

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Alterar definição de pavimento térreo do art.4º da minuta da LUOS: XXXVII – pavimento térreo: pavimento com acesso a via pública, com altura de piso limitada à 1,40m em relação ao nível do meio fio;	LEGISLAÇÃO	Alterar definição de pavimento térreo do art.4º da minuta da LUOS: XXXVII – pavimento térreo: pavimento com acesso a via pública, com altura de piso limitada à 1,40m em relação ao nível do meio fio;	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - ASSECOB	Art. 4º, inciso XXXVII incorporada proposta para melhorar redação da minuta publicada para que não haja interpretação de que a altura do pé-direito do térreo seja limitada à 1,40
Incluir novos objetivos no NIDE 1 - art. 12, Inciso III da minuta da LUOS: a) NIDE 1 - VALONGO - DISTRITO CRIATIVO: porção do território que contempla importantes equipamentos públicos e privados de interesse histórico e turístico, onde se pretende restabelecer a conexão com a linha de água, com a criação de parque, recuperação dos armazéns existentes, implantação de terminal turístico de passageiros , articulando usos compatíveis com a economia criativa, lazer, turismo e cultura de forma integrada aos diferentes modais de transporte, incluindo o bonde turístico;	USO DO SOLO	Incluir novos objetivos no NIDE 1 - art. 12, inciso III da minuta da LUOS	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SEPORT	Art. 12, inciso III a) NIDE 1 - VALONGO - DISTRITO CRIATIVO: porção do território que contempla importantes equipamentos públicos e privados de interesse histórico e turístico, onde se pretende restabelecer a conexão com a linha de água, com a criação de parque, recuperação dos armazéns existentes, implantação de terminal turístico de passageiros , articulando usos compatíveis com a economia criativa, lazer, turismo e cultura de forma integrada aos diferentes modais de transporte, incluindo o bonde turístico;
Incluir previsão de acesso para a via pública para permissão de CS1 nas edículas no §2º do art. 22 da minuta da LUOS: § 2º Serão permitidos os usos enquadrados na categoria CS1 nas edículas, desde que possuam acessos independentes para a via pública	USO DO SOLO	Incluir previsão de acesso para a via pública para permissão de CS1 nas edículas no §2º do art. 22 da minuta da LUOS: § 2º Serão permitidos os usos enquadrados na categoria CS1 nas edículas, desde que possuam acessos independentes para a via pública	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SIEDI	Art. 23 Parágrafo 2º A Subcomissão entendeu que apenas a redação abaixo é suficiente para garantir a permissão das atividades CS1 nas edículas: § 2º Serão permitidos os usos enquadrados na categoria CS1 nas edículas, desde que possuam acessos independentes.
Incluir delegacias e grupo de bombeiros na relação de usos especiais do art. 25 da minuta da LUOS: Art. 25. A categoria de uso especial, permitida em todas as zonas é identificada pela sigla – UE e se caracteriza pelas atividades de infraestrutura urbana e de serviços de utilidade pública, tais como fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água e equipamentos do sistema de macrodrenagem, assim como atividades ligadas à segurança nacional, a exemplo de quartéis, vilas militares, delegacias, grupo de bombeiros .	USO DO SOLO	Incluir delegacias e grupo de bombeiros na relação de usos especiais do art. 25 da minuta	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SEDURB	Art. 26 Art. 26. A categoria de uso especial, permitida em todas as zonas é identificada pela sigla – UE e se caracteriza pelas atividades de infraestrutura urbana e de serviços de utilidade pública, tais como fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água e equipamentos do sistema de macrodrenagem, assim como atividades ligadas à segurança nacional, a exemplo de quartéis, vilas militares, delegacias, grupo de bombeiros .
Incluir novas atividades permitidas no art. 32 da minuta da LUOS (CS1-b, CS1-d e CS1-g): Art. 32. Se o imóvel residencial for ocupado por atividades prestadoras de serviços classificadas como CS1-a, CS1-b , CS1-c, CS1-d , CS1-e e CS1-f e CS1-g , sem alteração da compartimentação interna e da área construída do imóvel, poderá ser atendida a sua licença de funcionamento sem modificação da Carta de Habitação.	USO DO SOLO	Incluir novas atividades permitidas no art. 32 (CS1-b, CS1-d e CS1-g): Art. 32. Se o imóvel residencial for ocupado por atividades prestadoras de serviços classificadas como CS1-a, CS1-b, CS1-c, CS1-d, CS1-e e CS1-f e CS1-g, sem alteração da compartimentação interna e da área construída do imóvel, poderá ser atendida a sua licença de funcionamento sem modificação da Carta de Habitação.	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SIEDI	Art.35 A Subcomissão entendeu ser mais adequado reduzir os usos e a redação: Art. 35. No imóvel com Carta de Habitação para uso residencial será permitida a instalação de atividades prestadoras de serviços classificadas como CS1-a, CS1-c, CS1-e, CS1-f e CS1-k, desde que não tenha alteração da área construída.
Alterar redação do art. 33 da minuta da LUOS: §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 na Faixa de Amortecimento, onde também serão permitidas como usos desconformes as atividades classificadas como CSP1 e CSP3	USO DO SOLO	Alterar redação do art. 33 da minuta da LUOS: §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 na Faixa de Amortecimento, onde também serão permitidas como usos desconformes as atividades classificadas como CSP1 e CSP3	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SEDURB	Art. 36 A redação final levou em conta pleito da audiência do Centro de retirar FA e do CMDU de retirar uso portuário de via local: §2º. Em vias locais serão permitidas como usos desconformes apenas as atividades classificadas como CS1, CS2, CS3, CS4, desde que enquadradas na mesma atividade para a qual tenha sido aprovada a edificação existente ou da atividade da última licença de funcionamento ativa regularmente expedida antes da vigência desta lei complementar, exceto nas Zonas Industriais e Retroportuárias, onde também serão permitidas como usos desconformes as atividades classificadas como CSP1 e CSP3.

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Alterar redação do art. 40, porque os imóveis tombados fora da macrozona centro não são competência do escritório técnico do alegre centro: § 1º O recuo frontal dos imóveis nas Áreas de Proteção Cultural - APC I e APC II, dos imóveis tombados e dos imóveis gravados com Nível de Proteção 1a, 1b, 2a, 2b, 3a ou 3b - NP1, NP2, NP3 deverá ser definido mediante análise e deliberação do Escritório Técnico do Alegre Centro e/ou do CONDEPASA, quando para esses, serão definidos os parâmetros de posicionamento e de tratamento da face pública dos imóveis, considerando-se critérios de preservação da paisagem urbana e cultural	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Alterar redação do art. 40, porque os imóveis tombados fora da macrozona centro não são competência do escritório técnico do alegre centro	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SEPORT	Art. 43, Parágrafo 1º § 1º O recuo frontal dos imóveis nas Áreas de Proteção Cultural – APC I e APC II, dos imóveis tombados e dos imóveis gravados com Níveis de Proteção 1a, 1b, 2a, 2b, 3a ou 3b – NP1a, NP1b, NP2a, NP2b, NP3a ou NP3b, deverá ser definido mediante análise e deliberação do Escritório Técnico do Alegre Centro e do CONDEPASA, quando para esses, serão definidos os parâmetros de posicionamento e de tratamento da face pública dos imóveis, considerando-se critérios de preservação da paisagem urbana e cultural.
Permitir balanço no recuo frontal quando este for igual ou superior a 3 metros, e não igual ou superior a 5 metros como é na lei vigente - art. 40, §7º, inciso Ida minuta da LUOS: I – 1,00m (um metro), quando o recuo frontal for igual ou superior a 3,00m (três metros);	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Permitir balanço no recuo frontal quando este for igual ou superior a 3 metros, e não igual ou superior a 5 metros como é na lei vigente - art. 40, §7º, inciso Ida minuta da LUOS:	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - ASSECOB	Art. 43, Parágrafo 7º, Inciso I I – 1,00m (um metro), quando o recuo frontal for igual ou inferior a 5,00m (cinco metros); A legislação vigente trás dois parâmetros para a mesma situação: I – 1,00m (um metro), quando o recuo frontal for igual ou superior a 5,00m (cinco metros); II – 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando o recuo exigido for superior a 5,00m (cinco metros); Logo foi feita a correção para igual ou inferior sem alterar a distância. tal qual a legislação anterior 730/2011.
Alterar §16 do art. 43 para permitir abrigo de auto, pergolados, marquises e passagens cobertas sem fechamento no recuo de fundos: § 16. No recuo lateral e fundos , independentemente das dimensões do lote, serão permitidas, ao nível do piso do térreo, abrigo de auto, pergolados, marquises e passagens cobertas sem fechamento nas extremidades, desde que totalizadas não ultrapassem a extensão de 6,00m (seis metros) e máximo 3,60m (três metros e sessenta centímetros) de altura em relação ao nível do meio fio, e que permitam a iluminação e ventilação natural dos compartimentos de permanência prolongada	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Alterar §16 do art. 43 para permitir abrigo de auto, pergolados, marquises e passagens cobertas sem fechamento no recuo de fundos	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - ASSECOB	Art. 46, Parágrafo 17. § 17. No recuo lateral e fundos , independentemente das dimensões do lote, serão permitidas, ao nível do piso do térreo, abrigo de auto, pergolados, marquises e passagens cobertas sem fechamento nas extremidades, desde que totalizadas não ultrapassem a extensão de 6,00m (seis metros) e máximo 3,60m (três metros e sessenta centímetros) de altura em relação ao nível do meio fio, e que permitam a iluminação e ventilação natural dos compartimentos de permanência prolongada
Alterar §18 do art. 43 para retirar obrigatoriedade de no mínimo duas faces abertas para varandas e/ou terraços em balanço avançando no recuo lateral e de fundos: § 18. Exceto no embasamento, será permitido o balanço acima do pavimento térreo no recuo lateral e de fundos para varandas e/ou terraços com no mínimo 02 (duas) faces abertas e peitoril máximo de 1,30m (um metro e trinta centímetros), inclusive na cobertura quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo, para qualquer área descoberta limitada a projeção das varandas, intercaladas ou não dos pavimentos inferiores, obedecidos os seguintes critérios:	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Alterar §18 do art. 43 para retirar obrigatoriedade de no mínimo duas faces abertas para varandas e/ou terraços em balanço avançando no recuo lateral e de fundos	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - ASSECOB	Art. 46, Parágrafo 19. Não houve alteração porque a varanda já está permitida em balanço no recuo lateral e de fundos, representando um adicional permitido no recuo e, portanto, não sendo adequado, do ponto de vista do conforto ambiental (ventilação e insolação) promover áreas que podem perder sua função como varanda e futuramente poderem ser vedadas e incorporadas ao cômodo.
Alterar definição de pé direito - inciso XXXVIII do art. 4º da minuta da LUOS, para remover altura máxima de pé direito no art. 53, inciso II: XXXVIII – pé direito: espaço contido entre as lajes inferior e superior do pavimento ou ambiente;	LEGISLAÇÃO	Alterar definição de pé direito - inciso XXXVIII do art. 4º da minuta da LUOS, para remover altura máxima de pé direito no art. 53, inciso II: XXXVIII – pé direito: espaço contido entre as lajes inferior e superior do pavimento ou ambiente;	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - AEAS	Art. 4º, Inciso XXXVIII. A Subcomissão entendeu que a redação atual dá conta de atender a definição de pé direito: XXXIX – pé direito: espaço contido entre as lajes inferior e superior do pavimento;

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Alterar definição de embasamento - inciso XXVII do art. 4º da minuta da LUOS para incluir altura máxima do embasamento caso a altura máxima de pé direito no art. 53, inciso II seja retirada: XXVII – embasamento: é o volume arquitetônico inferior, constituído por até 05 (cinco) pavimentos e altura máxima do meio fio ao último elemento edificado de 24,90m , escalonado ou não, para uso não residencial, utilizado exclusivamente para comércio e serviço, vagas de garagem e/ou atividades comuns do edifício;	LEGISLAÇÃO	Alterar definição de embasamento - inciso XXVII do art. 4º da minuta da LUOS para incluir altura máxima do embasamento caso a altura máxima de pé direito no art. 53, inciso II seja retirada: XXVII – embasamento: é o volume arquitetônico inferior, constituído por até 05 (cinco) pavimentos e altura máxima do meio fio ao último elemento edificado de 24,90m, escalonado ou não, para uso não residencial, utilizado exclusivamente para comércio e serviço, vagas de garagem e/ou atividades comuns do edifício;	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SIEDI	Art. 4º, Inciso XXVII Parte da Subcomissão de Legislação entendeu ser necessária definição para esclarecer que é permitido o escalonamento, permitido na minuta vigente mas não estava claro, e esclarecer também que os pavimentos de subsolo não fazem parte do embasamento, não sendo necessário limitar a altura uma vez que o pé-direito já está limitado nesta Lei, propondo a redação: XXVII – embasamento: é o volume arquitetônico localizado entre o subsolo e o volume do bloco vertical , constituído por até 05 (cinco) pavimentos, escalonado ou não, para uso não residencial, utilizado exclusivamente para comércio e serviço, vagas de garagem e/ou atividades comuns do edifício;
Incluir casas de café com torrefação artesanal na categoria CS2-h - art. 22, inciso II, alínea h) da minuta da LUOS: h) comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: restaurantes, 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	USO DO SOLO	Incluir casas de café com torrefação artesanal na categoria CS2-h - art. 22, inciso II, alínea h), visto ser uma atividade com pouco impacto e complementar a venda de café	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SEFIN	Art. 23, Inciso II h) comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: restaurantes, 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
Incluir centro de distribuição e depósito de e-commerce na categoria CS4-c - art. 22, inciso IV, alínea c) da minuta da LUOS: c) comércio atacadista; centro de distribuição e depósito de e-commerce;	USO DO SOLO	Incluir centro de distribuição e depósito de e-commerce na categoria CS4-c - art. 22, inciso IV, alínea c)	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SEDURB	Art. 23 , Inciso IV os centros de distribuição estudados pela SEDURB apresentam dimensões de grande porte logístico, não sendo possível classificar fora de CSP. Logo na categoria CS4-c permaneceu apenas comércio atacadista: c) comércio atacadista;
Incluir §2º no art. 22 da minuta da LUOS para possibilitar dispensa de acessos independentes em edifícios fora da macrozona centro condicionada à análise da SEDURB e CMDU: §2º. Para edifícios fora da Macrozona Centro a dispensa de acessos independentes fica condicionada à prévia análise técnica do Órgão Municipal de Planejamento Urbano e aprovação do CMDU	USO DO SOLO	Incluir §2º no art. 22 para possibilitar dispensa de acessos independentes em edifícios fora da macrozona centro condicionada à análise da SEDURB e CMDU	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - AEAS	Art. 23 Sugestão para incluir retrofits fora da macrozona centro que não dispõem de espaço para adaptação, visto ser uma importante tipologia. § 3º Para edifícios reabilitados fora da Macrozona Centro a dispensa de acessos independentes fica condicionada à prévia análise técnica do Órgão Municipal de Planejamento Urbano e aprovação do CMDU.
Alterar redação do art. 26 da minuta da LUOS para indicar utilização da classificação mais permissiva quando o imóvel tiver frente para todas as vias e incluir §1º : Art. 26. No licenciamento de atividades em imóveis com testadas para vias de diferentes classificações viárias, serão admitidos os usos da classificação viária mais permissiva, quando o imóvel tiver frente para todas as vias , independentemente do emplacamento, de acordo com esta lei complementar. § 1º Quando o imóvel, mesmo em lote de esquina, possuir testada para somente uma das vias serão admitidos os usos da classificação da via para qual ele tem a testada, conforme o anexo IX desta Lei Complementar.	USO DO SOLO	Alterar redação do art. 26 para indicar utilização da classificação mais permissiva quando o imóvel tiver frente para todas as vias e incluir §1º : Art. 26. No licenciamento de atividades em imóveis com testadas para vias de diferentes classificações viárias, serão admitidos os usos da classificação viária mais permissiva, quando o imóvel tiver frente para todas as vias, independentemente do emplacamento, de acordo com esta lei complementar. § 1º Quando o imóvel, mesmo em lote de esquina, possuir testada para somente uma das vias serão admitidos os usos da classificação da via para qual ele tem a testada, conforme o anexo IX desta Lei Complementar.	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SEFIN	Art. 27 manteve-se a definição atual mas com redação nova trocando a palavra imóvel por lote. A sugestão não foi acatada pois não há cadastro do posicionamento de testada ou sublote para ser feita tal classificação. Art. 27. No licenciamento de atividades em lotes com testadas para vias de diferentes classificações viárias, serão admitidos os usos da classificação viária mais permissiva, quando o lote tiver testada para qualquer uma das vias, independentemente do emplacamento, de acordo com esta lei complementar.

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Remover altura de pé direito indicada no inciso II e parágrafo único do art. 53 da minuta da LUOS: II – pé direito máximo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), exceto no pavimento inferior ao pavimento que contenha piscina, onde será admitido pé direito máxima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros); Parágrafo único. Quando o espaço contido entre pisos ou piso de cobertura exceder a 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros) será considerado mais um pavimento.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Remover altura de pé direito indicada no inciso II e parágrafo único do art. 53 da minuta da LUOS:	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SIEDI	Art. 56 manteve-se a definição atual : Art. 56. Os pavimentos deverão respeitar os seguintes critérios: I – pé direito mínimo exigido pelo Código de Edificações do Município; II – pé direito máximo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), exceto no pavimento inferior ao pavimento que contenha piscina, onde será admitido pé direito máximo de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros); III – nível máximo permitido no piso do pavimento térreo nos recuos obrigatórios frontal, laterais e de fundos, será de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao meio fio. Parágrafo único. Quando o espaço contido entre pisos ou piso de cobertura exceder a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) será considerado mais um pavimento.
Inserir novo inciso no art. 55 da minuta da LUOS, para deixar claras as áreas não computáveis em hospitais, e remover o termo "hospital" dos incisos I e II do art. 55: IV - nas edificações de hospitais e similares não serão computadas as áreas: caixas de escadas e poços de elevadores, garagens, áreas de lazer e corredores de circulação.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Inserir novo inciso no art. 55 da minuta da LUOS, para deixar claras as áreas não computáveis em hospitais, e remover o termo "hospital" dos incisos I e II do art. 55	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - AEAS	Art. 58 Já não são computadas e a minuta manteve as áreas de uso comum, tais como caixas de escadas e poços de elevadores, circulações e garagens, representando expressiva área dentro do estabelecimento.
Aumentar a área de shaft não computável de 1m ² para 4m ² na minuta da LUOS - §4º do art. 55: § 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 4,00m² (quatro metros quadrados) por unidade.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Aumentar a área de shaft não computável de 1m ² para 4m ² na minuta da LUOS - §4º do art. 55	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - ASSECOB	Art. 58, Parágrafo 4º. Foram estabelecidos por parte da Subcomissão de legislação, 3,0m ² de shaft para não serem computados nos edifícios inteligentes, verdes e em empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS). § 4º Para edifícios inteligentes, verdes e em empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), não serão computadas as áreas de piso das circulações de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos e shafts, limitados a 3,00m ² (três metros quadrados) por unidade.
Aumentar percentual de terraços, terraços técnicos e varandas de 25% para 30% da área total da unidade - art. 57 da minuta da LUOS: Art. 57. No cálculo da taxa de ocupação do lote não serão computadas as áreas relativas a beirais de até 1,00m (um metro) de largura, marquises ou circulações e passagens externas cobertas ao nível do pavimento térreo, abrigos individuais de autos de passeio e abrigo de mesas em restaurantes quando erigidos em estrutura e cobertura leves, terraços (incluindo terraços técnicos) e varandas cobertas quando possuírem área inferior ou igual a 30% (trinta por cento) da área total da unidade, elementos arquitetônicos decorativos, tais como jardineiras, área de pergolado, caixas de ar condicionado, poços de elevadores e de iluminação, dutos de ventilação, casas de força e medidores, abrigos de gás, guaritas, rampas de auto e subsolos, áreas descobertas sobre a projeção da edificação.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Aumentar percentual de terraços, terraços técnicos e varandas de 25% para 30% da área total da unidade - art. 57 da minuta da LUOS	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - ASSECOB	Art. 60 não atendido pois da alteração da Lei Complementar 730/2011 para a Lei Complementar 1.006/2018 já teve um ganho em áreas de varanda e terraço técnico de 30%. Art. 60. No cálculo da taxa de ocupação do lote não serão computadas as áreas relativas a beirais de até 1,00m (um metro) de largura, marquises ou circulações e passagens externas cobertas ao nível do pavimento térreo, abrigos individuais de autos de passeio e abrigo de mesas em restaurantes quando erigidos em estrutura e cobertura leves, terraços (incluindo terraços técnicos) e varandas cobertas quando possuírem área inferior ou igual a 25% (vinte e cinco por cento) da área interna da área total da unidade privativa , elementos arquitetônicos decorativos, tais como jardineiras, área de pergolado, caixas de ar condicionado, poços de elevadores e de iluminação, dutos de ventilação, casas de força e medidores, abrigos de gás, guaritas, rampas de auto e subsolos, áreas descobertas sobre a projeção da edificação.
Alterar redação do art. 155 da minuta da LUOS para retirar análise de projetos nas áreas suscetíveis a ressacas e inundações pelos órgãos municipais competentes e alterar para apresentação de responsabilidade técnica: § 1º Os projetos serão encaminhados juntamente com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional na documentação de aprovação do projeto.	LEGISLAÇÃO	Alterar redação do art. 155 da minuta da LUOS para retirar análise de projetos nas áreas suscetíveis a ressacas e inundações pelos órgãos municipais competentes e alterar para apresentação de responsabilidade técnica	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SEDURB	Art. 162 § 1º Os projetos serão encaminhados juntamente com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional na documentação de aprovação do projeto.

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Compatibilizar descrição da fórmula da Outorga Onerosa de Alteração de Uso. A fórmula indica Att e a descrição dos itens "Aa: Área Adicional": Art. 164. A contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa de Alteração de Uso será calculada pela seguinte fórmula: $C = Att \times Vt \times Fp$. § 1º. Na fórmula prevista no "caput" deste artigo consideram-se: II – Att: Área total do terreno expressa em m ² ;	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	Compatibilizar descrição da fórmula da Outorga Onerosa de Alteração de Uso. A fórmula indica Att e a descrição dos itens "Aa: Área Adicional"	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SEDURB	Art. 178 Descrição da fórmula corrigida: Art. 178. A contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa de Alteração de Uso será calculada pela seguinte fórmula: $C = Att \times Vt \times Fp$. Parágrafo único. Na fórmula prevista no "caput" deste artigo consideram-se: I – C: Contrapartida Financeira; II – Att: Área total do terreno, expressa em m ² ; III – Vt: Valor unitário atual do terreno, expresso em unidade de moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores do Município de Santos em vigor; IV – Fp: Fator de planejamento variável por zona, via ou condicionantes especiais.
Alterar §1º do art. 165 da minuta da LUOS para incluir AAS-N na relação de locais onde o potencial construtivo pode ser transferido: § 1º O direito de construir poderá ser transferido no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores localizados na Macrozona Centro e na Área de Adensamento Sustentável Norte - AAS N , uma única vez cada parcela.	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	Alterar §1º do art. 165 da minuta da LUOS para incluir AAS-N na relação de locais onde o potencial construtivo pode ser transferido	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SEDURB	Art.180 Foi definida a inclusão da Macrozona Centro. além da própria AAS N, visto que é uma área estratégica para ocupação, sobretudo com uso habitacional. § 1º O direito de construir poderá ser transferido no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores localizados na Macrozona Centro e na Área de Adensamento Sustentável Norte - AAS N, uma única vez cada parcela.
Alterar §1º do art. 165 da minuta da LUOS para manter transferência do direito de construir possível em qualquer local da macroárea insular: § 1º O direito de construir poderá ser transferido no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores localizados em qualquer local da Macroárea Insular do Município de Santos , uma única vez cada parcela.	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	Alterar §1º do art. 165 da minuta da LUOS para manter transferência do direito de construir possível em qualquer local da macroárea insular	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SEPORT	Art.180 Foi definida a inclusão da Macrozona Centro. além da própria AAS N, visto que é uma área estratégica para ocupação, sobretudo com uso habitacional. § 1º O direito de construir poderá ser transferido no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores localizados na Macrozona Centro e na Área de Adensamento Sustentável Norte - AAS N, uma única vez cada parcela.
Alterar art. 180 da minuta da LUOS para alterar obrigatoriedade de emitir multa imediatamente, dar prazo para adequação e diminuir o valor da multa	LEGISLAÇÃO	Alterar art. 180 da minuta da LUOS para alterar obrigatoriedade de emitir multa imediatamente, dar prazo para adequação e diminuir o valor da multa	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SIEDI	Art. 185 Os valores e motivações das multas foram alterados para estarem de acordo com o CODIF.
Suprimir art. 31 da minuta da LUOS, mantendo a proibição de estacionamento como está na lei vigente: Art. 31. Nos Corredores de Proteção Cultural – CPC localizados na avenida São Francisco e nas ruas Tuyuti, Antônio Prado, Xavier da Silveira, Visconde de Vergueiro e General Câmara entre as ruas Martim Affonso e Constituição, será admitido o estacionamento de veículos leves. Parágrafo Único. O licenciamento de estacionamentos nos imóveis com Nível de Proteção fica condicionado à apresentação de Certidão de Restauração/Preservação/Reabilitação/Conservação do Imóvel, a ser expedida pelo Escritório Técnico Alegria Centro da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.	USO DO SOLO	Suprimir art. 31 da minuta da LUOS, mantendo a proibição de estacionamento como está na lei vigente: Art. 31. Nos Corredores de Proteção Cultural - CPC localizados na avenida São Francisco e nas ruas Tuyuti, Antônio Prado, Xavier da Silveira, Visconde de Vergueiro e General Câmara entre as ruas Martim Affonso e Constituição, será admitido o estacionamento de veículos leves. Parágrafo Único. O licenciamento de estacionamentos nos imóveis com Nível de Proteção fica condicionado à apresentação de Certidão de Restauração/Preservação/Reabilitação/Conservação do Imóvel, a ser expedida pelo Escritório Técnico Alegria Centro da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - UNISANTA	Art. 34. Somente algumas vias foram identificadas, utilizando-se como critério a localização, pois tratam-se de vias de borda do Centro Histórico, com exceção da Rua General Câmara, que foi inserida pela presença dos atuais estacionamentos e já ser permitida na respectiva via a atividade, a partir do final da Área de Proteção Cultural - APC. Art. 34. Nos Corredores de Proteção Cultural – CPC localizados nas Ruas Tuyuti, Antônio Prado, Xavier da Silveira, Visconde de Vergueiro e General Câmara entre as Ruas Martim Affonso e Constituição, será admitido o estacionamento de veículos leves.

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Incluir novos parágrafos no art. 31 da minuta da LUOS para incluir obrigatoriedade de apresentação da Certidão de conservação também no caso de estacionamentos desconformes em funcionamento, como condicionante para permanência da atividade em funcionamento e a proibição da descaracterização dos imóveis com Nível de Proteção para abertura de vãos em estacionamentos: § 2º. A certidão a que se refere o § 1º deverá ser apresentada também no caso dos estacionamentos desconformes em imóveis com Nível de Proteção em funcionamento no prazo de até 3 (três) anos contados a partir da publicação desta lei complementar. § 3º A não apresentação da Certidão a que se refere o § 1º após o prazo estipulado ensejará o encerramento da atividade. § 4º Não será permitida a descaracterização dos imóveis com Nível de Proteção para abertura de vãos que viabilizem acesso de veículos em estacionamentos.	USO DO SOLO	Incluir novos parágrafos no art. 31 da minuta da LUOS para incluir obrigatoriedade de apresentação da Certidão de conservação também no caso de estacionamentos desconformes em funcionamento, como condicionante para permanência da atividade em funcionamento e a proibição da descaracterização dos imóveis com Nível de Proteção para abertura de vãos em estacionamentos: § 2º. A certidão a que se refere o § 1º deverá ser apresentada também no caso dos estacionamentos desconformes em imóveis com Nível de Proteção em funcionamento no prazo de até 3 (três) anos contados a partir da publicação desta lei complementar. § 3º A não apresentação da Certidão a que se refere o § 1º após o prazo estipulado ensejará o encerramento da atividade. § 4º Não será permitida a descaracterização dos imóveis com Nível de Proteção para abertura de vãos que viabilizem acesso de veículos em estacionamentos.	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SEPORT	Art. 34 Parágrafos não inseridos pois já está contemplado no parágrafo único ou protegidos pela Lei do Alegria Centro. Art. 34. Nos Corredores de Proteção Cultural – CPC localizados nas Ruas Tuyuti, Antônio Prado, Xavier da Silveira, Visconde de Vergueiro e General Câmara entre as Ruas Martin Affonso e Constituição, será admitido o estacionamento de veículos leves. Parágrafo único. O licenciamento de estacionamentos nos imóveis com Níveis de Proteção 2a, 2b, 3a ou 3b – NP2a, NP2b, NP3a ou NP3b fica condicionado à apresentação de Certidão de Restauração / Preservação / Reabilitação / Conservação do Imóvel, a ser expedida pelo Escritório Técnico Alegria Centro da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.
Alterar anexo VII - hierarquia da minuta da LUOS para manter classificação do trecho da Rua Professor Pirajá da Silva entre as ruas Jurubatuba e Guaiaó como local em vez de coletora como proposto na minuta.	LEGISLAÇÃO	Alterar anexo VII - hierarquia da minuta da LUOS para manter classificação do trecho da Rua Professor Pirajá da Silva entre as ruas Jurubatuba e Guaiaó como local em vez de coletora como proposto na minuta.	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - UNISANTA	Anexo III A via é servida por linhas de ônibus e constitui um binário juntamente com a Rua Alexandre Martins, sendo assim tem uma função de via Coletora.
Alterar anexo VII - hierarquia da minuta da LUOS para manter classificação do trecho da Avenida Senador César Lacerda de Vergueiro entre as ruas Jurubatuba e Guaiaó como local em vez de coletora como proposto na minuta.	LEGISLAÇÃO	Alterar anexo VII - hierarquia da minuta da LUOS para manter classificação do trecho da Avenida Senador César Lacerda de Vergueiro entre as ruas Jurubatuba e Guaiaó como local em vez de coletora como proposto na minuta.	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - UNISANTA	Anexo III A via possui diversos comércios instalados e possui bastante largura
Alterar anexo VIII - vias especiais da minuta da LUOS para remover trechos de via classificados como Corredor de Amortecimento em locais como Rua Antônio Maia e Rua João Luzo no Estuário e Avenida Doutor Pedro Lessa, Rua Cypriano Barata em frente a Praça amigos da marinha na Ponta da Praia	LEGISLAÇÃO	Alterar anexo VIII - vias especiais da minuta da LUOS para remover trechos de via classificados como Corredor de Amortecimento em locais como Rua Antônio Maia e Rua João Luzo no Estuário e Avenida Doutor Pedro Lessa, Rua Cypriano Barata em frente a Praça amigos da marinha na Ponta da Praia	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SEPORT	Anexo V As vias que fazem divisa entre a Faixa de Amortecimento e a Zona Industrial e Retroportuária tem o papel de Corredor de Amortecimento - COA, sendo por isso delimitadas como COA.
Incluir novas atividades permitidas no art. 32 (CS1-b): Art. 32. Se o imóvel residencial for ocupado por atividades prestadoras de serviços classificadas como CS1-a, CS1-b , CS1-c, CS1-d, CS1-e e CS1-f, sem alteração da compartimentação interna e da área construída do imóvel, poderá ser atendida a sua licença de funcionamento sem modificação da Carta de Habitação.	USO DO SOLO	Incluir novas atividades permitidas no art. 32 (CS1-b): Art. 32. Se o imóvel residencial for ocupado por atividades prestadoras de serviços classificadas como CS1-a, CS1-c, CS1-e e CS1-f , sem alteração da compartimentação interna e da área construída do imóvel, poderá ser atendida a sua licença de funcionamento sem modificação da Carta de Habitação.	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SIEDI	Art.35 A Subcomissão entendeu ser mais adequado reduzir os usos e a redação: Art. 35. No imóvel com Carta de Habitação para uso residencial será permitida a instalação de atividades prestadoras de serviços classificadas como CS1-a, CS1-c, CS1-e, CS1-f e CS1-k, desde que não tenha alteração da área construída.
Alterar definição de conjunto do art.4º da minuta da LUOS: XX - conjunto: agrupamento constituído por mais de duas edificações em um só lote e que constituirão espaços de uso comum geridos como condomínio ou não;	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	sugere que a redação com a definição de conjuntos volte a ficar igual ao que era na LC 730/2011, sem o trecho ou em lotes devidamente incorporados, para que blocos que não formem um conjunto de fato não tenham que atender a todas as condicionantes exigidas na lei.	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SIEDI	Art. 4º Após discussão com a subcomissão, a seguinte redação foi proposta: XIX – conjunto: agrupamento constituído por mais de 02 (duas) edificações em um só lote e que constituirão espaços de uso comum geridos como condomínio ou não;
Incluir definição de subsolo, edícula e adequar definição de embasamento para excluir subsolo do embasamento	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Incluir definição de subsolo, edícula e adequar definição de embasamento para excluir subsolo do embasamento	COMISSÃO LEGISLAÇÃO - SEDURB	Art. 4º XXIII – edícula: edificação de menor porte e de apoio à edificação principal, de um lote; XXVII – embasamento: é o volume arquitetônico localizado entre o subsolo e o volume do bloco vertical, constituído por até 05 (cinco) pavimentos, escalonado ou não, para uso não residencial, utilizado exclusivamente para comércio e serviço, vagas de garagem e/ou atividades comuns do edifício; XLVI – subsolo: parte da construção localizada abaixo do pavimento térreo, podendo ser enterrado ou semienterrado;

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Adotar unicamente a definição da LUOS para centralidade linear no Plano Diretor - Art. 4º, XV da minuta do PD: "vias especiais compreendendo vias de grande circulação que apresentem ou se pretende incentivar os usos comerciais e de serviços"	LEGISLAÇÃO	Adotar unicamente a definição da LUOS para centralidade linear no Plano Diretor - Art. 4º, XV da minuta do PD: "vias especiais compreendendo vias de grande circulação que apresentem ou se pretende incentivar os usos comerciais e de serviços"	CMDU - UNISANTOS	Art. 13 O Plano Diretor não traz definições ou referências às centralidades lineares. Na LUOS foi mantida apenas a definição sugerida, retirada do Art. 4º e mantida apenas no Art. 13 que trata da Hierarquia Viária.
Art. 4º, VII da minuta da LUOS - Porque foi inserida a definição de "área construída real", se não há menção na lei? Por exemplo, a definição de "afloramento de subsolo" foi retirada por não ser mencionada	LEGISLAÇÃO	Art. 4º, VII da minuta da LUOS - Porque foi inserida a definição de "área construída real", se não há menção na lei? Por exemplo, a definição de "afloramento de subsolo" foi retirada por não ser mencionada	CMDU - UNISANTOS	Art. 4º O termo foi inserido por uma solicitação da Secretaria de Infraestrutura e Edificações, na qual se encontra o órgão responsável pela análise de projetos e para atendimento do artigo 198 da minuta da LUOS, que prevê prazo e obrigatoriedade para divulgar e ilustrar os parâmetros construtivos por meio de cartilhas, resoluções e normativas técnicas, será necessário esquematizar os diferentes tipos de área. VII – área construída real: soma de todas as áreas cobertas e descobertas de uma edificação;
Art. 4º, XXIV e XXV da minuta da LUOS - 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.	LEGISLAÇÃO	Art. 4º, XXIV e XXV da minuta da LUOS - 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.	CMDU - UNISANTOS	Todos os parâmetros de edifícios verdes e inteligentes estão sendo revistos e será apresentado nova proposta e critérios para as respectivas classificações dos mesmos. Como maior pontuação para edifícios que ofertem menos vagas de automóveis, que ofereçam maiores recuos, fachadas ativas entre outros, a proposta será encaminhada como revisão do decreto e não contemplada na LUOS. No entanto na LUOS já não será obrigatória a oferta de vagas de estacionamento para edifícios habitacionais. Além de ser incluído o inciso V - incentivar a implantação de edifícios sustentáveis, no Art. 3º. que trata dos objetivos específicos do Plano Diretor
Art. 4º, XLI da minuta da LUOS - Porque foi retirada a porcentagem que caracteriza um projeto modificativo? Qual o impacto disso no licenciamento de obras?	LEGISLAÇÃO	Art. 4º, XLI da minuta da LUOS - Porque foi retirada a porcentagem que caracteriza um projeto modificativo? Qual o impacto disso no licenciamento de obras?	CMDU - UNISANTOS	Art. 4º inciso XLI De acordo com a SIEDI, a definição vigente dificulta o enquadramento de processos em tramitação em projeto modificativo XLI – projeto arquitetônico modificativo: alteração de projeto aprovado ou licenciado, sem Carta de Habitação ou baixa de obras;
Art. 12, I, c da minuta da LUOS – Sugere-se incluir porcentagem mínima de atendimento de moradores da ZEIS 3 em empreendimentos na regulamentação da ZERU Paquetá, a partir de estudo da demanda.	USO DO SOLO	Art. 12, I, c da minuta da LUOS – Sugere-se incluir porcentagem mínima de atendimento de moradores da ZEIS 3 em empreendimentos na regulamentação da ZERU Paquetá, a partir de estudo da demanda.	CMDU - UNISANTOS	Seção I Da Cota Social para Habitação de Interesse Social Art. 164. A maior parte dos lotes da ZEIS 3 encontra-se na Área de Adensamento Sustentável Norte - AAS N. Foi inserido dispositivo que destina 2% (dois por cento) da área computável dos empreendimentos para Habitação de Interesse Social para os Empreendimentos Habitacionais de Mercado e Empreendimentos de Mercado Popular acima de 50 (cinquenta) unidades habitacionais quando localizados na Área de Adensamento Sustentável Norte - AAS-N, sendo que serão destinadas a demanda dos imóveis pluriprecários (cortiços), do Plano de Redução de Riscos e famílias em áreas de remoção nos núcleos de regularização fundiária

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Art. 12, IV, c da minuta da LUOS – Enquanto não são construídos os empreendimentos tipo HIS e HMP em ZEIS 3, quais parâmetros urbanísticos valem nessa área? Os da ZI?	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Art. 12, IV, c da minuta da LUOS – Enquanto não são construídos os empreendimentos tipo HIS e HMP em ZEIS 3, quais parâmetros urbanísticos valem nessa área? Os da ZI?	CMDU - UNISANTOS	<p>Anexo II</p> <p>Os parágrafos urbanísticos para ZEIS 3 são os estabelecidos nas zonas que estão sobrepostas</p>
Art. 12, I e VI da minuta da LUOS – Se ZEIS e AAS estão no mapa do anexo de Zonas Comuns (como recorte e não como sobreposição), porque estão no artigo 12 de zonas especiais? Não seria melhor já inserir os índices próprios de ZEIS 2, para evitar conflitos de interpretação? Exemplo: ZEIS 2 e ZERU Jabaquara.	USO DO SOLO	Art. 12, I e VI da minuta da LUOS – Se ZEIS e AAS estão no mapa do anexo de Zonas Comuns (como recorte e não como sobreposição), porque estão no artigo 12 de zonas especiais? Não seria melhor já inserir os índices próprios de ZEIS 2, para evitar conflitos de interpretação? Exemplo: ZEIS 2 e ZERU Jabaquara.	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 12</p> <p>As Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2, não estão mais sobrepostas ao zoneamento comum, possuem usos e parâmetros de ocupação próprios, permanecem no Art. 12 Zonas de Uso Especial por terem um carácter mais específico de uso e território que as Zonas comuns,</p>
Art. 14, III da minuta da LUOS - Se não há vínculo do uso do solo com as vias compartilhadas, porque elas aparecem na lei? Esta questão já é tratada no Plano de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas. Sugere-se a exclusão.	MOBILIDADE	Art. 14, III da minuta da LUOS - Se não há vínculo do uso do solo com as vias compartilhadas, porque elas aparecem na lei? Esta questão já é tratada no Plano de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas. Sugere-se a exclusão.	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 14</p> <p>Os corredores de Pedestre - CP foram suprimidos, porque as vias com priorização de pedestres serão definidas no Plano Peatonal previsto no PlanMob.</p>
Art. 14, VIII da minuta da LUOS – Porque levar atividades retroportuárias onde estas são proibidas e onde já há a separação entre porto e cidade por via perimetral e via marginal? Como justificar isso? Onde está a harmonia de trazer mais conflitos para onde deveriam ser resolvidos os conflitos entre porto e cidade? Como fica a segurança da população com circulação de cargas perigosas, considerando-se a previsão de aumento do movimento do Porto nos próximos anos? (continua)	USO DO SOLO	Art. 14, VIII da minuta da LUOS – Porque levar atividades retroportuárias onde estas são proibidas e onde já há a separação entre porto e cidade por via perimetral e via marginal? Como justificar isso? Onde está a harmonia de trazer mais conflitos para onde deveriam ser resolvidos os conflitos entre porto e cidade? Como fica a segurança da população com circulação de cargas perigosas, considerando-se a previsão de aumento do movimento do Porto nos próximos anos?	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 116 a 121 e 212</p> <p>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. A via em que se afirma ser uma separação entre o porto e a cidade "Via Perimetral" não cumpre tal função, visto que a via paralela à esta, Av. Manuel Tourinho 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:</p> <p><i>Art. 212 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></p> <p>(cotninha)</p>

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
<p>(continuação)</p> <p>Art. 14, VIII da minuta da LUOS – Porque levar atividades retroportuárias onde estas são proibidas e onde já há a separação entre porto e cidade por via perimetral e via marginal? Como justificar isso? Onde está a harmonia de trazer mais conflitos para onde deveriam ser resolvidos os conflitos entre porto e cidade? Como fica a segurança da população com circulação de cargas perigosas, considerando-se a previsão de aumento do movimento do Porto nos próximos anos?</p>	USO DO SOLO	Art. 14, VIII da minuta da LUOS – Porque levar atividades retroportuárias onde estas são proibidas e onde já há a separação entre porto e cidade por via perimetral e via marginal? Como justificar isso? Onde está a harmonia de trazer mais conflitos para onde deveriam ser resolvidos os conflitos entre porto e cidade? Como fica a segurança da população com circulação de cargas perigosas, considerando-se a previsão de aumento do movimento do Porto nos próximos anos?	CMDU - UNISANTOS	<p>(continuação)</p> <p><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 - PlanMob 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></p> <p>Quanto 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.</p> <p><i>Art. 119. 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></p> <p><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></p>
Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo.	USO DO SOLO	Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo.	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 23, 24 e 25</p> <p>No uso de Comércio e Serviços 1 a - CS1-a, que são os usos com menor impacto possível, incorporou os usos de produtora de TV, estúdio de pilates, de ioga e fisioterapia, que antes eram classificados como CS1-b, que passou a concentrar somente consultórios médicos e veterinários, que tem maior impacto do que aqueles, sobretudo quanto ao sistema viário.</p> <p>Ainda em relação ao uso CS1-b, os laboratórios clínicos e de imagem foram o CS2-b, por serem usos ainda mais impactantes.</p> <p>Nos usos CS1-d foram inseridos os laboratórios fotográficos, por se tratar de uma atividade vinculada a serviços de tecnologias, ser uma atividade que vem crescendo e que gerava dúvidas quanto à classificação, visto que no CS1-b estavam os chamados "laboratórios de imagem". Os usos classificados como CS1-f foram organizados de modo a concentrar serviços de estéticas e não voltado para animais, remanejando o uso "pet shop sem alojamento" por similitude quanto aos impactos para o CS1-h, que agrega os usos de comercio varejista de produtos alimentícios.</p>
Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	USO DO SOLO	Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 23, 24 e 25 (CONTINUAÇÃO)</p> <p>No uso CS1-g foi acrescentada atividade de "estacionamento de patinetes e similares", devido ao atual crescimento deste modal.</p> <p>No uso CS1-h foi acrescentado o uso de "restaurante sem música", devido a similitude dos usos já classificados nesta alínea. Na lei vigente, LC 1006/2018, o uso de restaurante não está dividido com música ou sem música e está classificado no CS2. Entretanto, após análise da subcomissão, o uso foi reclassificado e dividido em "sem música" e "com música" pela questão da poluição sonora provocada pela música (neste caso foi alterado após a publicação da minuta).</p> <p>Já os usos "fornecimento de alimentos preparados, serviços de alimentos preparados, serviços de alimentação para eventos e recepções" foram inseridos pelo crescimento destas atividades e classificados nesta alínea, de comercio varejista de produtos alimentícios.</p>

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	USO DO SOLO	Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 23, 24 e 25 (CONTINUAÇÃO)</p> <p>Ainda no CS1-h foi retirado o uso “adegas” e remanejado para CS2-h, nas quais estão as atividades de comercio varejista de produtos alimentícios, porém, com maior impacto que os comércios varejistas de produtos alimentícios do CS1 (CS1-h). Isto porque o uso de adegas passou a concentrar uma quantidade expressiva de moto boys e público no entorno, transformando o impacto desta atividade similar a bares.</p> <p>Na alínea CS1-i foi retirada a atividade de “lojas de conveniência” devido ao enorme número de reclamações por conta do impacto viário e de ruídos gerados por esta atividade. A atividade foi reclassificada como CS2-h, de comercio varejista de produtos alimentícios.</p> <p>Na alínea CS1-j e CS1-k o termo “atividades” foi substituído por “serviços” a fim de facilitar a análise dos projetos que são apresentados na SIEDI.</p> <p>Na alínea CS2-a os usos de “editoras de livros e revistas com impressão” foi retirado porque já se encontra classificado também como I2 e pela natureza da atividade, manteve-se somente no uso Industrial.</p> <p>Na alínea CS2-b, relativo a serviços pessoais e de saúde, os usos “laboratórios clínicos e de imagem” foram inseridos, visto que estavam no CS1-b. Também foram remanejados para esta mesma alínea as “clínicas médicas e veterinárias” porque o uso de clínicas pressupõe o uso de uma estrutura técnica maior, com instalação de mais equipamentos, geração de resíduo hospitalar e maior fluxo de pessoas e veículos.</p>
Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	USO DO SOLO	Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 23, 24 e 25 (CONTINUAÇÃO)</p> <p>Na alínea CS2-d foram acrescidas as atividades de lavagem de veículos sem lubrificação e locação de veículos leves sem condutor. A atividade de locação já era classificada nesta alínea, mas não estava expressa no texto e como esta atividade cresceu nos últimos anos, foi expressamente descrita. Já o uso de lavagem de veículos, foi dividido em simples (sem lubrificação) e neste caso, classificada nesta alínea e com lubrificação, permanecendo no CS3-e</p> <p>Na alínea CS2-e, de serviços de alojamento, foi inserido o uso “hostel” por conta do aumento que esta atividade teve nos últimos tempos.</p> <p>Na alínea CS2-h, de comercio varejista de produtos alimentícios, para os restaurantes foi incluída a especificidade da atividade ser realizada com música, visto que possui maior impacto que restaurante sem música, que foi remanejado para um uso menos impactante (CS1-h). Também foi incluído o uso de “casas de café com torrefação artesanal”, que estava classificada somente como uso industrial - I2, visto que o impacto causado tem similitude com os usos de comercio varejista de produtos alimentícios do CS2h.</p>
Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	USO DO SOLO	Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 23, 24 e 25 (CONTINUAÇÃO)</p> <p>Na alínea CS2-i o uso “comercio varejista de plantas e produtos paisagísticos” foi retirado por se enquadrar por similitude como floricultura, inclusive no sistema da Comissão Nacional de Classificação – CONCLA.</p> <p>Na alínea CS2-j, pela similitude do uso, foi inserido no uso de “comercio varejista de produtos de construção” as tintas e resinas, que estava em CS3-i, que também eram de comercio varejista de produtos de construção, mas de produtos mais pesado, tais como derivados de concreto e cerâmicos.</p> <p>Na alínea CS2-l o uso de “bufês” estava gerando dúvidas quanto à interpretação, sendo por isso substituído por “casa de festas” e classificado também os usos “fornecimento de alimentos preparados, serviços de alimentos preparados, serviços de alimentação para eventos e recepções” como CS1-h.</p> <p>Na alínea CS3-d, o termo “de estética” referente aos serviços foi suprimido, por tratar-se de atividades voltadas a animais.</p> <p>Na alínea CS3-g foi inserido o uso de “revenda de veículos leves” pela similaridade com os supermercados, quanto aos impactos em relação ao sistema viário. Optou-se em não especificar se a atividade seria atacado ou varejo, visto que não há diferenciação no Sistema do CONCLA. Ao invés disso, foi utilizado o dispositivo da Lei de Uso que prevê, em alguns casos, a permissão condicionada às edificações de até 300 m² de área construída total, implantadas em lotes com testada máxima de 16 (dezesseis) metros.</p>

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	USO DO SOLO	Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 23, 24 e 25 (CONTINUAÇÃO)</p> <p>Na alínea CS3-l foram inseridos os usos de “limpeza de caixa d’água” e “atividades de limpeza com jateamento” pela similitude com as atividades desta alínea e para deixar expresso no texto da lei, visto que são atividades com muita procura.</p> <p>Na alínea CS3-k foram inseridos os usos “limpeza de caixa de gordura e esgoto, limpeza de sanitários químicos” pela similitude com as atividades desta alínea e para deixar expresso no texto da lei, visto que são atividades com muita procura.</p> <p>Na alínea CS4-b foi inserido o uso “concessionária de veículos leves” pela similitude com as atividades desta alínea, considerando que ainda não havia este uso expresso no texto da lei, são atividades de muita procura e considerando que são aqueles empreendimentos sem restrição de porte (diferentemente de “revenda de veículos leves”).</p>
Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	USO DO SOLO	Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 23, 24 e 25 (CONTINUAÇÃO)</p> <p>Na alínea CS4-h foi remanejada a atividade “concessionária de veículos pesados e máquinas” que passou a ser classificado como CSP-2 por comercializar ônibus e caminhões. Foi inserida nesta alínea a atividade “comercio atacadista de baterias e de lubrificantes” que, ao contrário, eram classificados como Comércio e Serviços Portuários – CSP e agora passam a ser Comércio e Serviços 4, por ter menos impacto que a concessionária de veículos pesados.</p> <p>Ainda em relação aos usos, foi ampliado pelo § 3º do artigo 23, a dispensa da exigência de acessos independentes em empreendimentos mistos (residencial unifamiliar habitacional e comercio e/ou prestação de serviços localizados em APC I e II para toda Macrozona Centro). E, caso seja fora da Macrozona Centro, também será permitido desde que tenha análise prévia do Órgão de Planejamento Urbano e aprovação do CMDU.</p>
Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	USO DO SOLO	Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 23, 24 e 25 (CONTINUAÇÃO)</p> <p>Quanto aos usos Portuários, foram divididos em 4 categorias (CSP1, CSP 2, CSP 3 e CSP4), a fim de flexibilizar e ajustar usos mais ou menos impactantes quanto ao risco tecnológico e impactos viários, sonoros, ambientais e urbanísticos.</p> <p>E foi definido um prazo, no parágrafo 1º do Art. 24, de um ano a contar da data de publicação da lei complementar para publicação de decreto enquadrando as atividades portuárias, retroportuárias e industriais.</p> <p>Foi condicionada ao licenciamento de atividades que envolvam transporte, movimentação e armazenamento de graneis à apresentação de EIV.</p>
Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	USO DO SOLO	Art. 22 da minuta da LUOS – Solicita-se que se justifique, com base no diagnóstico, cada uma das alterações realizadas tanto na redação das categorias de uso, quanto nas tabelas de permissões de uso, bem como seus impactos na cidade. É importante que a sociedade tenha conhecimento do que motiva cada alteração na gestão do uso do solo. (CONTINUAÇÃO)	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 23, 24 e 25 (CONTINUAÇÃO)</p> <p>Nos usos industriais I1-b foi inserido o termo artesanal para fabricação de calçados e produtos cerâmicos, de modo que somente a escala artesanal seja classificada como I1-b. E ressaltando que o prazo de 1 ano para classificação dos usos também será válido para os usos industriais, nos quais serão definidos tais escalas. Ainda na alínea I1-b foi inserido o uso “torrefação artesanal de café”.</p> <p>Ainda em relação aos usos industriais, foi inserido dispositivo no §4º do artigo 25, que condiciona a permissão de atividades industriais a manifestação técnica favorável do órgão municipal de Meio Ambiente.</p> <p>Nos Usos Especiais foi inserida a atividade de horta urbana, face o aumento da procura por esta atividade e os usos delegacia e corpo de bombeiros, a fim de classificar expressamente estas atividades.</p>
Art. 22, II – CS2 a) da minuta da LUOS– Serviços profissionais [...] É preciso inserir exemplos de atividades de pequeno porte, para evitar subjetividades na aplicação	USO DO SOLO	Art. 22, II – CS2 a) da minuta da LUOS– Serviços profissionais [...] É preciso inserir exemplos de atividades de pequeno porte, para evitar subjetividades na aplicação	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 23, Inciso II, alínea a</p> <p>Inserida sugestão: a) serviços profissionais, a exemplo de: editoras de livros e revistas com impressão, estúdios cinematográficas de rádio e TV, locadoras de equipamentos domésticos, de escritório, de imagem e som e de lazer de pequeno porte;</p>

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Art. 22 §1º da minuta da LUOS - Qual a justificativa para liberar acessos independentes, que faz sentido para edificações com restrições de adaptação como as protegidas e tombadas, para a Macrozona Centro inteira, onde há bastante área para renovação urbana, inclusive incentivada, com edifícios construídos há pouco tempo? Isso não se justifica para edifícios novos?	USO DO SOLO	Art. 22 §1º da minuta da LUOS - Qual a justificativa para liberar acessos independentes, que faz sentido para edificações com restrições de adaptação como as protegidas e tombadas, para a Macrozona Centro inteira, onde há bastante área para renovação urbana, inclusive incentivada, com edifícios construídos há pouco tempo? Isso não se justifica para edifícios novos?	CMDU - UNISANTOS	Art. 23, parágrafo 1º Os acessos independentes estão previstos somente para edifícios reabilitados, justamente os imóveis com restrição para adaptações, e não para todos os edifícios da Macrozona Centro.
Art. 23, I – CSP 1 da minuta da LUOS - Foi feito algum levantamento para identificação da quantidade de estabelecimentos existentes que ficarão desconformes, com as alterações de usos de uma categoria para outra e com as alterações de permissões de usos? Qual o impacto disso?	USO DO SOLO	Art. 23, I – CSP 1 da minuta da LUOS - Foi feito algum levantamento para identificação da quantidade de estabelecimentos existentes que ficarão desconformes, com as alterações de usos de uma categoria para outra e com as alterações de permissões de usos? Qual o impacto disso?	CMDU - UNISANTOS	Art. 24 As atividades que podem ser impactadas pela restrição da permissão com a alteração proposta, poderão em sua maioria permanecer como usos desconforme. A classificação foi necessária para que se minimizem os impactos portuários com a cidade, sobretudo como uso residencial. Não houve redução das áreas Industriais e Retroportuárias no município, conseqüentemente não se desestimulou as atividades econômicas do setor, apenas reordenou. E a maior parte das atividades portuárias e industriais, na minuta, passou a ser permitida nas vias Locais das Zonas Industriais e Retroportuárias.
Art. 23, §1º da minuta da LUOS - Decreto CNAE – Sugere-se que ao menos sejam incluídos os usos industriais 14 e 15, proibidos na área insular	USO DO SOLO	Art. 23, §1º da minuta da LUOS - Decreto CNAE – Sugere-se que ao menos sejam incluídos os usos industriais 14 e 15, proibidos na área insular	CMDU - UNISANTOS	Art. 19, parágrafo 1º Foi inserida na publicação do decreto, além dos usos portuários e retroportuários, os usos Industriais. § 1º Será publicado decreto com o enquadramento das atividades por Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE nas categorias de usos industriais, portuários e retroportuários em até 1 (um) ano a contar da publicação desta lei complementar, considerando os critérios dispostos no artigo 19 desta lei complementar, em especial aqueles relacionados à emissão de ruídos, vapores, gases, particulados, odores, periculosidade ou riscos de acidentes.
Seção II, Art. 29 da minuta da LUOS – Usos Atípicos - Como a sanção do decreto de enquadramento está prevista no prazo de 1 ano da publicação da lei complementar e incluirá apenas usos CSP, sugere-se que, até que todos os CNAE's sejam enquadrados e publicados em decreto, inclua-se o parágrafo antes existente na Lei Complementar nº 730/2011 e excluído pela Lei Complementar nº 1.006/2018, qual seja: "§ 1º Os casos de atividades ou estabelecimentos que apresentem características desconformes com aquelas próprias das categorias definidas nesta Lei Complementar serão objeto de parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU".	USO DO SOLO	Seção II, Art. 29 da minuta da LUOS – Usos Atípicos - Como a sanção do decreto de enquadramento está prevista no prazo de 1 ano da publicação da lei complementar e incluirá apenas usos CSP, sugere-se que, até que todos os CNAE's sejam enquadrados e publicados em decreto, inclua-se o parágrafo antes existente na Lei Complementar nº 730/2011 e excluído pela Lei Complementar nº 1.006/2018, qual seja: "§ 1º Os casos de atividades ou estabelecimentos que apresentem características desconformes com aquelas próprias das categorias definidas nesta Lei Complementar serão objeto de parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU".	CMDU - UNISANTOS	Art. 30, Parágrafo único Inserido parágrafo para publicidade dos enquadramentos dos CNAES: <i>Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal de Santos disponibilizará lista de enquadramento dos CNAE's (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) nas categorias de atividades estabelecidas nesta lei complementar. Até lá serão considerados as classificações existentes e quando houver possibilidade de mais de uma classificação serão consultados os técnicos de outras secretarias, especialmente a de Meio Ambiente.</i>
Art. 31, Parágrafo único - A regularização de atividades irregulares só é permitida em Operações Urbanas Consorciadas. É notória a quantidade de estacionamentos irregulares no Centro. Se o estacionamento é desconforme, vai conseguir se licenciar. Se não é, porque ainda não foi fechado? É fundamental que a Prefeitura apresente levantamento dos estacionamentos desconformes no Centro, pois essa política de usos vai de encontro à política municipal de mobilidade urbana e à implantação do VLT na área. Pode até ser aceitável o licenciamento de estacionamentos nas bordas da área, com condicionantes que garantam a vitalidade das fachadas no nível térreo, como complementar a outras atividades existentes no imóvel e respeito a preservação do patrimônio histórico. Nas ruas General Câmara e Vergueiro, fica bem claro que este dispositivo é para regularizar o estacionamento que existem. Não é possível aceitar esta proposta sem levantamento que a justifique nos termos das políticas de mobilidade urbana e de proteção ao patrimônio histórico.	USO DO SOLO	Art. 31, Parágrafo único - A regularização de atividades irregulares só é permitida em Operações Urbanas Consorciadas. É notória a quantidade de estacionamentos irregulares no Centro. Se o estacionamento é desconforme, vai conseguir se licenciar. Se não é, porque ainda não foi fechado? É fundamental que a Prefeitura apresente levantamento dos estacionamentos desconformes no Centro, pois essa política de usos vai de encontro à política municipal de mobilidade urbana e à implantação do VLT na área. Pode até ser aceitável o licenciamento de estacionamentos nas bordas da área, com condicionantes que garantam a vitalidade das fachadas no nível térreo, como complementar a outras atividades existentes no imóvel e respeito a preservação do patrimônio histórico. Nas ruas General Câmara e Vergueiro, fica bem claro que este dispositivo é para regularizar o estacionamento que existem. Não é possível aceitar esta proposta sem levantamento que a justifique nos termos das políticas de mobilidade urbana e de proteção ao patrimônio histórico.	CMDU - UNISANTOS	Não trata-se de regularização de atividades em imóveis específicos, e sim o reconhecimento da vocação e demanda ainda existente em determinadas regiões da área central. Foi realizado um levantamento de todos os estacionamentos da região central, sendo flexibilizado nas vias de borda e nas ruas onde a concentração ou potencial de garantia de ofertas de vagas sem prejuízo ao patrimônio histórico, de modo também a organizar as vias do centro que priorizam o pedestre.

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
<p>Seção III Usos desconformes - Sugestão de nova redação de artigo para os parágrafos 2º, 4º, 7º e 8º do art. 33 da minuta da LUOS - uso desconforme, que garanta a preservação da qualidade de vida de bairros impactados por atividades retroportuárias desconformes e um maior controle no licenciamento destas atividades, que devem apenas ser toleradas pelo município:</p> <p>§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 na Faixa de Amortecimento;</p> <p>§4º O licenciamento de uso desconforme fica condicionado à apresentação de certidão emitida pelo Órgão Municipal de Planejamento Urbano, de acordo com as atribuições e competências estabelecidas por decreto do executivo municipal.</p>	USO DO SOLO	<p>Seção III Usos desconformes - Sugestão de nova redação de artigo para os parágrafos 2º, 4º, 7º e 8º do art. 33 da minuta da LUOS - uso desconforme, que garanta a preservação da qualidade de vida de bairros impactados por atividades retroportuárias desconformes e um maior controle no licenciamento destas atividades, que devem apenas ser toleradas pelo município:</p> <p>§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 na Faixa de Amortecimento;</p> <p>§4º O licenciamento de uso desconforme fica condicionado à apresentação de certidão emitida pelo Órgão Municipal de Planejamento Urbano, de acordo com as atribuições e competências estabelecidas por decreto do executivo municipal.</p>	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 36</p> <p>No parágrafo segundo manteve-se apenas as exceções para as ZIRs, onde o impacto das atividades de CSP1 em vias locais é menos impactante. Parágrafo 8º incluídas sugestões de proibir extensão de prazo, e para o inciso II do parágrafo 8º foi retirado pois o uso "clubes sociais" passou a ser permitido em vias coletoras sem porte máximo na Zona da Orla.</p> <p>Art. 36. Serão considerados desconformes os usos regularmente licenciados antes da vigência desta lei complementar e que não se enquadrem nas categorias de uso permitidas na zona, classificação viária e porte.</p> <p>§ 1º Os usos desconformes para atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais, portuários e retroportuários, serão permitidos desde que enquadrados na mesma atividade para a qual tenha sido aprovada a edificação existente, ou enquadrados na atividade constante em licença de funcionamento ativa, regularmente expedida antes da vigência desta lei complementar.</p> <p>§ 2º Em vias locais serão permitidas como usos desconformes apenas as atividades classificadas como CS1, CS2, CS3, CS4, desde que enquadradas na mesma atividade para a qual tenha sido aprovada a edificação existente ou da atividade da última licença de funcionamento ativa regularmente expedida antes da vigência desta lei complementar, exceto nas Zonas Industriais e Retroportuárias, onde também serão permitidas como usos desconformes as atividades classificadas como CSP1 e CSP3.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 4º O licenciamento de uso desconforme fica condicionado à apresentação de certidão emitida pelo Órgão Municipal de Planejamento Urbano.</p>
<p>§ 7º Os usos desconformes deverão ser encerrados em até 10 (dez) anos contados a partir da publicação desta lei complementar, proibidas as extensões de prazo.</p> <p>§ 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, exceto:</p> <p>Manter inciso III do art. 33 da minuta da LUOS: III – para clubes sociais e sociedades públicas ou privadas destinadas a lazer, prática esportivas, sociais e culturais sem objetivos econômicos, políticos ou religiosos, isento de ônus para ampliações até o limite de aproveitamento mínimo exigido para a zona ou além deste mínimo com aproveitamento limitado a 1 (um), com cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e Fp de 0,1 (um décimo).</p>	USO DO SOLO	<p>§ 7º Os usos desconformes deverão ser encerrados em até 10 (dez) anos contados a partir da publicação desta lei complementar, proibidas as extensões de prazo.</p> <p>§ 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, exceto:</p> <p>Manter inciso III do art. 33 da minuta da LUOS: III – para clubes sociais e sociedades públicas ou privadas destinadas a lazer, prática esportivas, sociais e culturais sem objetivos econômicos, políticos ou religiosos, isento de ônus para ampliações até o limite de aproveitamento mínimo exigido para a zona ou além deste mínimo com aproveitamento limitado a 1 (um), com cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e Fp de 0,1 (um décimo).</p>	CMDU - UNISANTOS	<p>§ 5º Na Zona Portuária e nas Zonas Industriais e Retroportuárias será permitido o uso residencial desconforme em imóveis existentes e regularizados antes da vigência desta lei complementar.</p> <p>§ 6º É vedado licenciamento de uso desconforme caso, por qualquer motivo, seja encerrada a atividade regularmente licenciada e a edificação não tenha sido aprovada para o uso desconforme.</p> <p>§ 7º Com exceção dos usos descritos nas categorias residencial, CS1 e CS2, os empreendimentos descritos no "caput" deste artigo devem requerer a expedição de novas Certidões de Uso Desconforme no prazo de 01 (um) ano, contados da publicação desta lei complementar.</p> <p>§ 8º As certidões aludidas no parágrafo 7º, do "caput" deste artigo, terão validade de 10 (dez) anos, contados da publicação desta lei complementar, findo o qual as atividades deverão ser encerradas, proibidas as extensões de prazo.</p> <p>§ 9º Não serão concedidas licenças para ampliações de edificações, equipamentos e instalações utilizadas para usos desconformes e inclusão de novas atividades desconformes em licenças de funcionamento ativas, exceto:</p> <p>I – para hospitais e maternidades;</p> <p>II – para cemitérios e necrotérios, com cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e Fator de Planejamento – Fp de 2 (dois).</p> <p>§ 10. O uso desconforme não residencial deverá adequar-se aos níveis de ruído, de vibração e de poluição atmosférica e às características de acesso e de tráfego exigíveis para a via em que estiver localizado e estarão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos da Lei Complementar n.º 793, de 14 de janeiro de 2013.</p>
<p>Art. 41 da minuta da LUOS – Porque está sendo proposto aumento de 10% na ocupação do recuo frontal sem qualquer benefício público? Quais os impactos disso na ambiência urbana e no conforto térmico? Qual a justificativa técnica? Quais setores da sociedade serão beneficiados? Sugere-se a não inclusão deste aumento.</p>	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	<p>Art. 41 da minuta da LUOS – Porque está sendo proposto aumento de 10% na ocupação do recuo frontal sem qualquer benefício público? Quais os impactos disso na ambiência urbana e no conforto térmico? Qual a justificativa técnica? Quais setores da sociedade serão beneficiados? Sugere-se a não inclusão deste aumento.</p>	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 44</p> <p>Foi solicitado pelo segmento da construção civil, não havendo num primeiro momento nenhuma objeção, por se tratar de ocupação por estruturas leves e de apoio, anda assim o aumento sugerido por esta secretaria foi de 5%.</p> <p>Art. 44. Serão admitidas construções no recuo frontal, destinadas aos usos abaixo especificados, desde que:</p> <p>I – ocupem somadas no máximo 30% (trinta por cento) da área do recuo frontal exigido para o local, limitado pelas divisas do lote e respeitada eventual faixa prevista para o alargamento da via para:</p>

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
<p>Art. 55, I da minuta da LUOS – Coeficiente de aproveitamento - Atualmente os coeficientes de aproveitamento básicos já permitem que se construa no mínimo o dobro em área construída, em decorrência da quantidade de áreas que foram excluídas do cômputo ao longo do tempo. Essas exclusões não trouxeram qualquer benefício para a sociedade como um todo. Não resultou, por exemplo, na redução dos valores dos imóveis para atendimento da demanda reprimida de HMP, que vem se deslocando para outros municípios da RMBS. A este respeito, ver o estudo "Perfil da produção imobiliária em Santos. Verticalização Residencial", no site da Prefeitura Municipal de Santos (https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/files/portal_files/SIEDI/perfil_produca_o_imobiliaria_em_santos_-_verticalizacao_residencial_gedesurb_v5_2.pdf). Neste estudo fica claro que, historicamente, ao aumento de coeficiente de aproveitamento não correspondeu o aumento da produção de unidades habitacionais, cujo auge foi na década de 1960, quando o coeficiente era muito inferior ao atual. Sendo assim, e em consonância com a política municipal de mobilidade urbana, sugere-se a seguinte alteração da redação para que ao menos as vagas adicionais de garagem sejam computadas:</p> <p>"I – nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais plurihabitacionais, edificações de prestação de serviços e hospitais, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas e poços de elevadores, garagens, áreas de lazer e circulações, exceto as de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos e as áreas destinadas às vagas de garagens obrigatórias conforme definido em lei complementar específica; [...]"</p>	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	<p>Art. 55, I da minuta da LUOS – Coeficiente de aproveitamento - Atualmente os coeficientes de aproveitamento básicos já permitem que se construa no mínimo o dobro em área construída, em decorrência da quantidade de áreas que foram excluídas do cômputo ao longo do tempo. Essas exclusões não trouxeram qualquer benefício para a sociedade como um todo. Não resultou, por exemplo, na redução dos valores dos imóveis para atendimento da demanda reprimida de HMP, que vem se deslocando para outros municípios da RMBS. A este respeito, ver o estudo "Perfil da produção imobiliária em Santos. Verticalização Residencial", no site da Prefeitura Municipal de Santos (https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/files/portal_files/SIEDI/perfil_produca_o_imobiliaria_em_santos_-_verticalizacao_residencial_gedesurb_v5_2.pdf). Neste estudo fica claro que, historicamente, ao aumento de coeficiente de aproveitamento não correspondeu o aumento da produção de unidades habitacionais, cujo auge foi na década de 1960, quando o coeficiente era muito inferior ao atual. Sendo assim, e em consonância com a política municipal de mobilidade urbana, sugere-se a seguinte alteração da redação para que ao menos as vagas adicionais de garagem sejam computadas:</p> <p>"I – nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais plurihabitacionais, edificações de prestação de serviços e hospitais, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas e poços de elevadores, garagens, áreas de lazer e circulações, exceto as de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos e as áreas destinadas às vagas de garagens obrigatórias conforme definido em lei complementar específica; [...]"</p>	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 58</p> <p>A sugestão vem ao encontro das ações e objetivos da LUOS e do Plano Diretor, no entanto a estratégia adotada no momento é de que as mudanças sejam graduais, em um primeiro momento desobrigar as vagas, para desestimular a oferta, posteriormente a intenção é revisar o decreto de edifícios verdes e inteligentes criando pontuações distintas, onde os edifícios que não ofertam vagas pontuam mais que os que ofertam.</p>
<p>Art. 55, § 1º da minuta da LUOS - Considerar meia espessura das paredes é realmente necessário para melhorar a qualidade de vida da população? Qual a justificativa para isso, além de ampliar a margem dos empreendimentos? Sugere-se a supressão desse incentivo.</p>	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	<p>Art. 55, § 1º da minuta da LUOS - Considerar meia espessura das paredes é realmente necessário para melhorar a qualidade de vida da população? Qual a justificativa para isso, além de ampliar a margem dos empreendimentos? Sugere-se a supressão desse incentivo.</p>	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 58</p> <p>A redação proposta esclarece um empedimento da legislação atual, em que ao calcular as áreas computáveis entre ambientes computáveis ou não, não era claro se a parede era ou não parte do ambiente. Sendo assim apenas algumas "meias paredes" não computam, apenas aquelas pertencentes à ambientes comuns não computáveis.</p>
<p>Art. 55, § 4º da minuta da LUOS - Não computar áreas de circulação comum em edifícios verdes e inteligentes – Solicita-se retirar este benefício até que seja realizado estudo que o ampare e o decreto seja revisado. Não se considera incentivar o aumento de área construída, induzindo maior oferta de vagas de veículos, estratégia compatível com os desafios de redução de emissões de GEE que o planeta enfrenta. Não é possível considerar isso um estímulo à produção de edifícios verdes, a menos que se limite o número de vagas.</p>	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	<p>Art. 55, § 4º da minuta da LUOS - Não computar áreas de circulação comum em edifícios verdes e inteligentes – Solicita-se retirar este benefício até que seja realizado estudo que o ampare e o decreto seja revisado. Não se considera incentivar o aumento de área construída, induzindo maior oferta de vagas de veículos, estratégia compatível com os desafios de redução de emissões de GEE que o planeta enfrenta. Não é possível considerar isso um estímulo à produção de edifícios verdes, a menos que se limite o número de vagas.</p>	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 58</p> <p>Todos os parâmetros de edifícios verdes e inteligentes estão sendo revistos e será apresentado nova proposta e critérios para as respectivas classificações dos mesmos. Como maior pontuação para edifícios que ofertem menos vagas de automóveis, que ofereçam maiores recuos, fachadas ativas entre outros, a proposta será encaminhada como revisão do decreto e não contemplada na LUOS. No entanto na LUOS já não será obrigatória a oferta de vagas de estacionamento para edifícios habitacionais. Além de ser incluído o inciso V - incentivar a implantação de edifícios sustentáveis, no Art. 3º. que trata dos objetivos específicos do Plano Diretor.</p>
<p>Art. 56 da minuta da LUOS - Porque a redução de 0,5 para 0,3 no coeficiente de aproveitamento mínimo? Essa proposta carece de justificativa técnica. Por exemplo, o Código Tributário Municipal adota parâmetro de 0,4, como diferencial entre os casos em que o lançamento de imposto incide unicamente sobre o terreno e o que incide também sobre a edificação. Fazer essa adequação é importante, pois o IPTU Progressivo é a estratégia que sucede o PEUC.</p>	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	<p>Art. 56 da minuta da LUOS - Porque a redução de 0,5 para 0,3 no coeficiente de aproveitamento mínimo? Essa proposta carece de justificativa técnica. Por exemplo, o Código Tributário Municipal adota parâmetro de 0,4, como diferencial entre os casos em que o lançamento de imposto incide unicamente sobre o terreno e o que incide também sobre a edificação. Fazer essa adequação é importante, pois o IPTU Progressivo é a estratégia que sucede o PEUC.</p>	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 59</p> <p>A proposta se deu por conta da prática de 2 anos de aplicação do instrumento, e portanto se verificou que os imóveis que de fato podem ser alvo do instrumento tem coeficiente mínimo igual a 0,3.</p>
<p>Capítulo III, Das Diferenças Zonais da minuta da LUOS – Sugere-se incluir anexo síntese (tabela) de índices de ocupação do solo por zona, como sempre existiu nas leis de uso e ocupação do solo. Este anexo foi retirado em 2018 e trouxe grande prejuízo no entendimento da norma. Incluí-lo facilita a aplicação da lei, bem como o entendimento de todas as exceções/incentivos que estão no texto da minuta.</p>	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	<p>Capítulo III, Das Diferenças Zonais da minuta da LUOS – Sugere-se incluir anexo síntese (tabela) de índices de ocupação do solo por zona, como sempre existiu nas leis de uso e ocupação do solo. Este anexo foi retirado em 2018 e trouxe grande prejuízo no entendimento da norma. Incluí-lo facilita a aplicação da lei, bem como o entendimento de todas as exceções/incentivos que estão no texto da minuta.</p>	CMDU - UNISANTOS	<p>Anexo VII</p> <p>o anexo com a síntese (tabela) de índices de ocupação do solo por zona será inserido nesta revisão.</p>

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Seção I Zona da Orla da minuta da LUOS - Se a estratégia é ampliar potencial construtivo, é fundamental criar um coeficiente máximo de vagas, para benefício da cidade e do planeta. Se a intenção for construir mais de uma vaga por unidade, que as vagas excedentes entrem como área computável, em especial nas áreas com grande diversidade de usos e problemas de saturação do sistema viário, como é o caso da Zona da Orla. Isso também seria importante nas AASs, ao menos nas vias que se constituem eixo de passagem do VLT. Nas vias de menor capacidade de suporte, as únicas onde de fato há outorga, seria menos contraditória, também, a inclusão de coeficiente de vagas.	MOBILIDADE	Seção I Zona da Orla da minuta da LUOS - Se a estratégia é ampliar potencial construtivo, é fundamental criar um coeficiente máximo de vagas, para benefício da cidade e do planeta. Se a intenção for construir mais de uma vaga por unidade, que as vagas excedentes entrem como área computável, em especial nas áreas com grande diversidade de usos e problemas de saturação do sistema viário, como é o caso da Zona da Orla. Isso também seria importante nas AASs, ao menos nas vias que se constituem eixo de passagem do VLT. Nas vias de menor capacidade de suporte, as únicas onde de fato há outorga, seria menos contraditória, também, a inclusão de coeficiente de vagas.	CMDU - UNISANTOS	Art. 163 A proposta da LUOS desobriga vagas nos empreendimentos habitacionais em todo o município, a fim de orientar a produção imobiliária nos objetivos do Plano de Mobilidade, além desse gesto, propõe-se a revisão de todos os parâmetros de edifícios verdes e inteligentes onde será apresentada nova proposta e critérios para as respectivas classificações dos mesmos. Como maior pontuação para edifícios que ofertem menos vagas de automóveis, que ofereçam maiores recuos, fachadas ativas entre outros, a proposta será encaminhada como revisão do decreto e não contemplada na LUOS.
Seção IX - Das Zonas Especiais de Renovação Urbana – Art. 101, Parágrafo Único da minuta da LUOS – Planos de Ocupação das ZERUS – Propõe-se prazo de seis (6) meses para regulamentação e inclusão na proposta de porcentagem mínima de HIS nessas áreas, a partir de estudo da demanda.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Seção IX - Das Zonas Especiais de Renovação Urbana – Art. 101, Parágrafo Único da minuta da LUOS – Planos de Ocupação das ZERUS – Propõe-se prazo de seis (6) meses para regulamentação e inclusão na proposta de porcentagem mínima de HIS nessas áreas, a partir de estudo da demanda.	CMDU - UNISANTOS	Art. 164 a 168 Foi inserida proposta de Cota social para Habitação de Interesse Social que consistirá em contrapartida destinada a construção ou reforma de unidades voltadas exclusivamente à habitação de interesse social: I - para os Empreendimentos Habitacionais de Mercado e Empreendimentos de Mercado Popular acima de 200 (duzentas) unidades habitacionais, como medida compensatória, nos termos da lei complementar que disciplina a exigência do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, e dispõe sobre a conformidade de infraestrutura urbana e ambiental, no âmbito do município de Santos. II - para os Empreendimentos Habitacionais de Mercado e Empreendimentos de Mercado Popular acima de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, localizados na Área de Adensamento Sustentável Norte - AAS-N. Nas ZERUS Paquetá e Valongo já contam com prazo para Operações Urbanas Consorciadas no Plano Diretor, as quais devem contar com cotas para HIS.
Seção VIII - Das Áreas de Adensamento Sustentável – É fundamental estabelecer, a partir de estudos, um percentual mínimo de provisão de HIS, na AAS Norte, que deve ser atendido. Assim, propõe-se a previsão disso.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Seção VIII - Das Áreas de Adensamento Sustentável – É fundamental estabelecer, a partir de estudos, um percentual mínimo de provisão de HIS, na AAS Norte, que deve ser atendido. Assim, propõe-se a previsão disso.	CMDU - UNISANTOS	Art. 164 a 168 Foi inserida proposta de Cota social para Habitação de Interesse Social que consistirá em contrapartida destinada a construção ou reforma de unidades voltadas exclusivamente à habitação de interesse social: I - para os Empreendimentos Habitacionais de Mercado e Empreendimentos de Mercado Popular acima de 200 (duzentas) unidades habitacionais, como medida compensatória, nos termos da lei complementar que disciplina a exigência do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, e dispõe sobre a conformidade de infraestrutura urbana e ambiental, no âmbito do município de Santos. II - para os Empreendimentos Habitacionais de Mercado e Empreendimentos de Mercado Popular acima de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, localizados na Área de Adensamento Sustentável Norte - AAS-N. Nas ZERUS Paquetá e Valongo já contam com prazo para Operações Urbanas Consorciadas no Plano Diretor, as quais devem contar com cotas para HIS.
Art. 106 - A qual zona este dispositivo se refere? À ZI ou à ZEIS 2? Identifica-se conflito com ZEIS.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Art. 106 - A qual zona este dispositivo se refere? À ZI ou à ZEIS 2? Identifica-se conflito com ZEIS.	CMDU - UNISANTOS	Art. 109 A ZERU, ZI e ZEIS na nova proposta não se sobrepõem, a redação foi adequada para melhor esclarecimento: <i>Na Zona Especial de Renovação Urbana do Jabaquara - ZERU JABAQUARA, os usos e índices urbanísticos aplicáveis são aqueles da Zona Intermediária.</i>
Art. 107, Parágrafo único – ZERUS Valongo e Paquetá – Sugere-se realizar estudo detalhado para identificar conflitos entre estacionamentos e VLT.	MOBILIDADE	Art. 107, Parágrafo único – ZERUS Valongo e Paquetá – Sugere-se realizar estudo detalhado para identificar conflitos entre estacionamentos e VLT.	CMDU - UNISANTOS	Art. 160 Estudo já foi realizado, e foi incluído artigo: Art. 160. 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.

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Seção X - Dos Imóveis de Interesse Cultural, das Áreas de Proteção Cultural e dos Corredores de Proteção Cultural - Art. 108 § 1º - Ainda não há Decreto de normatização, embora tenha sido criado um grupo técnico com esta finalidade. É fundamental que este decreto seja publicado junto com a LUOS, para não gerar confusão, abuso da discricionariedade do Executivo municipal e garantir a correta aplicação da lei e dos benefícios do Alegria Centro. Esse decreto já deveria ter sido publicado.	LEGISLAÇÃO	Seção X - Dos Imóveis de Interesse Cultural, das Áreas de Proteção Cultural e dos Corredores de Proteção Cultural - Art. 108 § 1º - Ainda não há Decreto de normatização, embora tenha sido criado um grupo técnico com esta finalidade. É fundamental que este decreto seja publicado junto com a LUOS, para não gerar confusão, abuso da discricionariedade do Executivo municipal e garantir a correta aplicação da lei e dos benefícios do Alegria Centro. Esse decreto já deveria ter sido publicado.	CMDU - UNISANTOS	O Grupo Técnico (GTT-AC) está realizando reuniões, e foi estabelecido faseamento onde serão publicados três decretos por regiões.
Art. 111 - Melhor seria, com base em estudo técnico, a identificação das áreas onde não poderá existir recuo frontal, de modo a garantir a preservação da paisagem urbana. Seria bom também que o decreto mencionado acima também gravasse os vazios urbanos, como as praças históricas	LEGISLAÇÃO	Art. 111 - Melhor seria, com base em estudo técnico, a identificação das áreas onde não poderá existir recuo frontal, de modo a garantir a preservação da paisagem urbana. Seria bom também que o decreto mencionado acima também gravasse os vazios urbanos, como as praças históricas	CMDU - UNISANTOS	Sugestão será incorporada nos estudos do GTT - AC
Seção XI - Da Faixa de Amortecimento e dos Corredores de Amortecimento e de Transição - Art. 113 - A forma de ocupação proposta precisa ter relação com o amortecimento dos impactos do porto. Não faz sentido aumentar densidade em área limítrofe ao porto. Porque manter essa faixa de amortecimento? O que é mais importante, a atividade portuária ou a garantia de produção de HIS? É fundamental que a lei resguarde a qualidade de vida e segurança dos moradores com relação a atividades impactantes portuárias desconformes ou atividades industriais. (continua)	USO DO SOLO	Seção XI - Da Faixa de Amortecimento e dos Corredores de Amortecimento e de Transição - Art. 113 - A forma de ocupação proposta precisa ter relação com o amortecimento dos impactos do porto. Não faz sentido aumentar densidade em área limítrofe ao porto. Porque manter essa faixa de amortecimento? O que é mais importante, a atividade portuária ou a garantia de produção de HIS? É fundamental que a lei resguarde a qualidade de vida e segurança dos moradores com relação a atividades impactantes portuárias desconformes ou atividades industriais.	CMDU - UNISANTOS	Art. 116 a 121; Anexo VI Não há proposta de aumentar o adensamento no limite de ZIR. As FA's propostas só tem permissão de alguns usos portuários, menos impactantes, para lotes voltados para os Corredores de Transição, onde hoje já existem atividades portuárias, mesmo que irregulares, e onde já exista um fluxo permitido e consolidado de veículos de carga, onde o uso habitacional ou de maior permanência não é compatível, já para os lotes com acesso as demais vias de uma FA são permitidos apenas usos de comércio, serviço e industriais que façam transição entre o uso habitacional e portuário. Para além disso estão previstos projetos urbanísticos para as áreas nos entornos das FAs. Art. 116. Nas Faixas de Amortecimentos - FA, ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento: I - coeficiente de aproveitamento básico de 03 (três) vezes a área do lote; II - coeficiente de aproveitamento máximo de 03 (três) vezes a área do lote. Art. 117. Nas Faixas de Amortecimento - FA, para os lotes com frente e acesso de veículos para o Corredor de Transição - CT, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima: I - 80% (oitenta por cento) nos 3 (três) primeiros pavimentos; II - 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos. Parágrafo único. Para os lotes voltados para o Corredor de Transição - CT e outra via de classificação viária distinta, desde que tenha acesso de veículos exclusivo para o CT, será considerada a taxa de ocupação prevista nos incisos I e II, deste artigo. Art. 118. Nas Faixas de Amortecimento - FA, para os lotes com frente e acesso de veículos para as demais vias, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima: I - 60% (sessenta por cento) nos 04 (quatro) primeiros pavimentos; II - 50% (cinquenta por cento) acima dos 04 (quatro) primeiros pavimentos. (continua)

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
<p>(continuação) Seção XI - Da Faixa de Amortecimento e dos Corredores de Amortecimento e de Transição – Art. 113 - A forma de ocupação proposta precisa ter relação com o amortecimento dos impactos do porto. Não faz sentido aumentar densidade em área limítrofe ao porto. Porque manter essa faixa de amortecimento? O que é mais importante, a atividade portuária ou a garantia de produção de HIS? É fundamental que a lei resguarde a qualidade de vida e segurança dos moradores com relação a atividades impactantes portuárias desconformes ou atividades industriais. (continua)</p>	USO DO SOLO	Seção XI - Da Faixa de Amortecimento e dos Corredores de Amortecimento e de Transição – Art. 113 - A forma de ocupação proposta precisa ter relação com o amortecimento dos impactos do porto. Não faz sentido aumentar densidade em área limítrofe ao porto. Porque manter essa faixa de amortecimento? O que é mais importante, a atividade portuária ou a garantia de produção de HIS? É fundamental que a lei resguarde a qualidade de vida e segurança dos moradores com relação a atividades impactantes portuárias desconformes ou atividades industriais.		<p>(continuação) Art. 116 a 121; Anexo VI</p> <p>Art. 119. No prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da publicação desta lei complementar, deverão ser publicados no Diário Oficial do Município, projetos urbanísticos de renovação urbana, nas faixas de amortecimento e no seu entorno imediato, com previsão de implantação de áreas verdes, instalação de equipamentos públicos e soluções viárias que minimizem o impacto da circulação de veículos de carga e privilegiem o pedestre. § 1º Os empreendimentos portuários classificados como CSP2 permitidos para o local devem obrigatoriamente dotar de soluções que garantam proteção acústica para o entorno. § 2º As categorias de uso CS4, portuário, retroportuário e industrial, exceto os usos enquadrados como I1, independentemente do porte do empreendimento, ficam condicionadas à apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV. § 3º O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV a que se refere o §2º, do “caput”, deste artigo deverá obrigatoriamente apresentar medidas mitigadoras e compensatórias que garantam o conforto ambiental, com soluções de controle de ruído e poluição atmosférica exclusivamente para as residências localizadas na área de abrangência do empreendimento e para implantação do projeto urbanístico previsto neste artigo. § 4º Será permitido o uso residencial acima de 300m² (trezentos metros quadrados) para Habitação de Interesse Social na Faixa de Amortecimento contígua à Zona Especial de Interesse Social 3 – ZEIS 3. (continua)</p>
<p>(continuação) Seção XI - Da Faixa de Amortecimento e dos Corredores de Amortecimento e de Transição – Art. 113 - A forma de ocupação proposta precisa ter relação com o amortecimento dos impactos do porto. Não faz sentido aumentar densidade em área limítrofe ao porto. Porque manter essa faixa de amortecimento? O que é mais importante, a atividade portuária ou a garantia de produção de HIS? É fundamental que a lei resguarde a qualidade de vida e segurança dos moradores com relação a atividades impactantes portuárias desconformes ou atividades industriais.</p>	USO DO SOLO	Seção XI - Da Faixa de Amortecimento e dos Corredores de Amortecimento e de Transição – Art. 113 - A forma de ocupação proposta precisa ter relação com o amortecimento dos impactos do porto. Não faz sentido aumentar densidade em área limítrofe ao porto. Porque manter essa faixa de amortecimento? O que é mais importante, a atividade portuária ou a garantia de produção de HIS? É fundamental que a lei resguarde a qualidade de vida e segurança dos moradores com relação a atividades impactantes portuárias desconformes ou atividades industriais.		<p>(continuação) Art. 116 a 121; Anexo VI</p> <p>Art. 120. Nos Corredores de Amortecimento deverão ser garantidos: I – ausência de acesso ao lote de veículos com mais de 2 (dois) eixos simples; II – no máximo 50% (cinquenta por cento) de superfície cega nas fachadas ou muros, a exemplo de alvenarias, elementos vazados, cobogós, elementos construtivos, não vinculados a aberturas e elementos estruturais voltadas para a via pública; III – espaço para arborização nos passeios públicos com largura maior ou igual a 1,80m (um metro e oitenta centímetros), na proporção de uma árvore para cada 8,00 (oito) metros, ao longo da testada do imóvel. Parágrafo único. Nos lotes com testada menor do que 8,00m (oito metros) deverá ser garantido o espaço para o plantio de pelo menos uma árvore. Art. 121. Nos Corredores de Transição – CT, serão admitidos os usos retroportuários, desde que exclusivamente classificados como CSP2, conforme disposto no Anexo VI desta lei complementar, ficando proibidos a movimentação e o armazenamento de cargas em geral não perigosas. § 1º O acesso de veículos de carga aos lotes localizados no Corredor de Transição deverá ser realizado exclusivamente pela via classificada como Corredor de Transição – CT. § 2º Deverão ser planejados e executados dispositivos auxiliares de trânsito para restrição aos veículos de carga nas vias perpendiculares aos Corredores de Transição, conforme disposto no artigo 212 desta lei complementar.</p>

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
<p>Art. 115 – Corredores de Transição - Não há justificativa técnica aceitável para esta proposta. Se o objetivo é mitigar os impactos do porto na cidade, porque trazer para dentro da cidade atividades retroportuárias impactantes proibidas há mais de 20 anos? O uso desconforme já é admitido e o EIV obrigatório. O tráfego de veículos de carga precisa ser controlado, sem trazer novas atividades impactantes. Quanto à implantação de dispositivos auxiliares para restrição de veículos de carga, é necessário estabelecer prazo para isso. Porque nenhuma empresa desconforme licenciada nesses lugares teve que implantar esses dispositivos como medida mitigadora até agora? Também não há necessidade de inclusão de alteração de calçada na lei de uso e ocupação do solo. Se isso é tecnicamente importante, a Prefeitura já deveria ter realizado as adaptações. (continua)</p>	USO DO SOLO	<p>Art. 115 – Corredores de Transição - Não há justificativa técnica aceitável para esta proposta. Se o objetivo é mitigar os impactos do porto na cidade, porque trazer para dentro da cidade atividades retroportuárias impactantes proibidas há mais de 20 anos? O uso desconforme já é admitido e o EIV obrigatório. O tráfego de veículos de carga precisa ser controlado, sem trazer novas atividades impactantes. Quanto à implantação de dispositivos auxiliares para restrição de veículos de carga, é necessário estabelecer prazo para isso. Porque nenhuma empresa desconforme licenciada nesses lugares teve que implantar esses dispositivos como medida mitigadora até agora? Também não há necessidade de inclusão de alteração de calçada na lei de uso e ocupação do solo. Se isso é tecnicamente importante, a Prefeitura já deveria ter realizado as adaptações. (continua)</p>	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 116 a 121; Art. 212 e Anexo VI</p> <p>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:</p> <p>Art. 212. 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.</p> <p>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 - PlanMob 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. (continua)</p>
<p>(continuação)</p> <p>Art. 115 – Corredores de Transição - Não há justificativa técnica aceitável para esta proposta. Se o objetivo é mitigar os impactos do porto na cidade, porque trazer para dentro da cidade atividades retroportuárias impactantes proibidas há mais de 20 anos? O uso desconforme já é admitido e o EIV obrigatório. O tráfego de veículos de carga precisa ser controlado, sem trazer novas atividades impactantes. Quanto à implantação de dispositivos auxiliares para restrição de veículos de carga, é necessário estabelecer prazo para isso. Porque nenhuma empresa desconforme licenciada nesses lugares teve que implantar esses dispositivos como medida mitigadora até agora? Também não há necessidade de inclusão de alteração de calçada na lei de uso e ocupação do solo. Se isso é tecnicamente importante, a Prefeitura já deveria ter realizado as adaptações.</p>	USO DO SOLO	<p>(continuação)</p> <p>Art. 115 – Corredores de Transição - Não há justificativa técnica aceitável para esta proposta. Se o objetivo é mitigar os impactos do porto na cidade, porque trazer para dentro da cidade atividades retroportuárias impactantes proibidas há mais de 20 anos? O uso desconforme já é admitido e o EIV obrigatório. O tráfego de veículos de carga precisa ser controlado, sem trazer novas atividades impactantes. Quanto à implantação de dispositivos auxiliares para restrição de veículos de carga, é necessário estabelecer prazo para isso. Porque nenhuma empresa desconforme licenciada nesses lugares teve que implantar esses dispositivos como medida mitigadora até agora? Também não há necessidade de inclusão de alteração de calçada na lei de uso e ocupação do solo. Se isso é tecnicamente importante, a Prefeitura já deveria ter realizado as adaptações.</p>		<p>(continuação)</p> <p>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.</p> <p>Art. 119. 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.</p> <p>§1º. Os empreendimentos portuários classificados como CSP2 permitidos para o local devem obrigatoriamente dotar de soluções que garantam proteção acústica para o entorno;</p>
<p>Subseção I – NIDES – Art. 120, I e IV – NIDE 1 Valongo – e Art. 122 NIDE 2 Paquetá - A tabela de usos da ZCI traz a permissão de CSP2 em vias arteriais. Qual é o objetivo de permitir CSP2 no NIDE Valongo? Como garantir a renovação mantendo usos impactantes no NIDE? Esta estratégia é contraditória, inclusive com os objetivos do Plano Diretor. Regularizar estacionamentos instalados de forma irregular nesta área não é compatível com o Plano de Acessibilidade e Mobilidade Urbanas e com o fato de terem estações do VLT instaladas a menos de duas quadras da região. O mesmo se aplica quanto à inclusão de estacionamentos no NIDE 2 Paquetá.</p>	MOBILIDADE	<p>Subseção I – NIDES – Art. 120, I e IV – NIDE 1 Valongo – e Art. 122 NIDE 2 Paquetá - A tabela de usos da ZCI traz a permissão de CSP2 em vias arteriais. Qual é o objetivo de permitir CSP2 no NIDE Valongo? Como garantir a renovação mantendo usos impactantes no NIDE? Esta estratégia é contraditória, inclusive com os objetivos do Plano Diretor. Regularizar estacionamentos instalados de forma irregular nesta área não é compatível com o Plano de Acessibilidade e Mobilidade Urbanas e com o fato de terem estações do VLT instaladas a menos de duas quadras da região. O mesmo se aplica quanto à inclusão de estacionamentos no NIDE 2 Paquetá.</p>	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 126, Anexo VI</p> <p>Removida a permissão de CSP2 em ZCII no Anexo VI, não havia intenção de se permitir tal atividade nesta zona. Portanto o erro na minuta publicada em setembro de 2021 foi corrigido</p> <p>Foi descrita que a permissão de estacionamento não se aplica a estacionamento de caminhões e veículos de carga. Para ofertar vagas periféricas à região Central, preservando as Vias a APC1 com prioridade para pedestres. Além de ofertar vagas para ônibus de turismo. As duas áreas de NIDE também são conectadas pela linha do bonde que por sua vez pode vir a ser um meio de transporte na região central e não apenas um modal turístico. No NIDE Valongo não é permitido uso CSP2 sendo permitido apenas nas vias limitrofes as Zonas Industriais e Retroportuárias, da NIDE Paquetá, justamente por já serem rotas de caminhão.</p>

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Art. 123 – NIDE 3 Mercado, Art. 128 – NIDE 5 Encruzilhada (Boqueirão, na verdade) e Art. 141 Vila Belmiro - Quando serão regulamentados esses NIDEs? Isso precisa ter prazo. Projetos já foram apresentados ao CMDU para o Mercado. É fundamental que essas regulamentações ocorram o mais rápido possível e que se evite ao máximo a utilização desse instrumento, que é um zoneamento de exceção e até hoje não demonstrou resultados satisfatórios (fracasso do centro de convenções e fechamento do hipermercado no antigo pátio da FEPASA).	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Art. 123 – NIDE 3 Mercado, Art. 128 – NIDE 5 Encruzilhada (Boqueirão, na verdade) e Art. 141 Vila Belmiro - Quando serão regulamentados esses NIDEs? Isso precisa ter prazo. Projetos já foram apresentados ao CMDU para o Mercado. É fundamental que essas regulamentações ocorram o mais rápido possível e que se evite ao máximo a utilização desse instrumento, que é um zoneamento de exceção e até hoje não demonstrou resultados satisfatórios (fracasso do centro de convenções e fechamento do hipermercado no antigo pátio da FEPASA).	CMDU - UNISANTOS	Art. 129, 133 e 147 O NIDE Mercado e o NIDE Vila Belmiro já estão regulamentados na proposta da LUOS, já o NIDE Encruzilhada é uma reserva de terreno para integração de modais, tendo em vista a vocação do local para mobilidade urbana.
Art. 154 – Propõe-se que a interligação seja considerada, também, no cômputo do coeficiente de aproveitamento.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Art. 154 – Propõe-se que a interligação seja considerada, também, no cômputo do coeficiente de aproveitamento.	CMDU - UNISANTOS	Art. 58 e 161 A medida proposta já limita a utilização deste recurso construtivo em 20%, sendo assim já garante que seja usado como circulação de uso comum. Art. 58. No cálculo do coeficiente de aproveitamento deverão ser respeitadas as seguintes condicionantes: I – nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais plurihabitacionais, edificações de prestação de serviços e hospitais, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas e poços de elevadores, garagens, áreas de lazer e circulações, exceto as de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos; Art. 161. Admite-se a interligação de edificações no mesmo lote por meio de passarelas de circulação, desde que instaladas em até 20% (vinte por cento) do número de pavimentos, sendo considerada no cálculo da taxa de ocupação.
Art. 157, §§ 1º e 4º – Dos Conjuntos – Porque é dispensado o inciso II? Os retrofits que não sejam EHS não deveriam ser dispensados de Áreas Livres e Cobertas de Uso Público, no centro. Propõe-se rever isso.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Art. 157, §§ 1º e 4º – Dos Conjuntos – Porque é dispensado o inciso II? Os retrofits que não sejam EHS não deveriam ser dispensados de Áreas Livres e Cobertas de Uso Público, no centro. Propõe-se rever isso.	CMDU - UNISANTOS	Art. 170 O retrofit pressupõe adequação de edificação existente, não sendo possível na maioria dos casos implementar ALUP e ACUP. Para além ALUP e ACUP não são obrigatórias, apenas incentivadas, a dispensa tratada na LUOS se refere as áreas de lazer dos edifícios residenciais e apenas para EHS e retrofits na Macrozona Centro: . § 4º Estão dispensados das exigências constantes deste artigo, os empreendimentos enquadrados como retrofit , localizados na Macrozona Centro e os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHS .
Seção III - Das Áreas Livres e Cobertas de Uso Público – Art. 159 – O uso da expressão "preferencialmente", na prática, vai dispensar	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Seção III - Das Áreas Livres e Cobertas de Uso Público – Art. 159 – O uso da expressão "preferencialmente", na prática, vai dispensar	CMDU - UNISANTOS	Art. 172 o termo preferencialmente é usado para nivelamento da área privada e área pública, muitas vezes em áreas suscetíveis a alagamentos o nivelamento pleno inviabiliza o dispositivo. Além de que a aprovação do projeto da ALUP e ACUP passam por apreciação do CMDU.
Art. 158, §4º - Devido ao perfil misto do uso do solo em áreas onde estão previstas as Centralidades Lineares, propõem-se a seguinte redação para este dispositivo: "Os estabelecimentos comerciais, onde o recuo frontal esteja no nível do passeio público e não possuam rampas de acesso de veículos, ao atenderem os dispositivos dos incisos I e III deste artigo, poderão ocupar os recuos laterais e de fundos, limitados a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), e instalar isolamento que limite os níveis de ruído nos termos da NBR 10151 e NBR 10152, quando algum imóvel confrontante tiver uso residencial, dispensado o atendimento à taxa de ocupação no pavimento térreo".	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Art. 158, §4º - Devido ao perfil misto do uso do solo em áreas onde estão previstas as Centralidades Lineares, propõem-se a seguinte redação para este dispositivo: "Os estabelecimentos comerciais, onde o recuo frontal esteja no nível do passeio público e não possuam rampas de acesso de veículos, ao atenderem os dispositivos dos incisos I e III deste artigo, poderão ocupar os recuos laterais e de fundos, limitados a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), e instalar isolamento que limite os níveis de ruído nos termos da NBR 10151 e NBR 10152, quando algum imóvel confrontante tiver uso residencial, dispensado o atendimento à taxa de ocupação no pavimento térreo".	CMDU - UNISANTOS	Art. 171 Inserida sugestão: § 4º Os estabelecimentos comerciais, onde o recuo frontal esteja no nível do passeio público e não possuam rampas de acesso de veículos, ao atenderem os dispositivos dos incisos I e III deste artigo, poderão ocupar os recuos laterais e de fundos, limitados a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), e instalar isolamento que limite os níveis de ruído nos termos da NBR 10151 e NBR 10152, quando algum imóvel confrontante tiver uso residencial, dispensado o atendimento à taxa de ocupação no pavimento térreo.

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Art. 162 - Outorga Onerosa - O parcelamento do pagamento deve ter um limite estabelecido em lei, por meio de estudos. Propõe-se que o pagamento da última parcela não ocorra após a expedição da Carta de Habitação	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	Art. 162 - Outorga Onerosa - O parcelamento do pagamento deve ter um limite estabelecido em lei, por meio de estudos. Propõe-se que o pagamento da última parcela não ocorra após a expedição da Carta de Habitação	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 175</p> <p>Proposta já incorporada.</p> <p>§ 2º Será permitido o parcelamento da contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir mediante regulamento específico, com limite máximo da expedição da Carta de Habitação para quitação.</p>
Art. 165 – Porque o proprietário poderá adquirir antecipadamente? A própria Prefeitura vai vender os títulos? Isso tem amparo legal?	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	Art. 165 – Porque o proprietário poderá adquirir antecipadamente? A própria Prefeitura vai vender os títulos? Isso tem amparo legal?	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 35 do Estatuto da cidade</p> <p>O artigo 35 do Estatuto da cidade, Lei 10.257/2021, prevê a transferência pelo poder público: Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:</p>
Art. 166, §§ 1º e 8º - Transferência do Direito de Construir – No tocante ao §1º, porque se pretende permitir a transferência para onde há maior restrição do COMAER e talvez pouca necessidade de aquisição (o diagnóstico não traz levantamento de estoque construtivo) e com índices altíssimos livres de pagamento? Este instrumento não funcionará novamente. Quantas transferências já foram realizadas no município até hoje? Se esse instrumento seguir sendo aplicado assim, é melhor não aplicá-lo, pois passa a falsa impressão de que ele é efetivo. Quanto ao §8º, a regulamentação existe na lei desde 2005, e se for para funcionar, é importante aproveitar esta revisão para regulamentar tudo que precisava ser regulamentado.	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	Art. 166, §§ 1º e 8º - Transferência do Direito de Construir – No tocante ao §1º, porque se pretende permitir a transferência para onde há maior restrição do COMAER e talvez pouca necessidade de aquisição (o diagnóstico não traz levantamento de estoque construtivo) e com índices altíssimos livres de pagamento? Este instrumento não funcionará novamente. Quantas transferências já foram realizadas no município até hoje? Se esse instrumento seguir sendo aplicado assim, é melhor não aplicá-lo, pois passa a falsa impressão de que ele é efetivo. Quanto ao §8º, a regulamentação existe na lei desde 2005, e se for para funcionar, é importante aproveitar esta revisão para regulamentar tudo que precisava ser regulamentado.	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 180</p> <p>Foi proposto ampliar a aplicação do instrumento para melhorar a efetividade do mesmo:</p> <p><i>§ 1º O direito de construir poderá ser transferido no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores localizados na Macrozona Centro e AAS-N, uma única vez cada parcela.</i></p> <p><i>§ 2º Quando os imóveis descritos no inciso I e V forem destinados a usos públicos relacionados às atividades de cultura e à habitação de interesse social, mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, poderão transferir o direito de construir, no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores localizados em todo território da área insular de Santos.</i></p>
Art. 200 – Sugere-se alterar, também, o anexo que define os índices para as ZEIS, desvinculando-os dos índices das zonas contíguas.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Art. 200 – Sugere-se alterar, também, o anexo que define os índices para as ZEIS, desvinculando-os dos índices das zonas contíguas.	CMDU - UNISANTOS	<p>Anexo VII</p> <p>sugestão acatada</p>

CONTRIBUIÇÕES COMISSÃO ESPECIAL DE LEGISLAÇÃO E CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU				
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	TEMA ESPECÍFICO	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Art. 205 – Altera o §3º do artigo 57, da Lei Complementar nº 1025, de 16 de janeiro de 2019 – No caso do inciso I, não há justificativa desta dispensa de oferta de ALUPs e ACUPs, na Macrozona Centro, em especial porque há carência de áreas livres de uso público. Isso faz sentido apenas para os casos de imóveis protegidos para a reabilitação para uso residencial.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Art. 205 – Altera o §3º do artigo 57, da Lei Complementar nº 1025, de 16 de janeiro de 2019 – No caso do inciso I, não há justificativa desta dispensa de oferta de ALUPs e ACUPs, na Macrozona Centro, em especial porque há carência de áreas livres de uso público. Isso faz sentido apenas para os casos de imóveis protegidos para a reabilitação para uso residencial.	CMDU - UNISANTOS	<p>Art. 219</p> <p>O retrofit pressupõe adequação de edificação existente, não sendo possível na maioria dos casos implementar ALUP e ACUP. Para além ALUP e ACUP não são obrigatórias, apenas incentivadas, a dispensa tratada na LUOS se refere as áreas de lazer dos edifícios residenciais e apenas para EHIS e retrofits na Macrozona Centro:.</p> <p>§ 3º As edificações em condomínio devem ser dotadas de área de lazer com área mínima de 2,00 m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional, podendo ser coberta ou descoberta, desde que isolada da área de tráfego de veículos:</p> <p>I – a dispensa da área de lazer definida no § 3º deste artigo se aplica nos casos de empreendimentos reabilitados para uso residencial (retrofits) e nos que ofertem Áreas Livres de Uso Público – ALUP ou Áreas Cobertas de Uso Público – ACUP, nos termos da lei complementar que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos, desde que a área seja equivalente a no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área total de lazer e com prejuízo dos incentivos previstos na referida lei;</p> <p>II – nos empreendimentos mistos situados nas centralidades lineares definidas na lei complementar que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos, admite-se a substituição das áreas de lazer por Área Coberta de Uso Público – ACUP ou a substituição da oferta obrigatória das áreas, conforme dispõe a mencionada lei complementar.”</p>