

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES AUDIÊNCIAS PÚBLICAS			
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	FONTE	DEVOLUTIVA	JUSTIFICATIVA
Tenho um terreno no Chico de Paula, onde guardo meus caminhões, sou autônoma e recebi uma intimação. Quero o meu direito de guardar meus caminhões com segurança em meu imóvel. Preciso de uma solução, por favor, não posso ser multada.	AUDIÊNCIA ZONA NOROESTE	não acatado	A maior parte do bairro Chico de Paula está classificada como Zona Industrial e Retroportuária I ou II (ZIR I e ZIR II), áreas em que é permitido o estacionamento de caminhões, enquadrado na categoria de uso CSP-2. A exceção ocorre apenas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), destinadas à regularização fundiária e à implantação de habitações de interesse social, e nas Zonas de Proteção Paisagística e Ambiental (ZPPA), voltadas à proteção de áreas ambientalmente sensíveis. Nessas duas zonas, o estacionamento de caminhões é expressamente proibido, considerando-se os direitos coletivos à moradia digna e ao meio ambiente equilibrado. Não há previsão de alteração dessa restrição, uma vez que ela visa assegurar a função social e ambiental dessas áreas.
Dique Vila Gilda - Novo bairro, vários núcleos ou vilas	AUDIÊNCIA ZONA NOROESTE	não acatado	<p>proposta não foi acatada pois há outro instrumento mais adequado para esse fim: a delimitação de sub-bairros. Esse mecanismo permite reconhecer as especificidades territoriais e a identidade local, além de possibilitar a vinculação dos nomes já consolidados pela população ao mapeamento oficial do município. Em audiência pública realizada na Zona Noroeste, observou-se que os moradores se identificam com núcleos locais já amplamente reconhecidos — como Capela, Comporta e Divisa — enquanto a proposta do Executivo visa a definição de recortes com base em critérios técnico-administrativos, voltados à regularização fundiária e à captação de recursos para políticas habitacionais. Os sub-bairros estão disponíveis para consulta na plataforma "Santos Mapeada".</p> <p>Ressalta-se, contudo, o comprometimento da gestão em promover discussões comunitárias ou plebiscitos específicos para atualização dos sub-bairros, considerando que sua delimitação possui caráter sistemático e não exige previsão legal.</p>
Ações multisetoriais na questão habitacional, saúde, segurança e educação.	AUDIÊNCIA ZONA NOROESTE	já contemplado	O Plano Diretor de Santos e o Plano Municipal de Habitação de Santos contemplam esses temas com prioridade à Habitação.
Propõe-se a inclusão na Lei de Uso e Ocupação do Solo, de dispositivo que permita a utilização de áreas localizadas sob viadutos e pontes para fins culturais, esportivos e de lazer sob a gestão e responsabilidade do poder público. A proposta visa promover o uso qualificado de espaços urbanos subutilizados, incentivando a ocupação com atividades que valorizem o convívio social, o acesso a cultura e ao lazer, a revitalização do espaço público, sempre com a devida supervisão e fiscalização do governo municipal.	AUDIÊNCIA ZONA NOROESTE	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo, mas sim de projeto urbanístico. A proposta será encaminhada ao setor pertinente.
Revisão na concessão de alvarás de funcionamento dos estabelecimentos comerciais - Os comerciantes em especial da rua Lucas Fortunato clama ao poder público a regulamentação/adequação dos alvarás de funcionamento dos comércios/empresas, principalmente "as empresas antigas" que estão migrando para cidades vizinhas, cidades com mais flexibilidade e receptividade das empresas consideradas de atividade industrial de pequeno porte.	AUDIÊNCIA ZONA NOROESTE	não acatado	<p>A Zona Central II, na qual se localiza a Rua Lucas Fortunato (via Coletora) é uma das zonas mais permissivas da área insular e concentra usos mistos (residenciais e não residenciais). As únicas atividades proibidas para esta zona/via são aquelas mais impactantes, que envolvem depósito de resíduos, limpeza de caixas de esgoto, comércio de baterias e lubrificantes, concessionárias, atividades que envolvem depósito e transporte de cargas perigosas e não perigosas, e indústrias de maior impacto. As atividades industriais de baixo impacto (I1-a e I1-b) são permitidas, e as atividades industriais de médio impacto (I2) são permitidas em vias coletoras desde que o imóvel possua até 300m² de área de terreno e área construída.</p> <p>As atividades comerciais, de serviços ou industriais de maior impacto são permitidas somente em vias arteriais ou em áreas de amortecimento ou retroportuárias, devido à geração de tráfego intenso, ruídos, vapores, gases, particulados, odores, periculosidade ou risco de acidentes, justamente para mitigar os impactos urbanos negativos sobre o entorno.</p>
Realização de consulta pública ou plebiscito para definir o nome oficial do novo bairro correspondente ao Dique da Vila Gilda, garantindo que a população local seja ouvida e que os nomes tradicionais das comunidades (como Última Ponte, Comporta, Casinhas, entre outros) sejam respeitados, evitando a perda da identidade cultural.	AUDIÊNCIA ZONA NOROESTE	não acatado	<p>proposta não foi acatada pois há outro instrumento mais adequado para esse fim: a delimitação de sub-bairros. Esse mecanismo permite reconhecer as especificidades territoriais e a identidade local, além de possibilitar a vinculação dos nomes já consolidados pela população ao mapeamento oficial do município. Em audiência pública realizada na Zona Noroeste, observou-se que os moradores se identificam com núcleos locais já amplamente reconhecidos — como Capela, Comporta e Divisa — enquanto a proposta do Executivo visa a definição de recortes com base em critérios técnico-administrativos, voltados à regularização fundiária e à captação de recursos para políticas habitacionais. Os sub-bairros estão disponíveis para consulta na plataforma "Santos Mapeada".</p> <p>Ressalta-se, contudo, o comprometimento da gestão em promover discussões comunitárias ou plebiscitos específicos para atualização dos sub-bairros, considerando que sua delimitação possui caráter sistemático e não exige previsão legal.</p>

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES AUDIÊNCIAS PÚBLICAS			
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	FONTE	DEVOLUTIVA	JUSTIFICATIVA
Sugestão de que a definição futura do nome do novo bairro ou seus núcleos no Dique da Vila Gilda seja realizada com participação direta da comunidade, podendo envolver outros instrumentos participativos além de audiências públicas, como reuniões locais ou consultas populares específicas.	AUDIÊNCIA ZONA NOROESTE	não acatado	<p>proposta não foi acatada pois há outro instrumento mais adequado para esse fim: a delimitação de sub-bairros. Esse mecanismo permite reconhecer as especificidades territoriais e a identidade local, além de possibilitar a vinculação dos nomes já consolidados pela população ao mapeamento oficial do município. Em audiência pública realizada na Zona Noroeste, observou-se que os moradores se identificam com núcleos locais já amplamente reconhecidos — como Capela, Comporta e Divisa — enquanto a proposta do Executivo visa a definição de recortes com base em critérios técnico-administrativos, voltados à regularização fundiária e à captação de recursos para políticas habitacionais. Os sub-bairros estão disponíveis para consulta na plataforma “Santos Mapeada”.</p> <p>Ressalta-se, contudo, o comprometimento da gestão em promover discussões comunitárias ou plebiscitos específicos para atualização dos sub-bairros, considerando que sua delimitação possui caráter sistemático e não exige previsão legal.</p>
Consideração da possibilidade de subdividir o novo bairro Dique da Vila Gilda em núcleos menores, utilizando a metodologia já aplicada pela Prefeitura em outras regiões, como o exemplo do Monte Cabrão e Ilha Diana, para garantir reconhecimento territorial mais próximo da realidade vivida pelas comunidades locais.	AUDIÊNCIA ZONA NOROESTE	não acatado	<p>proposta não foi acatada pois há outro instrumento mais adequado para esse fim: a delimitação de sub-bairros. Esse mecanismo permite reconhecer as especificidades territoriais e a identidade local, além de possibilitar a vinculação dos nomes já consolidados pela população ao mapeamento oficial do município. Em audiência pública realizada na Zona Noroeste, observou-se que os moradores se identificam com núcleos locais já amplamente reconhecidos — como Capela, Comporta e Divisa — enquanto a proposta do Executivo visa a definição de recortes com base em critérios técnico-administrativos, voltados à regularização fundiária e à captação de recursos para políticas habitacionais. Os sub-bairros estão disponíveis para consulta na plataforma “Santos Mapeada”.</p> <p>Ressalta-se, contudo, o comprometimento da gestão em promover discussões comunitárias ou plebiscitos específicos para atualização dos sub-bairros, considerando que sua delimitação possui caráter sistemático e não exige previsão legal.</p>
Garantia de que a área do Dique da Vila Gilda permaneça como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), reforçando o compromisso com a produção de habitação de interesse social e com a regularização fundiária para a população de baixa renda que já reside no local.	AUDIÊNCIA ZONA NOROESTE	acatado	<p>A proposta foi integralmente acolhida, reforçando o compromisso do Município com a permanência e o direito à cidade da população que já ocupa o território.</p> <p>O Dique da Vila Gilda não apenas continuará classificado como ZEIS 1, como também terá seus limites ampliados por meio da alteração da LUOS, contemplando áreas que atualmente estão previstos projetos que viabilizarão a continuidade das ações de urbanização, regularização fundiária e provisão habitacional de interesse social no local.</p>
Criação de programas sociais transversais que acompanhem as famílias beneficiadas pela regularização fundiária, incluindo ações de geração de renda, educação financeira, qualificação profissional e subsídios temporários para contas de água, luz e condomínio, a fim de evitar processos de expulsão indireta por incapacidade de arcar com os novos custos da moradia regularizada	AUDIÊNCIA ZONA NOROESTE	não aplicável à LUOS	<p>Tal proposta já está em estudo no âmbito da revisão do Plano Municipal de Habitação (PMH), que prevê, entre suas diretrizes, a implementação do Programa de Pré e Pós-Ocupação, com atuação articulada aos demais programas habitacionais. A intenção é garantir que o acesso à moradia regularizada venha acompanhado de ações de suporte social, econômico e técnico, fortalecendo a permanência das famílias em seus territórios de origem.</p>
Proposta de isenção ou subsídio temporário nas tarifas de água e energia elétrica para as famílias beneficiadas pela regularização fundiária no Dique da Vila Gilda, acompanhada de um programa educacional que promova a adaptação gradual dessas famílias às novas condições de vida urban	AUDIÊNCIA ZONA NOROESTE	não aplicável à LUOS	<p>A proposta de isenção tarifária deve ser encaminhada aos órgãos competentes – COHAB, Prefeitura e concessionárias de energia e saneamento –, por se tratar de política pública setorial. Quanto ao programa de acompanhamento e educação para adaptação das famílias, esta ação já está prevista na minuta em construção do Plano Municipal de Habitação (PMH), no eixo de pós-ocupação.</p>
Inclusão, em qualquer futura reurbanização ou produção habitacional, de um programa de acompanhamento social, com foco em garantir a permanência das famílias no território e evitar gentrificação ou deslocamento involuntário.	AUDIÊNCIA ZONA NOROESTE	não aplicável à LUOS	<p>Tal proposta já está em estudo no âmbito da revisão do Plano Municipal de Habitação (PMH), que prevê, entre suas diretrizes, a implementação do Programa de Pré e Pós-Ocupação, com atuação articulada aos demais programas habitacionais. A intenção é garantir que o acesso à moradia regularizada venha acompanhado de ações de suporte social, econômico e técnico, fortalecendo a permanência das famílias em seus territórios de origem.</p>
Revogação do artigo 152 da LUOS, com reforço da demanda para que a Prefeitura retire definitivamente esse dispositivo da legislação, evitando a venda de áreas ZEIS para o mercado imobiliário e garantindo que esses terrenos sejam destinados exclusivamente à produção de habitação social. O tema foi fortemente defendido por moradores e movimentos sociais presentes, que consideraram a inclusão desse artigo em 2022 um retrocesso sem participação popular.	AUDIÊNCIA ZONA NOROESTE	acatado	<p>A revogação do artigo 152 da LC 1187/2022 está contemplada na proposta de alteração da Lei.</p>
Proposta de revisão da Planta nº 1 do PlanMob relacionada ao Jardim São Manoel, considerando que o traçado viário previsto na planta original não é compatível com o atual projeto de regularização fundiária e urbanização em andamento no bairro.	AUDIÊNCIA ZONA NOROESTE	acatado	<p>A proposta de alteração da Lei contempla a revogação das plantas com as diretrizes viárias que afetam o bairro São Manoel, dada a necessidade de adequação do plano às novas realidades do território. O novo traçado viário ficará a cargo do projeto de regularização fundiária da área, atualmente em andamento.</p>

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	FONTE	DEVOLUTIVA	JUSTIFICATIVA
Criação de áreas específicas e regulamentadas para estacionamento de caminhões na Zona Noroeste, com foco em atender os caminhoneiros que hoje utilizam o entorno da Avenida Brigadeiro Faria Lima e as margens do canal próximo ao Dique da Vila Gilda para estacionamento irregular. A sugestão visa reduzir os impactos negativos como obstrução de vias locais, degradação ambiental e conflitos com os moradores da região. A ausência de uma solução estruturada para o estacionamento de caminhões afeta tanto a mobilidade quanto a qualidade de vida das comunidades próximas	AUDIÊNCIA ZONA NOROESTE	já contemplado	A proposta está contemplada no Art. 215 da Lei Complementar nº 1.187/2022, que determina que a circulação e permanência de veículos de carga em locais públicos ou privados será regulamentada por norma específica, a ser elaborada pelo Poder Executivo. Essa regulamentação definirá áreas de acesso controlado, zonas de exclusão e regras para estacionamento, abrangendo a questão apontada pela proposta.
Direito empresarial - Nas zonas onde possuem proteção histórica vão inviabilizando novos empreendimentos para a atividade econômica de estacionamento. Esta área tem certa concentração de áreas públicas, e, a conseqüente reserva de vagas para estacionamento nas vias públicas. Devem ser considerados este fatores para definição da questão de estacionamento para empreendimentos residenciais nesta área. A preocupação é que, com a retirada de exigências de vagas para novos empreendimentos e a já existente ocupação de vagas em espaços públicos por órgãos institucionais, a falta de estacionamento possa desestimular a frequência de consumidores e visitantes. Este é apenas um dos exemplos a serem avaliados, foi conflito o último comercial para o entretenimento e a estrutura necessária para comporta este avanço com todas as limitações dos corredores de proteção.	AUDIÊNCIA CENTRO	não acatado	Desde 2018, duas grandes zonas permitem a instalação de estacionamentos de veículos leves nas extremidades leste e oeste da região central: as Zonas Especiais de Renovação Urbana Valongo e Paquetá (ZERU Valongo e ZERU Paquetá). A criação dessas áreas teve como objetivo concentrar os estacionamentos em pontos específicos, liberando o restante da região central para usos comerciais e de serviços mais diversificados, que contribuam para a vitalidade urbana, a proteção do patrimônio histórico e o incentivo à caminhabilidade. Ainda assim, na Lei de Uso e ocupação do Solo vigente (LC 1187/2022) a permissão de estacionamento de veículos leves foi estendida para os 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, ampliando consideravelmente as áreas em que tal atividade é possível e equilibrando a oferta dessa atividade com a preservação do caráter histórico e urbano da área.
Exigir oferta de bicicletários públicos e paraciclos em diversos pontos da cidade, como praia, centros comerciais, farmácias, supermercados e edifícios públicos, garantindo também o direito de estacionamento para ciclistas que usam bicicletas próprias, e não apenas os sistemas de aluguel	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	A Lei Complementar nº 1087/2019 (Plano de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas – PlanMob) já prevê a implantação de infraestrutura cicloviária de apoio, como paraciclos e bicicletários públicos, em diversos dispositivos. O artigo 6º, incisos VIII e XXI, e o artigo 7º, inciso VI, estabelecem a implantação de paraciclos e bicicletários em praças públicas — prioritariamente em subcentros comerciais, centralidades lineares e proximidades de pontos turísticos — bem como a instalação de estações de bicicletas compartilhadas e bicicletários integrados aos pontos de embarque e desembarque do transporte coletivo, especialmente nos acessos viários da Macrozona Morros. Prevê-se ainda a instalação de pontos de bicicletas compartilhadas, paraciclos ou bicicletários nas imediações dos pontos de transporte metropolitano, com possibilidade de liberação por meio de cartão transporte. O artigo 30 da mesma lei determina que os equipamentos públicos e culturais, educacionais, de lazer ou de saúde devem dispor de estacionamento para bicicletas. Já o artigo 36 prevê a elaboração do Plano Cicloviário em até seis meses após a aprovação da LC 1087/2019, devendo este contemplar, entre outros aspectos, a localização e a priorização de implantação de paraciclos e bicicletários públicos. Portanto, a legislação municipal já estabelece diretrizes claras para a implantação desses dispositivos, sendo necessária sua efetivação por meio das ações municipais. Contudo, está prevista a revisão da Lei Complementar nº 528/2005, que trata da obrigatoriedade de vagas para edificações em geral, processo no qual a inclusão de um número mínimo de vagas para bicicletas será objeto de estudo, a fim de avaliar a viabilidade, os impactos e a conveniência de sua adoção.
Permitir a instalação de elevadores externos em prédios antigos de três andares sem elevador, viabilizando essa intervenção em áreas de recuo, para garantir acessibilidade a pessoas idosas e com mobilidade reduzida	AUDIÊNCIA CENTRO	não acatado	Embora a proposta tenha mérito social, especialmente do ponto de vista da acessibilidade, a questão envolve o tema dos recuos, que não foi contemplado entre as alterações pontuais inicialmente propostas pelo Executivo. A discussão sobre a ocupação de recuos exige maior aprofundamento técnico e jurídico, e deve ser tratada no contexto de uma revisão mais ampla da LC nº 1.187/2022, com rito participativo, diagnósticos e estudos mais abrangentes.
As mudanças propostas para o Uso e Ocupação do Solo no Município de Santos devem garantir Direitos já adquiridos: (1) Na Região do Paquetá vemos inúmeras Empresas atuando naquela área a mais de 50 anos, em setores importantes da economia santista, além de fundamental para manutenção de Navios, etc. Temos que garantir emprego e renda para a população que deverá fixar residência no Centro e no Paquetá e região. Incentivar a Rede Hoteleira disponível no centro, visando atender o turista de finais de semana e feriados com diárias e hospedagens mais acessíveis.	AUDIÊNCIA CENTRO	já contemplado	No bairro do Paquetá coexistem zonas retroportuárias, faixas de amortecimento, áreas de proteção cultural e zonas de renovação urbana. A legislação vigente permite a permanência das atividades econômicas existentes, especialmente as de apoio portuário e retroportuário. Contudo, é importante destacar que o processo de requalificação urbana em curso na região, previsto nas diretrizes da Zona de Renovação Urbana Paquetá - ZERU Paquetá, busca promover o adensamento sustentável, a diversificação dos usos e o incentivo ao uso misto, com ênfase na ampliação da oferta habitacional e de serviços compatíveis com a vida urbana, bem como o repovoamento do centro de forma geral. Dessa forma, o incentivo à ampliação de atividades com maior impacto urbano, como as de caráter estritamente industrial ou retroportuário, pode gerar conflitos com os objetivos de requalificação e melhoria da qualidade ambiental e urbanística do bairro. No que se refere à instalação de hotéis, pousadas e flats, as categorias de uso que contemplam essas atividades são permitidas em todas as vias da Zona Central I (ZCI) e nas vias arteriais, coletoras e Corredores de Proteção Cultural da Zona Central II (ZCII), o que inclui boa parte da região central. Portanto, o uso hoteleiro já conta com permissividade urbanística na área, cabendo a outras políticas públicas o estímulo de ordem econômica ou fiscal, quando for o caso.

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	FONTE	DEVOLUTIVA	JUSTIFICATIVA
(2) Zona Noroeste é importante assegurar que a Vila São Jorge seja priorizada para construção de empreendimentos com pelo menos 20 andares, tanto para moradia residencial, como também para a instalação de rede hoteleira, haja visto que o bairro encontra-se muito próximo a orla das praias de Santos e São Vicente, além de contar com um corredor viário do trânsito com acesso direto a Rodovia Anchieta, através da Avenida Jovino de Melo e a Ponte sobre o rio São Jorge e região.	AUDIÊNCIA CENTRO	já contemplado	Na área insular, o uso residencial é restrito somente nas zonas portuária, retroportuária, na faixa de amortecimento e nas áreas destinada à preservação ambiental. Não há restrição de altura ou de número de pavimentos na Lei de Uso e Ocupação do Solo; a altura dos empreendimentos é delimitada de forma indireta, de acordo com parâmetros urbanísticos como taxa de ocupação (quanto do chão do terreno se pode construir), coeficiente de aproveitamento (quantas vezes a área do terreno é possível construir no lote) e recuos (distância mínima exigida a partir dos limites do terreno) estabelecidos na lei. As categorias de uso que contemplam a instalação de hotéis, pousadas e flats são permitidas nas vias arteriais e coletoras da Zona Noroeste III - ZNO III, na qual se encontra o bairro São Jorge. Portanto, o uso hoteleiro já conta com permissividade urbanística na área, cabendo a outras políticas públicas o estímulo de ordem econômica ou fiscal, quando for o caso.
(3) Priorizar que o bairro do Chico de Paula seja uma zona exclusiva residencial, incentivando que todos os Terminais de cargas e containers instalados na região, sejam transferidos para a zona portuária da Alemoa, ocupando áreas na Vila dos Criadores e do antigo Lixão da Alemoa.	AUDIÊNCIA CENTRO	não acatado	Não há zonas exclusivamente residenciais no município, visto que as zonas permitem atividades mistas. De toda forma, a definição do como uma zona predominantemente residencial não é considerada viável no momento, pois implicaria em deslocamento de atividades que hoje atendem a uma demanda econômica específica e que dependem da localização estratégica do bairro. A maior parte do bairro Chico de Paula está classificada como Zona Industrial e Retroportuária I ou II (ZIR I e ZIR II), zonas onde são permitidas atividades como o estacionamento de caminhões, enquadrado na categoria de uso CSP-2. As exceções são as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), voltadas à regularização fundiária e implantação de habitações de interesse social, e as Zonas de Proteção Paisagística e Ambiental (ZPPA), destinadas à preservação de áreas ambientalmente sensíveis. É importante reconhecer que há, historicamente, um conflito de uso no bairro, dada a proximidade entre áreas residenciais e atividades retroportuárias. No entanto, a cidade como um todo enfrenta uma forte pressão por áreas destinadas a atividades logísticas e portuárias, especialmente em regiões próximas às rodovias, às principais avenidas de ligação e à área do Porto Organizado, por conta de questões operacionais e logísticas. As soluções mais viáveis hoje passam por medidas de mitigação de impactos, ordenamento e fiscalização mais rigorosos das operações existentes. Na elaboração da Lei de Uso do Solo vigente (LC 1187/2022), as áreas retroportuárias localizadas ao lado dos núcleos residenciais dos bairros Bom Retiro, Santa Maria e Vila Haddad foram transformadas em ZIR II, zona na qual passaram a ser proibidas as atividades que envolvem o armazenamento, o manuseio e o transporte de produtos perigosos, inflamáveis e explosivos, mudança que teve como objetivo reduzir os riscos de acidentes.
(4) Garantir que todos os Morros da Cidade sejam interligados com um sistema de Teleféricos com cabines fechadas e climatizadas e com capacidade mínima para 20 passageiros em cada cabine. Isso irá assegurar melhor qualidade de vida para toda a população que vive nos Morros, alguns sem acesso de transporte público, como é o caso do Morro do Tetel, Monte Serrat, Pacheco, etc.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.
(5) Priorizar a instalação de um Piscinão ao lado da subida do Morro da Nova Cintra pela Caneleira. A área existente entre a rampa de subida do Morro e Engenho dos Erasmos, poderia ser utilizada como espaço multiuso, onde o subsolo abrigaria o Piscinão e a sua laje superior garantiria a sua utilização para a construção de edifícios residenciais, área de lazer e turismo.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.
(6) Construção de um Novo Quebra Mar na Ponta da Praia, com início no Marco do Descobrimentos seguindo a linha dos geobags ali posicionados, até chegar ao canal 6, proporcionando uma nova área de lazer para a população, o que favoreceria também o turismo, além de proteger a orla da praia do avanço do mar.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.
(7) Instalação de uma Marina pública com Pier flutuante na região que vai da Ponte da APS até o Ferry Boat, visando remover todos os barcos fundeados ao longo do canal de navegação do Porto de Santos.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.
(8) Instalação de pontos fixos para recarga de veículos elétricos nas vias públicas, locais onde seriam instalados os kits de recarga, ligados diretamente na rede elétrica da CPFL.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.
(9) Priorizar que as Feiras Livres sejam montadas preferencialmente em Praças Públicas, visando evitar o bloqueio de ruas e avenidas da cidade.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES AUDIÊNCIAS PÚBLICAS			
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	FONTE	DEVOLUTIVA	JUSTIFICATIVA
<p>(10) Priorizar a construção de Pontes sobre os canais em locais estratégicos, visando garantir uma melhor</p> <p>a) cruzamento do canal 3 x Rua Cunha Moreira;</p> <p>b) cruzamento do canal 6 x Rua Arabutã;</p> <p>c) cruzamento do canal 1 x Linha do VLT;</p> <p>d) canal 6 após a Avenida Affonso Penna x Avenida Perimetral, não existem pontes de retorno para os veículos;</p> <p>e) cruzamento do canal 4 x rua Galeão Coutinho. obs: Precisamos criar urgentemente Rotas Alternativas para o trânsito;</p> <p>f) cruzamento do canal 5 x Rua Aureliano Coutinho.</p>	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	<p>Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo. Os canais de drenagem de Santos são tombados como patrimônio histórico pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT) e pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos (CONDEPASA). Dessa forma, qualquer intervenção em sua geometria exige fundamentação técnica específica, justificativa detalhada e aprovação prévia de ambos os Conselhos.</p> <p>Além disso, é importante destacar que a Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587/2012) estabelece como diretriz a prioridade aos modos de transporte não motorizados sobre os motorizados e ao transporte público coletivo sobre o individual motorizado (art. 6º, inciso II). Nesse sentido, a prioridade de intervenção nos canais não deve ser a abertura de novas vias para circulação de veículos, mas sim a preservação de sua função ambiental, histórica e paisagística. Ressalta-se ainda que já existem travessias de veículos em diversos pontos ao longo dos canais, seja em vias de sentido duplo, seja em binários viários, atendendo à conectividade necessária para o sistema viário local, não havendo necessidade de se prever cruzamentos em todos os entroncamentos com os canais, especialmente quando tais intervenções não se justificam tecnicamente e podem comprometer o valor patrimonial dos mesmos.</p>
(11) Construção de um Terminal de ônibus ao lado da linha do VLT no cruzamento da Avenida Francisco Glicério entre o canal 3 e a Avenida Senador Feijó. Isso irá permitir a baldeação de passageiros entre ambos os modais de transporte público.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.
(12) Viabilizar a construção de uma ponte visando garantir uma Rota Alternativa para interligação dos bairros Bom Retiro/Vila Gilda com o Jardim São Manoel.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.
(13) Priorizar a construção de uma nova rodoviária de Santos, na área ocupada pela sub prefeitura da Zona Noroeste.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.
(14) Carros voadores já são uma realidade, preste a entrarem efetivamente em operação no Brasil e no mundo, é preciso regulamentar a construção de Heliporto em residências, lojas de comércio, shoppings, Hiper Mercados e também no topo dos edifícios em construção.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.
(15) Na Europa é muito comum observar inúmeros edifícios residenciais, que no térreo abrigam lojas comerciais, tais como restaurantes e cafeterias. Isso também deveria ser estimulado no novos empreendimentos para facilitar a mobilidade urbana.	AUDIÊNCIA CENTRO	já contemplado	<p>A proposta de estimular a combinação de uso residencial com atividades comerciais no pavimento térreo já está prevista na legislação municipal. A Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente (LC 1187/2022) não estabelece nenhuma proibição quanto à instalação de comércio e serviços nos terraços de empreendimentos residenciais ou mistos, desde que tais usos sejam permitidos na zona em questão. Além disso, existem incentivos urbanísticos específicos para estimular essa configuração. Nos empreendimentos localizados nas Áreas de Adensamento Sustentável (locais da cidade onde a lei permite prédios mais altos, com mais moradores, para incentivar o adensamento urbano), o valor da contrapartida financeira (taxa que o empreendedor paga para construir acima dos limites básicos ou máximos) é reduzido em 50% quando o projeto prevê a instalação de comércio e serviços no térreo, desde que ocupem pelo menos 25% da largura da frente do lote.</p> <p>No caso dos empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS) e de mercado popular (HMP), essa exigência de pagamento da contrapartida é totalmente dispensada quando também houver comércio e serviços no térreo, incentivando ainda mais a oferta de usos mistos nesse tipo de empreendimento.</p>
(16) Instalação de Placas Fotovoltaicas nas encostas de Morros, visando alimentar o programa energia para todos, com foco no atendimento a população de baixa renda.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.
(17) Passar para a Prefeitura a responsabilidade total por reformas, reparos e construção de novas calçadas. Isso poderá ser previsto no programa Calçada para Todos, uma vez que as calçadas dos imóveis é pública assim com o leito carroçável das ruas e avenidas da cidade, isentando o municípe de qualquer cobrança de taxas de asfalto.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.
(18) Garantir que o edifício da Alfandega e também o terreno da União ao lado (Praça da República), sejam incorporados pelo Terminal de Passageiros do Valongo. Isso possibilitaria a construção de um edifício garagem com pelo menos 20 andares. Já o edifício da Alfandega garantiria toda a logística necessária para liberação de passageiros para embarque e desembarque dos passageiros. Obs: A construção de um edifício garagem na avenida Perimetral irá criar um gargalo para o transito de carretas no local, além de prejudicar a passagem de cargas de grandes dimensões pela região.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES AUDIÊNCIAS PÚBLICAS			
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	FONTE	DEVOLUTIVA	JUSTIFICATIVA
(19) Proibir a instalação estacionamento de caminhões e ônibus na área urbana da cidade.	AUDIÊNCIA CENTRO	já contemplado	O estacionamento de caminhões é permitido somente nas Zonas Industriais e Retroportuárias I e II - ZIR I e ZIR II, na Zona Portuária - ZP, áreas onde se concentram as atividades portuárias e retroportuárias, e nos Corredores de Transição da Faixa de Amortecimento - FA. No caso de ônibus, além dos locais acima mencionados, seu estacionamento também é permitido no Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 2 - NIDE 2 - Paquetá. O Art. 215 da Lei Complementar nº 1.187/2022 determina que a circulação e permanência de veículos de carga em locais públicos ou privados será regulamentada por norma específica, a ser elaborada pelo Poder Executivo. Essa regulamentação definirá áreas de acesso controlado, zonas de exclusão e regras para estacionamento, abrangendo a questão apontada pela proposta.
(20) Proibir a abertura de novos terminais de carga seca ou de containeres na área urbana da cidade. Essas atividades devem ficar restritas à zona portuária.	AUDIÊNCIA CENTRO	já contemplado	Tais atividades são permitidas somente nas Zonas Industriais e Retroportuárias I e II - ZIR I e ZIR II, na Zona Portuária - ZP, áreas onde se concentram as atividades portuárias e retroportuárias da cidade.
Revogação do artigo 152 da LUOS, que permite a alteração de uso e alienação de áreas públicas em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), pois essa medida favorece a especulação imobiliária e desvirtua a função social dessas áreas, que deveriam ser preservadas para a produção de habitação de interesse social. A proposta de revogação já foi aprovada em duas conferências municipais anteriores.	AUDIÊNCIA CENTRO	acatado	A revogação do artigo 152 da LC 1187/2022 está contemplada na proposta de alteração da Lei.
Determinar prazo para implantação do Parque da Cidadania no NIDE 4 no Campo Grande, sem que sua construção dependa de mudança de uso prevista no NIDE 4. O bairro é densamente povoado, não tem nenhuma praça ou área verde, sofre com a formação de ilha de calor e enfrenta impactos das mudanças climáticas.	AUDIÊNCIA CENTRO	não acatado	A proposta foi rejeitada com base no entendimento de que a recente implantação de empreendimento na área, aprovada mediante Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) sem exigência de contrapartidas nesse sentido, não comportaria a alteração da regra neste momento. A mudança poderia gerar insegurança jurídica, especialmente em casos de alteração societária ou administrativa do empreendimento. Ressalta-se, contudo, que mesmo com eventual alteração legislativa, empreendimentos já licenciados manteriam o direito adquirido nas condições em que foram aprovados.
Inclusão, na revisão da NIDE 4 (Ana Costa), da garantia de passagem segura de pedestres com acesso ao VLT, reforçando a necessidade de um corredor de mobilidade que conecte os bairros ao transporte coletivo de média capacidade, promovendo a integração urbana e a mobilidade ativa.	AUDIÊNCIA CENTRO	não acatado	A proposta foi rejeitada com base no entendimento de que a recente implantação de empreendimento na área, aprovada mediante Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) sem exigência de contrapartidas nesse sentido, não comportaria a alteração da regra neste momento. A mudança poderia gerar insegurança jurídica, especialmente em casos de alteração societária ou administrativa do empreendimento. Ressalta-se, contudo, que mesmo com eventual alteração legislativa, empreendimentos já licenciados manteriam o direito adquirido nas condições em que foram aprovados.
Reserva de parte dos imóveis do Corredor Cultural (CPCT) para atividades diurnas (porcentagem nesses lotes nesses usos para atividade diurna), evitando que o Centro permaneça ermo e inseguro durante o dia, promovendo uma ocupação diversificada e garantindo vitalidade urbana ao longo de todo o dia.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	A regulação de horário de funcionamento é competência do Código de Posturas, e não da LUOS. A proposta pode restringir excessivamente a atividade econômica e impactar negativamente a atratividade de investimentos no setor de entretenimento
Cumprimento das exigências patrimoniais previstas no programa Alegria Centro para emissão de alvarás em imóveis tombados ou protegidos, exigindo que os empreendimentos realizem as devidas adaptações conforme as regras de preservação histórica antes de obterem licença de funcionamento.	AUDIÊNCIA CENTRO	não acatado/já contemplado	A exigência em caso de intervenção no imóvel já consta na LC nº 1.085/2019 para imóveis localizados em Áreas de Proteção Cultural, sendo desnecessária duplicação normativa. No entanto no que se refere a licença de funcionamento sem intervenção construtiva, a medida é vista como um fator que pode dificultar a formalização de atividades comerciais em áreas protegidas, com potencial desestímulo à ocupação econômica de imóveis tombados.
Restrição da circulação de caminhões nas vias internas do Jardim São Manoel e intensificação da fiscalização sobre usos incompatíveis com a área residencial, como oficinas, lava-jatos e outros estabelecimentos relacionados a transporte pesado, buscando reduzir conflitos, melhorar a segurança viária e a qualidade de vida dos moradores.	AUDIÊNCIA CENTRO	já contemplado	O estacionamento de caminhões é permitido somente nas Zonas Industriais e Retroportuárias I e II - ZIR I e ZIR II, na Zona Portuária - ZP, áreas onde se concentram as atividades portuárias e retroportuárias, e nos Corredores de Transição da Faixa de Amortecimento - FA, este último existente no trecho da Rua Dr. Pedro de Castro rocha entre as ruas Abel Simões de Carvalho e Rua Projetada 3 São Manoel, onde também são permitidas oficinas mecânicas e lava jato que envolvem caminhões. No caso de oficinas mecânicas e lava jatos de veículos leves, a Lei de Uso e Ocupação do Solo(LC 1187/2022) permite tais atividades nas vias arteriais e coletoras da Zona Noroeste I - ZNO I, na qual se localiza o bairro São Manoel. Quanto à circulação de veículos de carga, o Art. 215 da Lei de Uso e Ocupação do Solo determina que a circulação e permanência de veículos de carga em locais públicos ou privados será regulamentada por norma específica, a ser elaborada pelo Poder Executivo. Essa regulamentação definirá áreas de acesso controlado, zonas de exclusão e regras para estacionamento, abrangendo a questão apontada pela proposta. Será feito encaminhamento para fiscalização das atividades e circulação de veículos no local

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	FONTE	DEVOLUTIVA	JUSTIFICATIVA
Realizar estudo para transformar os grandes terrenos ociosos do Jardim São Manoel em ZEIS para a produção de habitação de interesse social, considerando o custo elevado de urbanizar as áreas de palafita e o potencial construtivo desses lotes já localizados em área urbana consolidada.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	A proposta será estudada no âmbito da revisão da Lei de Zeis (LC 53/1992) e do Plano Municipal de Habitação (PMH). Ainda será encaminhada a proposta a Coordenadoria de Regularização Fundiária para eventual consideração do projeto existente de regularização fundiária para o Bairro Jardim São Manoel
Flexibilização e revisão do processo de emissão de alvarás, com especial atenção à diferenciação entre atividades artesanais, de pequeno porte e industriais, de modo a evitar a fuga de empreendimentos para outras cidades e a redução da atividade econômica na Vila Matias e no Centro expandido.	AUDIÊNCIA CENTRO	já contemplado	A diferenciação entre atividades artesanais e industriais já está sendo tratada no âmbito da aplicação da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LC 1187/2022). Está em andamento o processo de análise detalhada das atividades industriais, portuárias e retroportuárias, conduzido por um Grupo Técnico de Trabalho criado especificamente para essa finalidade, conforme previsto no §1º do artigo 24 da lei. O resultado desse trabalho será a publicação de um decreto de enquadramento das atividades nas categorias de uso estabelecidas na legislação vigente. Esse decreto, atualmente em fase de elaboração, incluirá a subdivisão das atividades industriais, com a identificação específica das atividades de caráter artesanal e de pequeno porte, justamente para permitir um tratamento mais adequado nos processos de licenciamento e emissão de alvarás.
Reavaliação da proposta de transformar antigas zonas de expansão urbana da área continental em áreas de preservação permanente, considerando o potencial dessas áreas para moradia e a necessidade de resolver os problemas de drenagem e assoreamento na Zona Noroeste, como alternativa ao adensamento excessivo nas áreas centrais da cidade	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	Matéria relacionada à Lei de Uso e Ocupação do Solo da área Continental, cujo processo dentro do executivo já foi encerrado. A minuta de revisão da Lei da área Continental se encontra na Câmara desde 2024, sendo necessário acompanhar o calendário de discussões e votações no site da Câmara: https://www.camarasantos.sp.gov.br/proposituras-tramitacao
Alteração do zoneamento da Rua Ana Santos, no Chico de Paula, de ZEIS para ZIR-II, permitindo o retorno de atividades retroportuárias e logísticas, evitando o fechamento de empresas, a perda de empregos e a sobrecarga das operações portuárias	AUDIÊNCIA CENTRO	não acatado	no local em questão não são permitidas atividades portuárias e retroportuárias desde 2016, ano em que a LC 1006/2018 transformou a área em Zona Noroeste II - ZNO II, na qual tais atividades são proibidas. Em 2022, a Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente (LC 1187/2022) alterou o zoneamento da área para Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2, como forma de compensação da diminuição da área da ZEIS 2 nº 04 - Prainha do Ilhéu II, que foi transformada em Zona Industrial e Retroportuária II - ZIR II. A maior parte do bairro Chico de Paula está classificada como Zona Industrial e Retroportuária I ou II (ZIR I e ZIR II). A exceção ocorre apenas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), destinadas à regularização fundiária e à implantação de habitações de interesse social, e nas Zonas de Proteção Paisagística e Ambiental (ZPPA), voltadas à proteção de áreas ambientalmente sensíveis. Não há previsão de alteração dessa diretriz, uma vez que ela visa assegurar a função social e ambiental dessas áreas.
Ampliação dos meios de divulgação das audiências públicas, com o uso de diferentes canais de comunicação, para garantir maior participação da população e assegurar o direito à informação e ao debate democrático.	AUDIÊNCIA CENTRO	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo. A ampliação dos meios de divulgação das audiências públicas já é uma diretriz estabelecida na própria Lei Complementar nº 1.187/2022 (Plano Diretor), especialmente no artigo 223, que trata das exigências de participação social no processo de revisão e implementação das normas urbanísticas do município. A lei determina a realização de ampla divulgação das audiências públicas com antecedência mínima de 30 dias, utilizando diferentes canais de comunicação como imprensa, internet e informativos, além da obrigação de realizar oficinas preparatórias, audiências por macrozona e devolutivas das contribuições antes do envio dos projetos ao Legislativo.
21) É preciso garantir uma Rota Alternativa para o tráfego de caminhões e carretas que tem destino ao Porto de Santos. Isso começa com a ampliação da avenida Perimetral através do final da área industrial e portuária da Alemoa, próximo ao antigo lixão e a Vila dos Criadores, e depois seguir através de um Viaduto ponte, passando margeando a Vila dos Pescadores em Cubatão, e depois seguir em paralelo a as Linhas Férreas ali existentes, até chegar aos Pátios Reguladores de Estacionamento de Caminhões em Cubatão e por fim conectar com a Rodovia Conego D. Rangoni.	SITE RENOVASANTOS	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.
22) Permitir a instalação de Feiras de Artesanato e Gastronômica nos Morro José Menino, assim como, a instalação de Mirantes para observar as nossa linda orla e também outras praias da baixada santista. Outro Mirante também deveria ser autorizado com posicionamento voltado para a zona noroeste de Santos e região, garantindo a expansão do turismo, além de emprego e renda para a nossa população.	SITE RENOVASANTOS	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.
Permitir a instalação de ELEVADOR Panorâmico nas áreas de recuo dos Edifícios de 3 e 4 pavimentos., Edificações que são muito comuns em nossa Cidade, e na ocasião da concepção de seus Projetos de construção, não era exigida a instalação de Elevadores. O tempo foi passando e a população envelhecendo, agora Todos precisam de acessibilidade para acessar seus apartamentos.	SITE RENOVASANTOS	não acatado	Embora a proposta tenha mérito social, especialmente do ponto de vista da acessibilidade, a questão envolve o tema dos recuos, que não foi contemplado entre as alterações pontuais inicialmente propostas pelo Executivo. A discussão sobre a ocupação de recuos exige maior aprofundamento técnico e jurídico, e deve ser tratada no contexto de uma revisão mais ampla da LC nº 1.187/2022, com rito participativo, diagnósticos e estudos mais abrangentes.

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	FONTE	DEVOLUTIVA	JUSTIFICATIVA
<p>Já está em discussão a possibilidade das Garagens destinadas aos veículos em Condomínios, também serem utilizadas para a Bicicletas. Na minha opinião, isso deverá gerar um problema de segurança, pois a maioria dos condôminos não dispõe de vigilância 24 horas, onde a Bicicleta se tornaria vulnerável para furtos e roubos. É preciso garantir que as Bicicletas tenham um local próprio, fechado e seguro, para serem guardadas. Por outro lado, também devemos falar das Motos elétricas, que já viraram febre em toda a Cidade, além das Motos movidas a gasolina., esses veículos também precisam de garagem.</p>	SITE RENOVIA SANTOS	não acatado	Está prevista a revisão da Lei Complementar nº 528/2005, que trata da obrigatoriedade de vagas para edificações em geral, processo no qual a questão será discutida
<p>Conforme Decisão no dia 20/03/2025 (como esta recorrente a perda de prazo, solicita-se estudo par readequação da legislação) Dito Conforme a lei complementar n 1.187 de 30 dezembro de 2022. Art. 212. Os processos que versem sobre as matérias referidas na presente Lei Complementar, como pedidos de aprovação de projeto arquitetônico, de revalidação de alvará de aprovação e de aprovação de projeto arquitetônico modificativo, devidamente instruídos e protocolizados anteriormente à sua publicação, serão analisados à luz da legislação vigente à época da sua protocolização. (Direito de Protocolo conforme Lei) Peço encarecidamente o Deferimento da certidão de uso desconforme para que assim possamos dar andamento no pedido da (certidão de uso e ocupação de solo) e dar andamento no processo que se encontra parado por falta dessa certidão. (Liberação do alvará)</p>	SITE RENOVIA SANTOS	não aplicável à LUOS	Questão específica, não relacionada diretamente à alteração da Lei de uso e Ocupação do Solo em discussão.
<p>Acredito ser oportuno classificar a passagem existente entre os Edifícios do INSS na avenida Epitácio Pessoa com a Rua General Rondon, uma área de interesse público. Recentemente os Edifícios foram leiloados pela União, sem lograr êxito no certame. Precisamos garantir que o espaço seja priorizado para a construção de um Boulevard, que assegure a passagem exclusiva de Pedestres, entre as avenidas Epitácio Pessoa e a Alameda Mendes. Temos muitos Idosos no Município, que tem dificuldade de contornar o grande quarteirão ali existente, afirm de acessar outras áreas da Cidade, tais como Shopping, Orla da praia e áreas residenciais formadas por inúmeros Conjuntos Habitacionais, etc.</p>	SITE RENOVIA SANTOS	já contemplado	Há diretriz viária prevista pelo Plano de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas de Santos - PlanMob (LC 1087/2019) para o local. A planta de diretriz viária nº 34 estabeleceu para a área em questão abertura de via como rua de pedestres entre a Avenida Doutor Epitácio Pessoa e a antiga Rua Guaiaó (atual Alameda Armênio Mendes), no interior da quadra conformada pelas ruas supracitadas e as ruas Alexandre Martins e Professor Pirajá da Silva. Contudo, a implantação das diretrizes viárias previstas depende de processo de desapropriação das áreas necessárias por parte do poder público, e como o PlanMob não estabelece prazos determinados para a efetivação dessas diretrizes, sua implantação depende do planejamento, priorização e a capacidade de execução da Prefeitura.
<p>Proposta de Inclusão na LUOS – Utilização de Espaços sob Viadutos e Pontes Propõe-se a inclusão, na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), de dispositivo que permita a utilização de áreas localizadas sob viadutos e pontes para fins culturais, esportivos e de lazer, sob gestão e responsabilidade do Poder Público. A proposta visa promover o uso qualificado de espaços urbanos subutilizados, incentivando a ocupação com atividades que valorizem o convívio social, o acesso à cultura e ao lazer, e a revitalização do espaço público, sempre com a devida supervisão e fiscalização do Governo Municipal.</p>	SITE RENOVIA SANTOS	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo, mas sim de projeto urbanístico. A proposta será encaminhada ao setor pertinente.
<p>Opinião & Opinião Prefeitura de Santos já realizou, sem sucesso, uma obra para evitar que os usuários de drogas utilizassem o interior do Túnel do VLT no bairro do José Menino. Contudo, na época fui muito crítico com relação a obra, que na minha visão, não iria resolver o problema, e ainda prejudicaria a segurança dos Passageiros do VLT, pois em caso de acidente no interior do Túnel, os obstáculos construídos comprometeriam a evacuação/resgate das Pessoas. Acredito, que a melhor solução para o problema, seria instalar uma Estação de Passageiros no interior do Túnel, com vigilância 24 horas e monitorada por Câmeras conectadas diretamente ao CCO da Prefeitura. A Estação Divisa permitiria o transbordo de Passageiros dos Ônibus urbanos de Santos e também de São Vicente, pagando apenas um Bilhete único de Passagem. Para melhorar essa logística, uma Passarela deveria ser construída na Divisa dos municípios pela orla da praia, visando garantir o acesso dos Passageiros diretamente a estação do VLT, através de esteiras rolantes. Futuramente um Terminal de Ônibus também poderia ser construído na Divisa dos municípios pela orla da praia, o qual abrigasse os Ônibus urbanos de Santos e de São São Vicente, além dos Ônibus intermunicipal</p>	SITE RENOVIA SANTOS	não aplicável à LUOS	Trata-se de matéria não relacionada diretamente à Lei de Uso e Ocupação do Solo.

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	FONTE	DEVOLUTIVA	JUSTIFICATIVA
<p>Sobre a última audiência pública feita na Associação Comercial de Santos, gostaria de reforçar meu posicionamento, de forma clara e fundamentada. Porque os 4 minutos de fala que nós somos obrigados a resumir para se adequar ao tempo, não são suficientes para fundamentar e justificar nossa posição, assim como falas abreviadas são susceptíveis, à subversão pela oposição ou por agentes mal intencionados que desejam de fato subverter a fala dos outros, mesmo sem fundamento utilizando-se da dialética hegeliana sem necessidade de compromisso com a verdade e com os fatos. Todavia, devo acrescentar mais duas observações que fiz quanto a mudança da LUOS de Santos.</p> <p>Na audiência do dia 29 foram mencionados, 10 itens de mudança na Lei Complementar nº 1.181/2022 referentes as áreas da Zona Noroeste, Morros e Centro. Quanto aos itens 1, 3, 5, 6, 8 e 9, que são: a criação NIDE Jabaquara, prorrogação do prazo para certidão de uso desconforme, corredor cultural e turístico, revogação do PLANMOB anexo III, ampliação do gabarito para habitações de interesse social nos morros, e expansão do Nide Paquetá, respectivamente, não vejo nenhum empecilho ou problema que essas mudanças poderiam ocorrer contra a cidade ou a vida das pessoas, portanto se é para melhorar a vida das pessoas eu apoio tal mudança.</p> <p>Só faço uma única ressalva quanto ao item 9, que mencionei acima, que acredito que a expansão do NIDE 2 do Paquetá poderia ser para todo o bairro, ou pelo menos para os quarteirões que hoje são Zonas Portuárias. Ou mesmo expandir a área residencial para todo o bairro. No sentido de definir a área só como moradia e comercio, e remover a parte industrial e portuária, que é pequena e teria um baixo impacto. Mesmo com a expansão da Nide 2 para mais um quarteirão, acredito que mais mudanças devem ser feitas na área para melhorar as condições de vida, e habitação e moradia da população. Visto também que tal mudança impactará positivamente a área revitalizada do mercado municipal, trazendo moradores, tornando o Paquetá um bairro dignamente habitável. A presença de moradores, do programa vizinhança solidária, e a revitalização de moradias por iniciativa particular da comunidade, vai ajudar na fiscalização do bairro, com a presença de mais pessoas, e também para suporte de possíveis turistas que venham conhecer a área revitalizada do mercado municipal. (1/9)</p>	SITE RENOVA SANTOS	não acatado / não aplicável à LUOS	<p>Sobre o tempo de fala nas audiências, informamos que, após todos os inscritos se manifestarem, é possível solicitar nova fala para complementações. Além disso, o canal do Renova Santos está justamente aberto para aprofundar contribuições como a sua.</p> <p>Quanto à proposta de expansão da NIDE 2 no Paquetá, ela será avaliada com cautela, pois envolve áreas classificadas como ZIR – o que exige estudos mais amplos e uma implementação gradual.</p> <p>As questões habitacionais estão sendo tratadas no processo de revisão do Plano Municipal de Habitação, em curso, e outras mudanças seguem sendo planejadas para o médio e longo prazo.</p>
<p>Quando ao item 7, sou contra pois tenho algumas ressalvas e desconfiança da forma como o assunto tem sido levado pela prefeitura. Além do mais vejo necessidade urgente de desregularizar toda e qualquer proibição quanto ao estacionar bicicletas em qualquer lugar público. Precisamos de uma proposta que proíba o poder público municipal de multar ou apreender bicicletas por este motivo. Basta a orientação de agentes de trânsito ou da GCM quanto ao bom uso das possibilidades de amarrar bicicletas em vias públicas. Criar dispositivos que obriguem prédios comerciais, públicos, shoppings, comércio entre outros poderá criar um problema para esses donos de imóveis, que não tiverem o espaço para isso. Visto que a maioria dos prédios construídos não contemplaram esse projeto, em que espaço deverão fazer isso? Com certeza terão que perder algum outro espaço de uso comum para atender as exigências dos políticos. Além do mais, poderá inclusive tornar certos lugares alvos de roubos e furtos, uma vez que nem a polícia e nem o poder público dá a menor importância para isso. Considerado como crime de menor gravidade. Mas que pode prejudicar gravemente pais de família que usam para seu trabalho ou estudantes. (2/9)</p>	SITE RENOVA SANTOS	não aplicável à LUOS	<p>A Lei Complementar nº 1087/2019 (Plano de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas – PlanMob) já prevê a implantação de infraestrutura cicloviária de apoio, como paraciclos e bicicletários públicos, em diversos dispositivos. O artigo 6º, incisos VIII e XXI, e o artigo 7º, inciso VI, estabelecem a implantação de paraciclos e bicicletários em praças públicas — prioritariamente em subcentros comerciais, centralidades lineares e proximidades de pontos turísticos — bem como a instalação de estações de bicicletas compartilhadas e bicicletários integrados aos pontos de embarque e desembarque do transporte coletivo, especialmente nos acessos viários da Macrozona Morros. Prevê-se ainda a instalação de pontos de bicicletas compartilhadas, paraciclos ou bicicletários nas imediações dos pontos de transporte metropolitano, com possibilidade de liberação por meio de cartão transporte.</p> <p>O artigo 30 da mesma lei determina que os equipamentos públicos e culturais, educacionais, de lazer ou de saúde devem dispor de estacionamento para bicicletas. Já o artigo 36 prevê a elaboração do Plano Cicloviário em até seis meses após a aprovação da LC 1087/2019, devendo este contemplar, entre outros aspectos, a localização e a priorização de implantação de paraciclos e bicicletários públicos. Portanto, a legislação municipal já estabelece diretrizes claras para a implantação desses dispositivos, sendo necessária sua efetivação por meio das ações municipais.</p> <p>Contudo, está prevista a revisão da Lei Complementar nº 528/2005, que trata da obrigatoriedade de vagas para edificações em geral, processo no qual a inclusão de um número mínimo de vagas para bicicletas será objeto de estudo, a fim de avaliar a viabilidade, os impactos e a conveniência de sua adoção.</p>
<p>Tiro pela minha experiência, que a cerca de 8 anos atrás, fui de bicicleta nos quiosques do CPE, e todos os bicicletários estavam cheios. E eu com a opção de prender a bicicleta no poste no meio da calçada, que já tinha bicicletas amarradas lá, pensei em amarrar na ilha que fica a estátua de Santo Antônio, pois ali não atrapalha a passagem de ninguém, ao contrário da calçada onde tem um grande fluxo de pessoas. Além do mais naquele poste ela ficava ao alcance da minha visão, tendo em vista que se eu fosse furtado ou roubado ninguém ia me pagar uma outra de volta. O GCM que estava estacionado com o ônibus em cima da calçada, e este sim no meio do caminho dos pedestres, veio me advertir e ameaçar de tomar a minha bicicleta se eu amarrasse naquele lugar. Mesmo ele vendo que ali não atrapalha a passagem de ninguém, ele insistiu nessa mentira e ficou discutindo comigo, e continuou com as ameaças. Eu fiz o que ele queria então e amarrei a bicicleta no calçadão da praia, mas procurei um lugar mais próximo do banheiro para não ficar no meio da passagem, porque na calçada as pessoas chutam e derrubam. Mas naquele lugar não tinha como eu ver e evitar de ser roubado. Então para a minha insegurança eu fiz o que o GCM pediu. A discussão aumentou depois de vermos que já éramos conhecidos um do outro de outros lugares, e ele não me reconheceu de início. Foi ignorante, me desrespeitou gratuitamente, e ameaçou de levar “roubar” minha bicicleta sem justificativa nenhuma. (3/9)</p>	SITE RENOVA SANTOS	não aplicável à LUOS	<p>A Lei Complementar nº 1087/2019 (Plano de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas – PlanMob) já prevê a implantação de infraestrutura cicloviária de apoio, como paraciclos e bicicletários públicos, em diversos dispositivos. O artigo 6º, incisos VIII e XXI, e o artigo 7º, inciso VI, estabelecem a implantação de paraciclos e bicicletários em praças públicas — prioritariamente em subcentros comerciais, centralidades lineares e proximidades de pontos turísticos — bem como a instalação de estações de bicicletas compartilhadas e bicicletários integrados aos pontos de embarque e desembarque do transporte coletivo, especialmente nos acessos viários da Macrozona Morros. Prevê-se ainda a instalação de pontos de bicicletas compartilhadas, paraciclos ou bicicletários nas imediações dos pontos de transporte metropolitano, com possibilidade de liberação por meio de cartão transporte.</p> <p>O artigo 30 da mesma lei determina que os equipamentos públicos e culturais, educacionais, de lazer ou de saúde devem dispor de estacionamento para bicicletas. Já o artigo 36 prevê a elaboração do Plano Cicloviário em até seis meses após a aprovação da LC 1087/2019, devendo este contemplar, entre outros aspectos, a localização e a priorização de implantação de paraciclos e bicicletários públicos. Portanto, a legislação municipal já estabelece diretrizes claras para a implantação desses dispositivos, sendo necessária sua efetivação por meio das ações municipais.</p> <p>Contudo, está prevista a revisão da Lei Complementar nº 528/2005, que trata da obrigatoriedade de vagas para edificações em geral, processo no qual a inclusão de um número mínimo de vagas para bicicletas será objeto de estudo, a fim de avaliar a viabilidade, os impactos e a conveniência de sua adoção.</p>

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	FONTE	DEVOLUTIVA	JUSTIFICATIVA
<p>Concluindo, por experiencia própria vejo que essas proibições e regulamentações estão distantes das necessidades dos usuários. E na prática só criam problemas. E como foi dito acima, quantos comércio, prédios, ou instituições serão multadas, fechadas e proibidas de operar por causa de mais regulamentações da prefeitura? O que eu não quero para mim, também não desejo para o outro. Se vai atrapalhar a vida das pessoas eu sou contra. Sou contra regulamentações de bicicletas, mas sou a favor das desregulamentações, e de permitir que as pessoas se organizem da melhor forma possível de forma respeitosa, sem ameaças, multas, apreensões e desrespeitos. Vale lembrar também, que eu não sou dono de imóveis, e não tenho comércio, e que sou ciclista, esse item modificado não me afetaria em nada na minha vida. Pelo contrário, de certa forma eu até, seria beneficiado com tal medida. Vão-se criando leis novas para modificar prédios e casas como se elas se auto modificassem sozinhas. Fazer uma obra em santos é caro, mão de obra é cara e escassa, e nem todo tipo de obra é possível fazer para adequar um prédio às fantasias dos políticos que desejam moldar o mundo segundo o seu capricho.</p> <p>(4/9)</p>	SITE RENOVA SANTOS	não aplicável à LUOS	<p>A Lei Complementar nº 1087/2019 (Plano de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas – PlanMob) já prevê a implantação de infraestrutura cicloviária de apoio, como paraciclos e bicicletários públicos, em diversos dispositivos. O artigo 6º, incisos VIII e XXI, e o artigo 7º, inciso VI, estabelecem a implantação de paraciclos e bicicletários em praças públicas — prioritariamente em subcentros comerciais, centralidades lineares e proximidades de pontos turísticos — bem como a instalação de estações de bicicletas compartilhadas e bicicletários integrados aos pontos de embarque e desembarque do transporte coletivo, especialmente nos acessos viários da Macrozona Morros. Prevê-se ainda a instalação de pontos de bicicletas compartilhadas, paraciclos ou bicicletários nas imediações dos pontos de transporte metropolitano, com possibilidade de liberação por meio de cartão transporte.</p> <p>O artigo 30 da mesma lei determina que os equipamentos públicos e culturais, educacionais, de lazer ou de saúde devem dispor de estacionamento para bicicletas. Já o artigo 36 prevê a elaboração do Plano Cicloviário em até seis meses após a aprovação da LC 1087/2019, devendo este contemplar, entre outros aspectos, a localização e a priorização de implantação de paraciclos e bicicletários públicos. Portanto, a legislação municipal já estabelece diretrizes claras para a implantação desses dispositivos, sendo necessária sua efetivação por meio das ações municipais.</p> <p>Contudo, está prevista a revisão da Lei Complementar nº 528/2005, que trata da obrigatoriedade de vagas para edificações em geral, processo no qual a inclusão de um número mínimo de vagas para bicicletas será objeto de estudo, a fim de avaliar a viabilidade, os impactos e a conveniência de sua adoção.</p>
<p>Quanto aos itens 2 e 4, que é de oficializar a Vila Gilda como bairro, e transformar zonas de proteção e recuperação ambiental do São Manuel e da Vila Gilda, em ZEIS. Acredito que é uma péssima ideia, e por isso sou contra. Em virtude de problemas logísticos, de infraestrutura e ambientais, que já é de conhecimento da prefeitura e de todos os poderes públicos. A zona noroeste precisa fazer o desassoreamento e recuperação de seus rios e córregos, que estão todos aterrados e assoreados por causa das moradias irregulares principalmente nesses dois bairros mencionados. Além, também, do Chico de Paula. E como eu já falei anteriormente, isso vai condenar a Zona Noroeste a ficar de baixo d'água para sempre. Acredito que a lei vigente de 2011 deve ser mantida da forma que foi redigida no que diz respeito a esses itens mencionados. Devo lembrar que eu não moro na zona noroeste, e em nenhum desses lugares, e não tenho o menor interesse de lá, e nem em morar lá, e que as pessoas afetadas com essa medida não são nenhum deles próximos a mim. Mas é um problema que o poder público está criando para si próprio difícil de consertar no futuro.</p> <p>(5/9)</p>	SITE RENOVA SANTOS	não acatado	<p>O Dique da Vila Gilda representa uma ocupação consolidada e reconhecida socialmente e não possui uma identidade territorial formalizada na legislação municipal, ficando fragmentada entre os bairros Bom Retiro, Castelo e Rádio Clube, questão que dificulta a formulação e implementação de políticas públicas específicas para a região. Ainda, há um acordo em andamento com a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para a regularização territorial da região, reforçando a necessidade de reconhecimento formal do bairro.</p> <p>Quanto a alterar o zoneamento para inserir as áreas como ZEIS, observa-se que a área correspondente ao Projeto Piloto do Parque Palafitas já é objeto de regularização fundiária e reurbanização, e a retirada do zoneamento como ZPPA possibilitará adequação normativa e continuidade dos investimentos sociais e urbanos. No que diz respeito ao Jardim São Manoel, a porção sul do bairro também apresenta uma ocupação consolidada e sem remanescente vegetal significativo, tornando a classificação como ZPPA inadequada.</p>
<p>Devo lembrar também que em 2011, a Lei de Uso e Ocupação do solo foi escrita sobre o governo do prefeito João Paulo Tavares Papa. E que ele e sua equipe foi quem fez da forma que está feita, e eu não estou inventando nada da minha cabeça. Profissionais experientes e gabaritados do governo Papa que elaboraram essa lei, e mantiveram essa política. O ex prefeito Papa, é engenheiro, especializado nessas áreas urbanista e ambiental. Foi diretor da Sabesp. Foi ele quem definiu essas áreas respectivas áreas do São Manuel e da Vila Gilda como recuperação ambiental. Assim como foi o ex-prefeito Papa que criou o plano de Macrodrenagem da Zona Noroeste, Santos Novos Tempos. Que aparentemente só foi executado em partes. Ele foi o deputado da região que mais trouxe dinheiro para a cidade, como também foi quem acabou com o Laudêmio na Zona Noroeste. Ele também que criou ou manteve, as áreas de expansão urbana na área continental de Santos afim de atender essa população que ocupa hoje áreas ambientais degradadas e que afeta toda a Zona Noroeste e toda a cidade. Foi nesse contexto que a Lei de 2011 foi promulgada. Acredito que vocês deveriam consultar os governos anteriores e seus respectivos estudos que justificaram a regionalização das zonas da cidade da forma que se encontram hoje. Deveriam se contextualizar, antes de fazerem uma mudança abrupta sem justificativa plausível.</p> <p>(6/9)</p>	SITE RENOVA SANTOS	não acatado	<p>O Dique da Vila Gilda representa uma ocupação consolidada e reconhecida socialmente e não possui uma identidade territorial formalizada na legislação municipal, ficando fragmentada entre os bairros Bom Retiro, Castelo e Rádio Clube, questão que dificulta a formulação e implementação de políticas públicas específicas para a região. Ainda, há um acordo em andamento com a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para a regularização territorial da região, reforçando a necessidade de reconhecimento formal do bairro.</p> <p>Quanto a alterar o zoneamento para inserir as áreas como ZEIS, observa-se que a área correspondente ao Projeto Piloto do Parque Palafitas já é objeto de regularização fundiária e reurbanização, e a retirada do zoneamento como ZPPA possibilitará adequação normativa e continuidade dos investimentos sociais e urbanos. No que diz respeito ao Jardim São Manoel, a porção sul do bairro também apresenta uma ocupação consolidada e sem remanescente vegetal significativo, tornando a classificação como ZPPA inadequada.</p>
<p>Só no Chico de Paula tem 4 ou cinco rios assoreados. O Rio dos Bugres, está com menos da metade da sua profundidade original. Não apenas por fatores geológicos naturais, mas principalmente porque a população aterra o rio para construir suas casas e palafitas.</p> <p>É preciso também um estudo aprofundado para saber o quanto isso tem afetado a zona leste da cidade. Sabemos que São Vicente sofre por causa disso, tanto com os rios assoreados de Santos como os de SV, como o Dique do Caxeta e da Pompeba. Porque embora aparentemente acreditamos que esse problema estrutural da ZN não afeta as zonas da orla, somente um estudo aprofundado pode nos dizer.</p>	SITE RENOVA SANTOS	não acatado	<p>O Dique da Vila Gilda representa uma ocupação consolidada e reconhecida socialmente e não possui uma identidade territorial formalizada na legislação municipal, ficando fragmentada entre os bairros Bom Retiro, Castelo e Rádio Clube, questão que dificulta a formulação e implementação de políticas públicas específicas para a região. Ainda, há um acordo em andamento com a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para a regularização territorial da região, reforçando a necessidade de reconhecimento formal do bairro.</p> <p>Quanto a alterar o zoneamento para inserir as áreas como ZEIS, observa-se que a área correspondente ao Projeto Piloto do Parque Palafitas já é objeto de regularização fundiária e reurbanização, e a retirada do zoneamento como ZPPA possibilitará adequação normativa e continuidade dos investimentos sociais e urbanos. No que diz respeito ao Jardim São Manoel, a porção sul do bairro também apresenta uma ocupação consolidada e sem remanescente vegetal significativo, tornando a classificação como ZPPA inadequada.</p>
<p>Se o plano diretor manda mudar a lei, nessas questões, então é o plano diretor que deve ser mudado. Dizer que tal lei, tal plano diretor tem que ser cumprido é desculpa para permanecer no erro. O poder municipal tem poder sim para alterar o plano diretor, como também tem poder para fazer pressão política pare revogar leis estaduais e até federais, e tudo que estiver errado nesse país. Inclusive figuras do governo federal e judiciário. O que foi que levou os governos anteriores a demarcarem aquelas áreas como área de recuperação ambiental? Será que essas razões não existem mais? E quanto a área continental, faltando terreno em Santos para construir ontem era área de expansão urbana agora não precisa mais dessas áreas porque vão consolidar a pobreza na ZN. Enfim. As consequências de tal mudança serão praticamente irreversíveis, e condenarão as próximas gerações.</p> <p>(7/9)</p>	SITE RENOVA SANTOS	não acatado	

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	FONTE	DEVOLUTIVA	JUSTIFICATIVA
Esse novo projeto de Lei, com essas mudanças, retirou as áreas de expansão urbana do Cabuçu-Caeté, do Iriri e outros, e está consolidando as palafitas em cima do mangue que pela lei ambiental deve ser preservado. Enquanto a prefeitura compri a população em apartamentos e sub moradias em área degradadas, e que causam enchentes na cidade. As áreas da área continental, que correspondem a 80% do território da cidade, estão sendo retiradas de plano. A área continental se aproveitada apenas 1% desse território daria para comportar o dobro de população que existe hoje na cidade. O que não é necessário. Apenas um pequeno pedaço daquela região que está sendo remarcada como área de preservação permanente seria suficiente para assentar toda essa população de forma digna. (8/9)	SITE RENOVA SANTOS	não aplicável à LUOS	Matéria relacionada à Lei de Uso e Ocupação do Solo da área Continental, cujo processo dentro do executivo já foi encerrado. A minuta de revisão da Lei da área Continental se encontra na Câmara desde 2024, sendo necessário acompanhar o calendário de discussões e votações no site da Câmara: https://www.camarasantos.sp.gov.br/proposituras-tramitacao
Quanto ao centro de Santos, vejo que os reais problemas da LUOS não estão sendo discutidos. A LUOS tem fechado comércios e expulsado empresas e estabelecimentos, entregando o centro ao abandono e mendicância. A LUOS tem sido nos últimos anos instrumento de controle e repressão social. Através dela muitas empresas estão fechando ou deixando de abrir. Falei isso na audiência, e logo em seguida um dos participantes confirmou esse fato, contando como sua empresa esta sendo impedida de trabalhar por causa das mudanças de zoneamento da LUOS, que interferem no comércio local deliberadamente sem considerar os prejuízos sociais que ela causa para toda a sociedade. Acredito que nesse quesito a LUOS deve deixar de operar como instrumento de manipulação política e repressão social, mas sim de promoção do emprego, comércio e livre mercado. Também não sou comerciante e nem empresário, e é outro fato que não muda em nada a minha vida diretamente, mas tem prejudicado a muitos. (9/9)	SITE RENOVA SANTOS	não acatado	É importante a preocupação com o impacto da LUOS sobre o comércio no centro, mas é importante lembrar que o planejamento urbano tem como função equilibrar os diferentes usos do solo para garantir a qualidade de vida, reduzir conflitos e promover o desenvolvimento sustentável da cidade. Durante décadas, o uso residencial foi praticamente proibido no Centro de Santos, o que contribuiu diretamente para a sua degradação urbana. O que temos visto nos últimos anos — icom ações que visam corrigir esse erro histórico e reintroduzir a habitação como função central da área. Assim, algumas mudanças de zoneamento não têm como objetivo “expulsar” comércios, mas reordenar os usos para viabilizar a reocupação do centro por famílias, o que, no médio e longo prazo, favorece inclusive o comércio local, ao gerar demanda permanente e revitalizar os espaços públicos. A LUOS não deve ser vista como instrumento de repressão, mas como uma ferramenta de mediação entre os diversos interesses urbanos. E é natural que precise de ajustes — por isso estamos discutindo propostas como esta. A crítica é válida, mas precisa ser acompanhada de compreensão técnica e responsabilidade com o espaço coletivo.
Município de Ubatuba acaba de aprovar a proibição de Barracas de praia na faixa de areia. Essa é uma proposta que também deveria ser discutida pelo município de Santos, haja visto que a faixa de areia de nossas praias, está cada vez mais bloqueada por Barracas, quadra de esportes, carrinhos de ambulantes, além de mesas e cadeiras que reservam espaços indevidamente, impedindo a população de exercer a seu lazer., prejudicando inclusive os turistas, pela prática de cobranças abusivas no consumo desses comércios. Também devemos pontuar a concorrência desleal com os demais comerciantes, que tem comércios fixos em imóveis na orla, tais como; Bares e Restaurantes, que pela sua carga tributária, aluguel e funcionários, não consegue competir com os ambulantes e também com os Quiosques construídos pela Prefeitura.	SITE RENOVA SANTOS	não aplicável à LUOS	A proposta trata da ocupação da faixa de areia, que está fora do escopo da LUOS. A Lei Complementar nº 1.187/2022 já prevê, no Art. 153, que a Zona Especial de Praia (ZEP) será regulamentada por norma específica, conforme estabelecido no Plano Diretor. A gestão e o ordenamento das estruturas montadas na faixa de areia devem ser discutidos no âmbito da Lei Complementar nº 314/1998, que disciplina a concessão de autorização para instalação de barracas de praia, sendo esse o instrumento legal mais adequado para revisar e debater o tema proposto
Assunto : certidão de uso e ocupação do solo. Em 2017 foi dada entrada no pedido de alvará de licença para a empresa a qual faço parte pelo numero do processo 012907/2017-14 par a o endereço : rua marechal pego júnior 49 vila nova onde a empresa foi montada sabendo que o endereço podia a mesma ser estabelecida só que desde o inicio do processo ate o presado momento nada. Foi feito o pedido da certidão de uso e ocupação de solo que o que falta para dar continuidade no processo, so que o mesmo foi negado alegando que a lei foi mudada só que mudou em 2019 . conforme a lei complementar n: 1.187 de 30 dezembro de 2020. Art. 212. Os processos que versem sobre as matérias referidas na presente Lei Complementar, como pedidos de aprovação de projeto arquitetônico, de revalidação de alvará de aprovação e de aprovação de projeto arquitetônico modificativo, devidamente instruídos e protocolizados anteriormente à sua publicação, serão analisados à luz da legislação vigente à época da sua protocolização. (Direito de Protocolo conforme Lei) Fui informado que agora o ministério publico da cidade de santos vai verificar o erro da prefeitura. Tenho esses 3 números de processo em aberto : 211857/2025-49 014015/2025-12 015894/2025-82 Fico no aguardo por uma solução .	SITE RENOVA SANTOS	não aplicável à LUOS	Questão específica, não relacionada diretamente à alteração da Lei de uso e Ocupação do Solo em discussão.
Condicionar o uso de bares e casas de festa nos CPCT ao horário diurno, para além do uso noturno pretendido, visando evitar esvaziamento diurno nas áreas	CMDU	não acatado	A regulação de horário de funcionamento é competência do Código de Posturas, e não da LUOS. A proposta pode restringir excessivamente a atividade econômica e impactar negativamente a atratividade de investimentos no setor de entretenimento
Exigir parecer do órgão de patrimônio para emissão de Alvará de Construção em imóveis com Nível de Proteção nos CPCT.	CMDU	já contemplado	A exigência já consta na LC nº 1.085/2019 para imóveis localizados em Áreas de Proteção Cultural, sendo desnecessária duplicação normativa.
Exigir parecer do órgão de patrimônio para emissão de Licença de Funcionamento em imóveis com Nível de Proteção nos CPCT.	CMDU	não acatado	A medida é vista como um fator que pode dificultar a formalização de atividades comerciais em áreas protegidas, com potencial desestímulo à ocupação econômica de imóveis tombados.

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES AUDIÊNCIAS PÚBLICAS			
CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	FONTE	DEVOLUTIVA	JUSTIFICATIVA
Incluir as vias no entorno da praça Barão do Rio Branco como CPCT	CMDU	acatado	Contribuição acatada e incorporada à minuta apresentada.
Inclui a Rua Marques de Herval como CPCT	CMDU	não acatado	A proposta não foi acatada em razão da existência de empreendimento residencial recentemente aprovado nas imediações, com número significativo de unidades, cuja concepção não considerou os parâmetros específicos de um CPCT. A mudança de zoneamento neste momento poderia intensificar conflitos de uso, especialmente quanto à convivência entre usos residenciais e atividades noturnas de caráter boêmio, potencialmente agravando questões como o controle de ruído e a qualidade de vida dos futuros moradores.
Incluir Rua General Câmara como CPCT nas proximidades do Paço Municipal	CMDU	não acatado	A proposta foi recusada considerando a aprovação recente de um empreendimento residencial retrofit na área, tipologia que o Executivo busca estimular como estratégia de requalificação urbana. A alteração de zoneamento para CPCT poderia gerar conflitos entre os usos pretendidos, sobretudo pela possibilidade de ampliação de atividades noturnas com maior tolerância a ruído, em desconformidade com o perfil habitacional do entorno.
Incluir Rua Augusto Severo CPCT como CPCT nas proximidades do Paço Municipal	CMDU	não acatado	A proposta foi recusada considerando a aprovação recente de um empreendimento residencial retrofit na área, tipologia que o Executivo busca estimular como estratégia de requalificação urbana. A alteração de zoneamento para CPCT poderia gerar conflitos entre os usos pretendidos, sobretudo pela possibilidade de ampliação de atividades noturnas com maior tolerância a ruído, em desconformidade com o perfil habitacional do entorno.
não regular dispositivos de redução de ruídos. Proposta de exclusão dos parágrafos 1º e 2º.	CMDU	não acatado	A proposta não foi acatada, pois os dispositivos em questão buscam reconhecer previamente os potenciais conflitos entre usos residenciais e atividades noturnas, propondo uma forma mínima de mitigação de impactos. A retirada dos parágrafos eliminaria esse alerta e dificultaria a mediação urbanística entre os diferentes usos nas áreas de sobreposição funcional.
Dique Vila Gilda			
Realizar plebiscito com a comunidade local para escolha do nome e demarcação do território	CMDU	não acatado	<p>A proposta não foi acatada pois há outro instrumento mais adequado para esse fim: a delimitação de sub-bairros. Esse mecanismo permite reconhecer as especificidades territoriais e a identidade local, além de possibilitar a vinculação dos nomes já consolidados pela população ao mapeamento oficial do município. Em audiência pública realizada na Zona Noroeste, observou-se que os moradores se identificam com núcleos locais já amplamente reconhecidos — como Capela, Comporta e Divisa — enquanto a proposta do Executivo visa a definição de recortes com base em critérios técnico-administrativos, voltados à regularização fundiária e à captação de recursos para políticas habitacionais. Os sub-bairros estão disponíveis para consulta na plataforma "Santos Mapeada".</p> <p>Ressalta-se, contudo, o comprometimento da gestão em promover discussões comunitárias ou plebiscitos específicos para atualização dos sub-bairros, considerando que sua delimitação possui caráter sistemático e não exige previsão legal.</p> <p>https://egov.santos.sp.gov.br/santosmapeada/Planejamento/SubBairro/MapaSubBairro/</p>
Vagas de Bicicletas			
Manter a Lei como está, dispensando as vagas de veículos e não obrigar vagas de bicicletas	CMDU	acatado	<p>A proposta foi rejeitada pelo executivo pois, embora a Lei Complementar nº 1.187/2022 tenha reconhecido a tendência mundial de desestímulo ao uso do automóvel individual, não incorporou dispositivos que incentivem efetivamente a mobilidade ativa, como o uso da bicicleta. A ausência de espaço adequado para guarda de bicicletas é um dos principais fatores que desestimula a adoção desse modal, sobretudo em áreas residenciais e em novos empreendimentos. A proposta de alteração da legislação busca corrigir essa lacuna, ao condicionar a dispensa de vagas para veículos à obrigatoriedade de oferta de vagas para bicicletas, respeitando critérios mínimos proporcionais à metragem e ao uso da edificação.</p> <p>Contudo, o Conselho de Desenvolvimento Urbano, em reunião realizada no dia 18/06/2025, decidiu manter a questão da desobrigação de vagas na LUOS como está no momento e discutir a exigência de vagas de veículos e bicicletas de forma mais abrangente no âmbito da revisão da LC 528/2005.</p>

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	FONTE	DEVOLUTIVA	JUSTIFICATIVA
Em caso de manter a proposta de obrigar vaga de bicicletas, alterar a 528 pela luos para regrar o tamanho da vaga de bicicleta	CMDU	não acatado	A proposta foi acatada pelo executivo com ajuste redacional: a regulamentação das dimensões das vagas de bicicleta foi incorporada diretamente na redação da Lei Complementar nº 528/2005. Os dispositivos da LUOS que tratavam do mesmo tema foram revogados, evitando sobreposição normativa e garantindo maior clareza legislativa. Contudo, o Conselho de Desenvolvimento Urbano, em reunião realizada no dia 18/06/2025, decidiu manter a questão da desobrigação de vagas na LUOS como está no momento e discutir a exigência de vagas de veículos e bicicletas de forma mais abrangente no âmbito da revisão da LC 528/2005.
Revogação da Nota 2 do Anexo II da LC 53 de 15 de maio de 1992			
Revogar a Nota 2 do Anexo II da Lei de Zeis que limita os empreendimentos HIS à 5 pavimentos, uma vez que não há tal restrição para outros empreendimentos habitacionais de mercado na mesma região.	CMDU	acatado	A proposta foi acolhida por meio da substituição integral do Anexo II da Lei Complementar nº 53/1992, o que implica a revogação da Nota 2 anteriormente vigente. A nova redação está apresentada no Anexo VI da minuta de lei.
Nide Paquetá			
Não expandir o NIDE sobre ZIR II	CMDU	não acatado	A ampliação do NIDE 2 – Paquetá visa requalificar a frente d'água, promovendo a transição de usos industriais para atividades urbanas voltadas ao lazer, cultura, turismo e espaços públicos. A proposta integra o Terminal de Passageiros e o Parque Valongo à cidade, alinhando-se ao Plano Diretor e valorizando o centro expandido. A alteração do uso está acompanhada de ajustes na LUOS para evitar usos incompatíveis com o novo perfil urbano.
Permitir uso residencial	CMDU	já contemplado	O uso residencial já é permitido na NIDE 2 - Paquetá: <i>"Art. 110. Nas Zonas Especiais de Renovação Urbana Valongo e Paquetá – ZERU VALONGO e ZERU PAQUETÁ, os usos permitidos são aqueles definidos para a ZCI.(LC. Nº 1.187/2022)"</i>
Revogação do artigo 152 da LUOS			
Revogar Art. 152 que regulamenta a Outorga de Alteração de Uso em ZEIS em concordância com as propostas aprovadas nas conferências da cidade e de Habitação.	CMDU	acatado	A revogação do artigo 152 da LC 1187/2022 está contemplada na proposta de alteração da Lei. Atende ao pleito das conferências da Cidade e de Habitação e à deliberação das comissões especiais de Habitação e Legislação do CMDU.
Revogação da Planta nº 01 – São Manoel do PlanMob			
Solicitamos a inclusão, no processo de debate e eventual alteração do Plano de Mobilidade Urbana, de uma revisão no artigo que trata da passagem de vias na região do São Manoel. A área está atualmente em processo de articulação para a regularização fundiária e urbanização, o que demanda a adequação do plano às novas realidades e necessidades do território. Em anexo o que urge ser revogado.	CMDU	acatado	A proposta de alteração da Lei contempla a revogação das plantas com as diretrizes viárias que afetam o bairro São Manoel, dada a necessidade de adequação do plano às novas realidades do território. O novo traçado viário ficará a cargo do projeto de regularização fundiária da área, atualmente em andamento.
NIDE 4 -Estação Sorocabana			
Prever Parque Publico	CMDU	já contemplado	A proposta já está prevista nos artigos 130 e 131 da minuta da lei, que condicionam a alteração de uso à doação e implantação, pelo empreendedor, de parque público em área limdeira à estação Sorocabana, com projeto aprovado pela Prefeitura.
Desvincular a obrigação do cumprimento da contrapartida da alteração de uso mas a qualquer licenciamento	CMDU	não acatado	A proposta foi rejeitada com base no entendimento de que a recente implantação de empreendimento na área, aprovada mediante Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) sem exigência de contrapartidas nesse sentido, não comportaria a alteração da regra neste momento. A mudança poderia gerar insegurança jurídica, especialmente em casos de alteração societária ou administrativa do empreendimento. Ressalta-se, contudo, que mesmo com eventual alteração legislativa, empreendimentos já licenciados manteriam o direito adquirido nas condições em que foram aprovados.
Criar dispositivo para a implantação a curto prazo do Parque Previsto na NIDE	CMDU	não acatado	A proposta foi rejeitada com base no entendimento de que a recente implantação de empreendimento na área, aprovada mediante Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) sem exigência de contrapartidas nesse sentido, não comportaria a alteração da regra neste momento. A mudança poderia gerar insegurança jurídica, especialmente em casos de alteração societária ou administrativa do empreendimento. Ressalta-se, contudo, que mesmo com eventual alteração legislativa, empreendimentos já licenciados manteriam o direito adquirido nas condições em que foram aprovados.

DEVOLUTIVAS LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONTRIBUIÇÕES AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

CONTRIBUIÇÃO ORIGINAL	FONTE	DEVOLUTIVA	JUSTIFICATIVA
<p>Ficam alterados o caput e o § 3º do artigo 131 da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, e acrescido o § 5º ao referido dispositivo, com a seguinte redação:</p> <p>Art. 131. No NIDE 4, qualquer alteração de uso, parcelamento, substituição das edificações existentes, reformas que impliquem em ampliação de mais de 10% (dez por cento) da área construída total ou construção de qualquer edificação na área onde atualmente se encontra o estacionamento do empreendimento nele localizado, ficam condicionadas à:</p> <p>[...]</p> <p>§ 3º As intervenções em decorrência dos incisos II e III do "caput" deste artigo serão objeto de Termo de Compromisso firmado entre a Prefeitura Municipal de Santos e o proprietário dos imóveis envolvidos, contendo a descrição do objeto, com prazo de três (3) anos para realização dos serviços.</p> <p>[...]</p> <p>§ 5º A conexão viária de que trata o inciso III deste artigo deverá ser de uso exclusivo de pedestres, ciclistas, veículos públicos de serviços e veículos de socorro, sendo vedado o acesso de veículos ao empreendimento por meio dela.</p> <p>§ 6º Quando se tratar de edificações localizadas na área do atual estacionamento, a área de implantação do parque será definida como prioritária a receber as compensações ambientais exigidas pela Lei Complementar nº 973, de 25 de agosto de 2017, e isenta o interessado das obrigações definidas no inciso I e na Lei complementar nº 528, de 18 de abril de 2005 quanto à oferta mínima de vagas do tipo A.</p>	CMDU	não acatado	<p>A proposta foi rejeitada com base no entendimento de que a recente implantação de empreendimento na área, aprovada mediante Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) sem exigência de contrapartidas nesse sentido, não comportaria a alteração da regra neste momento. A mudança poderia gerar insegurança jurídica, especialmente em casos de alteração societária ou administrativa do empreendimento. Ressalta-se, contudo, que mesmo com eventual alteração legislativa, empreendimentos já licenciados manteriam o direito adquirido nas condições em que foram aprovados.</p>