

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	CONTRIBUIÇÕES OFICINAS PREPARATÓRIAS			
	TEMA GERAL	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Pensar em medidas de incentivo ao comércio na região central	DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E INOVAÇÃO	PREVER MEDIDAS DE INCENTIVO AO COMÉRCIO NA REGIÃO CENTRAL	Zona Central	<p>PD - Art. 4º, XVII LUOS - Anexo VII - Diferenças Zonais e Art. 23, §1º</p> <p>Um dos objetivos do Plano Diretor é fortalecer e fomentar o Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Macrozona Centro - "Alegra Centro", garantindo a recuperação da paisagem urbana, a requalificação regional, o aquecimento comercial e os estímulos habitacionais, atrelados à preservação do patrimônio cultural edificado da região central de Santos;</p> <p>Art. 4º XVII - fortalecer e fomentar o Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Macrozona Centro - "Alegra Centro", garantindo a recuperação da paisagem urbana, a requalificação regional, o aquecimento comercial e os estímulos habitacionais, atrelados à preservação do patrimônio cultural edificado da região central de Santos;</p> <p>Visando maior incentivo e diversificação das atividades, os usos permitidos na região central foram ampliados, conforme Anexo VII - Diferenças Zonais da minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo encaminhada à Câmara. Também foi incluída a dispensa de acessos independentes em imóveis reabilitados com uso misto localizados na Macrozona Centro.</p> <p>Esta medida, atrelada ao Programa da Economia Criativa, estabelecem uma diversidade de usos para a região central, sobretudo aqueles compatíveis com habitação. Os usos permitidos na Zona Central estão descritos no Anexo IX da Lei de Uso e Ocupação do Solo, acessível pelo seguinte link: https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/files/portal_files/SEDURB/luos-anexo_ix_categorias_de_uso_comparativa_2018_x_publicada.pdf</p>
Estão pensando em propostas de incentivos para comerciantes, sobretudo da zona noroeste, no contexto de pós pandemia com os fechamentos cada vez mais frequentes?	DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E INOVAÇÃO	PREVER MEDIDAS DE INCENTIVO AO COMÉRCIO NA ZONA NOROESTE NO CONTEXTO PÓS PANDEMIA	Zona Central	<p>LUOS - Anexo III - Hierarquia viária, Anexo VII - Diferenças Zonais e Art. 171, parágrafos 2º, 3º 4º e 5</p> <p>A quantidade de atividades permitidas nas Zonas Noroeste I, II e III foi ampliada na minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme Anexo VII - Diferenças Zonais. Diversas vias da Zona Noroeste passaram a ser classificadas como vias Coletoras - Anexo III - Hierarquia viária -, permitindo desta forma a instalação de novos comércios. Além disso, a Rua Ver. Álvaro Guimarães está classificada como Centralidade Linear, o que permite uma série de benefícios construtivos para o uso comercial.</p>
Questionou se as ASS terão como foco habitação popular, e porque se pretende o adensamento nessas áreas;	HABITAÇÃO	PRIORIZAR A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NAS ÁREAS DE ADENSAMENTO SUSTENTÁVEL	Zona Leste	<p>PD - Art. 26 LUOS - Art. 95 a 102 e Seção I - Da Cota Social para Habitação de Interesse Social</p> <p>A proposta é contemplada no Art. 26. A delimitação das zonas de uso e ocupação do solo deve garantir a criação de áreas específicas em que será estimulado o adensamento sustentável, junto aos eixos dos sistemas de transportes de média capacidade de carregamento, com incentivos para a produção de Habitação de Interesse Social – HIS e de Habitação de Mercado Popular – HMP, por meio de tipologias plurihabitacionais verticais. A Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente já prevê nas áreas de adensamento sustentável a dispensa de vagas de garagem para os empreendimentos habitacionais no geral, a dispensa de pagamento de outorga para os empreendimentos de HIS e HMP com comércio no térreo e incentivos construtivos e financeiros, dispositivos mantidos na minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo enviada à Câmara.</p> <p>LUOS - Seção I Da Cota Social para Habitação de Interesse Social</p> <p>Foi inserida na minuta da LUOS 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 para famílias enquadradas na faixa de HIS 1:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>A contrapartida pode ser atendida em unidades no próprio empreendimento, em produção de HIS ou retrofits para HIS na Macrozona Centro ou em valor monetário correspondente ao valor de mercado das unidades exigidas.</p>

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	CONTRIBUIÇÕES OFICINAS PREPARATÓRIAS			FONTE	DEVOLUTIVA
	TEMA GERAL	PROPOSTA			
Pediui maiores esclarecimentos sobre os fundos e recursos voltados a habitação;	HABITAÇÃO	PREVER RECURSOS PARA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL		Zona Leste	<p>A questão da habitação foi incorporada na minuta do Plano Diretor como objetivo geral e específico, de modo que seja ainda mais efetivamente como política urbana prioritária. Alguns mecanismos estão previstos para aumentar a produção e oferta, e, conseqüentemente, diminuir o custo das unidades habitacionais, tais como a aplicação do instrumento do consórcio imobiliário que consiste em viabilizar planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Executivo municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público e sendo comercializadas somente para demanda de Habitação de Interesse Social e de Mercado Popular. Este instrumento passa ter prazo de 180 dias para ser regulamentado e publicado. Além disso, o instrumento de arrecadação de imóveis abandonados, que passam à propriedade do Município em razão de abandono, deverá ser empregado prioritariamente em programas de Habitação de Interesse Social – HIS, de regularização fundiária ou de quaisquer outras finalidades urbanísticas, preferencialmente para a implantação de equipamentos públicos. Um outro instrumento, da Outorga Onerosa do Direito de Construir, define que 50% do valor arrecadado deve ser destinado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano e os outros 50% ao Fundo de Habitação, com destinação exclusiva a produção de HIS.</p> <p>LUOS - Seção I - Da Cota Social para Habitação de Interesse Social e art. 177 Foi inserida na minuta da LUOS 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 para famílias enquadradas na faixa de HIS 1. A contrapartida pode ser atendida em unidades no próprio empreendimento, em produção de HIS ou retrofits para HIS na Macrozona Centro ou em valor monetário correspondente ao valor de mercado das unidades exigidas. O art. 177 da minuta da LUOS prevê que a Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser convertida em produção de HIS, equipamentos públicos, e em obras e serviços a serem executados com valor maior ou igual ao valor da contrapartida devido.</p>
Muitas áreas de ZEIS desmarcadas ou vendidas por falta de ação do poder público quanto a implementação de unidades habitacionais nestes locais;	HABITAÇÃO	PRODUZIR UNIDADES HABITACIONAIS NAS ÁREAS DE ZEIS, EVITANDO A DESMARCAÇÃO OU VENDA DESTAS ÁREAS POR FALTA DE AÇÃO DO PODER PÚBLICO		Zona dos Morros	<p>Alguns instrumentos urbanísticos estão sendo incorporados a fim de estimular a produção de HIS, ainda que não sejam em áreas de ZEIS, tais como a Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social, o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, a arrecadação de Imóveis Abandonados e o Consórcio Imobiliário.</p> <p>LUOS - Seção I - Da Cota Social para Habitação de Interesse Social e art. 177 Também foi inserida na minuta da LUOS 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 para famílias enquadradas na faixa de HIS 1. A contrapartida pode ser atendida em unidades no próprio empreendimento, em produção de HIS ou retrofits para HIS na Macrozona Centro ou em valor monetário correspondente ao valor de mercado das unidades exigidas. O art. 177 da minuta da LUOS prevê que a Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser convertida em produção de HIS, equipamentos públicos, e em obras e serviços a serem executados com valor maior ou igual ao valor da contrapartida devido.</p>
HMPs não atendem a demanda da população mais carente	HABITAÇÃO	PRIORIZAR A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, VISTO QUE AS UNIDADES HMP NÃO ATENDEM À DEMANDA DA POPULAÇÃO MAIS CARENTE		Zona Central	<p>PD e LUOS A questão da habitação passa a ser incorporada nos objetivos gerais e específicos do Plano Diretor. Para além dessa propositura foram incluídas novas diretrizes para a Política Habitacional: Art. 138, inciso I – implantar programa de incentivos para a produção de habitação de interesse social e mercado popular (HIS e HMP) no setor privado; IV - priorizar o atendimento da população com faixa de renda que se enquadre como Habitação de Interesse Social 1 - HIS 1; V – utilização do instrumento de arrecadação de imóveis com destinação prioritária a provisão habitacional de interesse social;</p> <p>Seção I - Da Cota Social para Habitação de Interesse Social e Art. 177 Foi inserida na minuta da LUOS 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 para famílias enquadradas na faixa de HIS 1. A contrapartida pode ser atendida em unidades no próprio empreendimento, em produção de HIS ou retrofits para HIS na Macrozona Centro ou em valor monetário correspondente ao valor de mercado das unidades exigidas. O art. 177 da minuta da LUOS prevê que a Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser convertida em produção de HIS, equipamentos públicos, e em obras e serviços a serem executados com valor maior ou igual ao valor da contrapartida devido.</p>

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	CONTRIBUIÇÕES OFICINAS PREPARATÓRIAS			
	TEMA GERAL	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Medidas para que a as pessoas possam morar perto do trabalho e diminuir os deslocamentos	HABITAÇÃO	PREVER HABITAÇÃO PRÓXIMA AOS PÓLOS DE TRABALHO PARA DIMINUIR DESLOCAMENTOS	Zona Central	<p>PD - Art. 138, VII, VIII</p> <p>A questão da habitação passa a ser incorporada nos objetivos gerais e específicos do Plano Diretor. Para além dessa propositura foram incluídas novas diretrizes para a Política Habitacional: Art. 138, inciso VII - implementar programas habitacionais de interesse social que incluam a locação social na Macrozona Centro, visando a fixação da população de baixa renda residente no local; VIII - promover a implantação de programas de habitação de interesse social em menor escala e de forma distribuída no território do município, visando melhor integração à malha urbana e evitando a sobrecarga da infraestrutura e serviços públicos</p> <p>LUOS - Seção I - Da Cota Social para Habitação de Interesse Social e Art. 23, §1º</p> <p>As áreas de adensamento sustentável, regiões de localização estratégica onde está instalado ou previsto transporte coletivo de alta capacidade, possuem incentivos construtivos e fiscais para empreendimentos habitacionais pela Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente. Foi incluída na minuta da LUOS a dispensa de acessos independentes em imóveis reabilitados com uso misto localizados na Macrozona Centro, área com grande infraestrutura e oferta de empregos, para incentivar edifícios mistos com habitação, além da 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 para famílias enquadradas na faixa de HIS 1. A contrapartida pode ser atendida em unidades no próprio empreendimento, em produção de HIS ou retrofits para HIS na Macrozona Centro ou em valor monetário correspondente ao valor de mercado das unidades exigidas.</p>
Manifestou preocupação com possíveis alterações em Lei em às áreas gravadas como ZEIS.	HABITAÇÃO	MANTER ÁREAS GRAVADAS COMO ZEIS NA REVISÃO DA LEI	Zona Leste	<p>LUOS - Anexo II - Zoneamento, art. 12</p> <p>As Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2, não estão mais sobrepostas ao zoneamento comum, possuindo usos e parâmetros de ocupação próprios, sendo áreas exclusivamente destinadas à construção de empreendimentos habitacionais e/ou ações de regularização fundiária. Houve supressão de parte da ZEIS 4 - Prainha do Ilhéu (aprox. 35mil m²) no trecho de ZIR I) e inclusão da ZEIS 34 - Ana Santos (aprox. 60 mil m²).</p>
Muitas áreas de ZEIS desmarcadas ou vendidas por falta de ação do poder público quanto a implementação de unidades habitacionais nestes locais;	HABITAÇÃO	PRODUZIR UNIDADES HABITACIONAIS NAS ÁREAS DE ZEIS, EVITANDO A DESMARCAÇÃO OU VENDA DESTAS ÁREAS POR FALTA DE AÇÃO DO PODER PÚBLICO	Zona dos Morros	<p>PD</p> <p>Alguns instrumentos urbanísticos estão sendo incorporados a fim de estimular a produção de HIS, ainda que não sejam em áreas de ZEIS, tais como a Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social, o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, a arrecadação de Imóveis Abandonados e o Consórcio Imobiliário.</p> <p>LUOS - Seção I - Da Cota Social para Habitação de Interesse Social e art. 177</p> <p>Também foi inserida na minuta da LUOS 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 para famílias enquadradas na faixa de HIS 1. A contrapartida pode ser atendida em unidades no próprio empreendimento, em produção de HIS ou retrofits para HIS na Macrozona Centro ou em valor monetário correspondente ao valor de mercado das unidades exigidas. O art. 177 da minuta da LUOS prevê que a Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser convertida em produção de HIS, equipamentos públicos, e em obras e serviços a serem executados com valor maior ou igual ao valor da contrapartida devido.</p>
Prever na legislação maior quantidade de áreas destinadas à habitação (ZEIS);	HABITAÇÃO	AUMENTAR A QUANTIDADE DE ÁREAS DEMARCADAS COMO ZEIS	Zona dos Morros	<p>LUOS - Anexo II - Zoneamento, art. 12</p> <p>As Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2, não estão mais sobrepostas ao zoneamento comum, possuindo usos e parâmetros de ocupação próprios, sendo áreas exclusivamente destinadas à construção de empreendimentos habitacionais e/ou ações de regularização fundiária. Houve supressão de parte da ZEIS 4 - Prainha do Ilhéu (aprox. 35mil m²) no trecho de ZIR II (atual ZIR I) e inclusão da ZEIS 34 - Ana Santos (aprox. 60 mil m²).</p>
A empresa TRANSBRASA, ocupada por uso retroportuário desconforme, localizada no bairro do Jabaquara, causa impacto negativo muito grande na área urbana, e está situada em área de ZEIS. Informa que o tempo de contrato de concessão da empresa está acabando e solicita ação da prefeitura no sentido de evitar sua renovação e consequente permanência desta atividade em local incompatível;	HABITAÇÃO	RETIRAR EMPRESA TRANSBRASA, SITUADA NA ÁREA DA ZEIS 2 - 32 - JABAQUARA, PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HIS	Zona dos Morros	<p>LUOS - art. 36</p> <p>A área em questão está gravada como Zona Especial de Interesse Social, ou seja, o uso permitido é o habitacional de interesse social. Entretanto a empresa citada está instalada no local como desconforme. Um dispositivo está sendo proposto na lei para estabelecer um limite máximo de permanência de 10 anos para usos desconformes no caso de atividades comerciais e de serviços de maior impacto (CS3 e CS4), industriais, portuárias e retroportuárias. Para tanto, será necessário solicitar uma Certidão de Uso Desconforme no prazo de até 1 ano após a publicação da lei, que terá validade de 10 anos, prazo após o qual a atividade deverá ser encerrada.</p>
Seria possível diminuir o gabarito permitido para aumentar o dinheiro arrecadado com outorga?	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	AUMENTAR VALOR DA OUTORGA MEDIANTE ALTERAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Zona Central	<p>LUOS - Art. 58, §1º e §4º</p> <p>Não foi alterada a fórmula da Outorga Onerosa do Direito de Construir. No §1º do art. 58 da minuta da LUOS foram identificados os parâmetros que passam a ser considerados na análise de projetos, como eixos de paredes e estruturas de ambientes computáveis e não computáveis. No §4º do art. 58 os shafts foram expressamente incluídos como áreas não computáveis em edifícios verdes e em HIS, limitados a 3m² por unidade, onde antes eram não computáveis só as áreas de piso das circulações de uso comum.</p>

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	CONTRIBUIÇÕES OFICINAS PREPARATÓRIAS			
	TEMA GERAL	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Solicita ações de prevenção de acidentes nas áreas de risco dos morros;	MEIO AMBIENTE	AÇÕES DE PREVENÇÃO DE ACIDENTES NAS ÁREAS DE RISCO DOS MORROS	Zona dos Morros	<p>PD - Art. 18, XXIII LUOS - 177, §4º e art. 149</p> <p>Foi incluído como objetivo da ordenação Territorial do Plano Diretor: Art. 18. inciso XXIII – investir na Macrozona Morros da Macroárea Insular do Município, priorizando as obras de segurança e estabilização de encostas, drenagem e demais obras de infraestrutura, assim como a melhoria dos serviços públicos, a regularização fundiária, a provisão habitacional e a recuperação ambiental, garantindo o direito à moradia adequada e meio ambiente equilibrado.</p> <p>O art. 177 da minuta da LUOS prevê que a Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser convertida em produção de HIS, equipamentos públicos, e em obras e serviços a serem executados com valor maior ou igual ao valor da contrapartida devido, e nos casos de HIS produzidas, o§4º determina que a destinação deve atender a faixa de HIS1, priorizando aquelas em cortiços, em áreas de risco e sujeitas a remoção de acordo com projeto de regularização fundiária.</p> <p>O art. 149 estabelece que nas ZEIS confrontantes à ZPPA deverão ser considerados os mesmos parâmetros de avaliação quanto ao risco dos imóveis em ZPPA.</p> <p>Além do que está previsto nas duas leis em revisão, o Plano Municipal de Redução de Riscos contém a indicação e a intensidade do risco existente em cada área, que serve como direcionador das ações da Defesa Civil municipal no território.</p>
Questionou porque as ações visam incentivar o incremento populacional, com alto coeficiente, e as ASS, questionou se não deveria ser contrário, que a população deveria parar de crescer;	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	DIMINUIR COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO NA CIDADE	Zona Leste	<p>LUOS - Art. 58, §1º e §4º</p> <p>Os Coeficientes de Aproveitamento não foram diminuídos.</p> <p>No §1º do art. 58 da minuta da LUOS foram identificados os parâmetros que passam a ser considerados na análise de projetos, como eixos de paredes e estruturas de ambientes computáveis e não computáveis. No §4º do art. 58 os shafts foram expressamente incluídos como áreas não computáveis em edifícios verdes e em HIS, limitados a 3m² por unidade, onde antes eram não computáveis só as áreas de piso das circulações de uso comum.</p>
Sugestão de alterar a permissão de comércio na via local de acordo com área (300m²) para permissão de acordo com uso. Exemplo alguns mercados gera muito fluxo, inclusive de caminhões de carga e descarga, e por vezes se enquadram em menos de 300m², sendo que o impacto para uma via local é muito grande.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	RETIRAR RESTRIÇÃO DE PORTE DE 300m² PARA PERMISSÃO DE ATIVIDADE, CONSIDERAR SOMENTE O USO	Zona Leste	<p>LUOS - Art. 28, §2º</p> <p>O porte de área construída e de terreno foi mantido porque representa um elemento importante para restringir usos que se tornam mais impactantes a medida em que sua área aumenta, seja pelo abastecimento de mercadorias/ carga e descarga, aumento do fluxo de veículos ou emissão de ruídos, dentre outros impactos. No entanto, a redação do art. 28, §2º da minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo foi alterada para definir que, no caso de lotes que ao serem desmembrados ficassem com testada menor que 8 metros (a testada mínima exigida em lei), seria admitido terreno com área maior que 300m². Tal medida já existe na lei vigente por conta do entendimento da impossibilidade de desmembramento.</p>
Questionou porque as ações visam incentivar o incremento populacional, com alto coeficiente, e as ASS, questionou se não deveria ser contrário, que a população deveria parar de crescer;	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	RESTRINGIR AUMENTO DO ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E POPULACIONAL	Zona Leste	<p>LUOS - art. 58, §1</p> <p>Não houve alterações quanto aos limites dos índices de Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação nas áreas residenciais.</p> <p>No §1º do art. 58 da minuta da LUOS foram identificados os parâmetros que passam a ser considerados na análise de projetos, como eixos de paredes e estruturas de ambientes computáveis e não computáveis. No §4º do art. 58 os shafts foram expressamente incluídos como áreas não computáveis em edifícios verdes e em HIS, limitados a 3m² por unidade, onde antes eram não computáveis só as áreas de piso das circulações de uso comum.</p>
O Projeto da rua XV de novembro melhorou muito a Rua e a Região, mas agora os comércios tornam a fechar	REVITALIZAÇÃO URBANA	AÇÕES EFETIVAS PARA REVITALIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL	Zona Central	<p>PD - Art. 4º, XVII LUOS - Anexo VII - Diferenças Zonais e Art. 23, §1º</p> <p>Um dos objetivos do Plano Diretor é fortalecer e fomentar o Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Macrozona Centro - "Alegria Centro", garantindo a recuperação da paisagem urbana, a requalificação regional, o aquecimento comercial e os estímulos habitacionais, atrelados à preservação do patrimônio cultural edificado da região central de Santos:</p> <p>Art. 4º XVII - fortalecer e fomentar o Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Macrozona Centro - "Alegria Centro", garantindo a recuperação da paisagem urbana, a requalificação regional, o aquecimento comercial e os estímulos habitacionais, atrelados à preservação do patrimônio cultural edificado da região central de Santos;</p> <p>Visando maior incentivo e diversificação das atividades, os usos permitidos na região central foram ampliados, conforme Anexo VII - Diferenças Zonais da minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo encaminhada à Câmara. Também foi incluída a dispensa de acessos independentes em imóveis reabilitados com uso misto localizados na Macrozona Centro.</p> <p>Esta medida, atrelada ao Programa da Economia Criativa, estabelecem uma diversidade de usos para a região central, sobretudo aqueles compatíveis com habitação. Os usos permitidos na Zona Central estão descritos no Anexo IX da Lei de Uso e Ocupação do Solo, acessível pelo seguinte link: https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/files/portal_files/SEDURB/luos-anexo_ix_categorias_de_uso_comparativa_2018_x_publicada.pdf</p>

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	CONTRIBUIÇÕES OFICINAS PREPARATÓRIAS			
	TEMA GERAL	PROPOSTA	FONTE	DEVOLUTIVA
Observou que alguns usos são incompatíveis com uso residencial por exemplo cemitérios e necrotérios (CS4), que são permitidos em quase todo território da cidade;	USO DO SOLO	PROIBIR USOS INCOMPATÍVEIS COM O USO RESIDENCIAL, COMO NECROTÉRIOS E CEMITÉRIOS	Zona Leste	LUOS - Anexo VI Os cemitérios são permitidos nas vias Arteriais das zonas predominantemente residenciais. Nas demais zonas é que são liberados em outras vias. Já os necrotérios, são permitidos como atividade secundária de hospitais, universidades, funerárias ou atividades de Uso Especial, esta última categoria permitida em toda a área insular.
Manifestou que sua presença na oficina tinha como principal objetivo entender melhor alguns aspectos da LUOs bem como propor alterações, uma vez que alguns lotes estão desvalorizados na região por não permitirem alguns usos, ainda afirmou que lotes situados de um lado da AV. Pedro Lessa tem usos e parâmetros diferentes de lotes opostos na mesma via. E que este fato confunde e gera apreensão nos proprietários.	USO DO SOLO	PERMITIR MAIS ATIVIDADES NOS LOTES, QUE ACABAM DESVALORIZADOS	Zona Leste	LUOS - Anexo VI A permissão de atividades de modo geral foi ampliada, conforme é possível verificar no anexo VI da minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo: https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/files/portal_files/SEDURB/luos-anexo_vi_-_das_diferencas_zonais.pdf Importante observar que, para além da questão econômica, a permissão de usos é estabelecida a partir dos impactos ambientais e urbanísticos que causam nas respectivas zonas, sobretudo de fluxo de veículos e ruídos.
Manifestou que sua presença na oficina tinha como principal objetivo entender melhor alguns aspectos da LUOs bem como propor alterações, uma vez que alguns lotes estão desvalorizados na região por não permitirem alguns usos, ainda afirmou que lotes situados de um lado da AV. Pedro Lessa tem usos e parâmetros diferentes de lotes opostos na mesma via. E que este fato confunde e gera apreensão nos proprietários.	USO DO SOLO	MANTER A MESMA PERMISSÃO E PARÂMETROS NOS IMÓVEIS DOS DOIS LADOS DA VIA NO CASO DE DIVISA DE ZONA	Zona Leste	LUOS - anexo II - zoneamento Todas as zonas de uso são limitadas considerando o eixo das vias. Logo, sempre que uma via faz a divisa de duas zonas pode haver permissões de uso ou parâmetros urbanos diferentes para os imóveis situados em cada lado da via. Tal critério é adotado para que não haja mudança no tecido das quadras, comprometendo os usos permitidos ou proibidos nos lotes, bem como para impedir que o impacto e incômodo da instalação das atividades em uma zona mais permissiva se estenda para os imóveis situados em zona menos permissiva. Importante observar que, para além da questão econômica, a permissão de usos é estabelecida a partir dos impactos ambientais e urbanísticos que causam nas vias das respectivas zonas, sobretudo de abastecimento de mercadorias/ carga e descarga, aumento do fluxo de veículos ou emissão de ruídos.