e famílias a serem removidas de acordo com projeto de regularização fundiária e urbanística de interesse social (art. 167)



Destinadas à famílias na faixa de HIS 1:

- em cortiços;
- em áreas de risco de acordo com PMRR;
- a serem removidas em projeto de regularização fundiária de interesse social

A Cota Social será objeto de **Termo de Compromisso** firmado entre a Prefeitura Municipal de Santos e o Empreendedor (art. 167, §1º)

Regulamento específico definirá a destinação das unidades produzidas ou reabilitadas, valores máximos de aluguel e venda das unidades, de forma a garantir sua aquisição ou locação exclusivamente pela demanda estabelecida (art. 167, §2º)

USO DO SOLO - Estudo de Impacto de Vizinhança

incluído e não alterado após publicação
incluído após publicação

Atividades que passam a ter que apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV:

Nas Faixas de Amortecimento

As categorias de uso CS4, CSP1, CSP2, CSP3, CSP4, I2 e I3, independentemente do porte do empreendimento (art. 118, §2º)

No NIDE 2

Centros de distribuição, comércio atacadista, transportadoras, movimentação e armazenagem de carga geral (exceto graneis, produtos perigosos e inflamáveis) nos imóveis voltados para as vias Conselheiro Nébias e Xavier da Silveira (art. 127, §2º)

No NIDE 4

A construção de empreendimentos habitacionais ou comerciais verticalizados, independentemente da quantidade de unidades autônomas (art. 130, §4º)

Em toda a área insular

Atividades que envolvem transporte, movimentação e armazenamento de graneis (art. 24, §3º)

Na área insular, exceto em ZIR I, ZIR II e ZP

Atividades enquadradas nas categorias de uso Industrial 2 - I2 e Industrial 3 - I3, independentemente do porte do empreendimento (art. 29)

Estímulo ao retrofit

Retrofits para uso residencial

- Dispensa da área mínima de lazer para as edificações em condomínio definida no Código de Obras do município (art. 218, I)

Retrofits com usos mistos (residencial e comércio e/ou prestação de serviços) localizados na Macrozona Centro

- Dispensa de acessos independentes

Retrofits na Macrozona Centro e EHIS

- Dispensa das exigências para conjuntos estabelecidas na lei (art. 169, §4º);
- Dispensa do atendimento do mínimo de vagas de garagem previsto em lei específica;
- Permitidas saliências em qualquer fachada, áreas técnicas para instalação de equipamentos de ar condicionado e jardineiras, com até no máximo 0,70m (art. 42, 2º)

USO DO SOLO - multas e débitos (art. 193 e 194)

incluído e não alterado após publicação
incluído após publicação

Aos autores do levantamento e/ou projeto:

- ~~— R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), por reapresentar por mais de três vezes, projeto com as mesmas infrações já apontadas na análise pelo setor competente;~~
- ~~— R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por apresentar projeto em desacordo com o local, comprovadamente, falseando informações;~~
- ~~— R\$ 3.000,00 (três mil reais), por introduzir alterações no projeto aprovado e/ou licenciado sem a respectiva autorização do setor competente.~~

Aos autores do levantamento e/ou projeto e responsáveis técnicos

Aos responsáveis técnicos e proprietários:

- R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por executar a edificação, obra, serviço ou instalação em desacordo com o projeto aprovado e licenciado, introduzindo alterações que gerem infrações às legislações vigentes;
- ~~— R\$ 3.000,00 (três mil reais), por inobservância das prescrições técnicas determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT;~~
- ~~— R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por causar transtorno à vizinhança ou ao público em geral, decorrente da inobservância das prescrições sobre segurança;~~
- R\$ 3.000,00 (três mil reais), por não atender à intimação expedida pelo órgão competente da Prefeitura.

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

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

Aos proprietários:

- R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por iniciar obra, serviço ou instalação sem a respectiva licença;
- ~~— R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), pelo não cumprimento da intimação para regularizar ou demolir a edificação, obra, serviço ou instalação;~~
- R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por desrespeito ao Auto de Embargo e esta será cobrada em dobro, sempre que a fiscalização observar novo desrespeito;

- por iniciar obra, serviço ou instalação que infrinjam esta lei complementar;
R\$ 800,00 para obras com até 200m²
R\$ 1.500,00 para obras com até 1.000m²
R\$ 6.000,00 para obras acima de 1.000m²

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

LUOS

2022



PREFEITURA DE
Santos