



Plano Diretor Participativo



PREFEITURA DE
SANTOS

QUAL A CIDADE QUE QUEREMOS...

QUAIS SÃO SUAS VOCACÕES?



PLANO DIRETOR... O QUE É?



O Plano Diretor é uma lei municipal que descreve como queremos que a nossa cidade se desenvolva nos próximos anos, por meio de metas e planos de ações. O que se procura é melhorar, cada vez mais, a qualidade de vida dos moradores. O Plano Diretor* de 1998 deverá ser revisto, pois a cidade mudou ao longo desses dez anos e chegou a hora de fazer novas propostas para esta lei. Para isso, devemos definir quais são os objetivos que queremos alcançar e planejar como iremos realizá-los. E a prefeitura, em conjunto com toda a comunidade, terá a responsabilidade de seguir o que for aprovado.

QUEM FAZ O PLANO DIRETOR?

A prefeitura tem o papel de construir o Plano por meio de um processo participativo, que envolve o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), toda a população e a Câmara Municipal. Durante o processo, a população deve participar ativamente manifestando suas opiniões em fóruns e audiências públicas. Todas as opiniões são importantes e contribuem para que a proposta final fique ainda melhor.



QUEM CONSTRÓI O PLANO DIRETOR?

Para que o Plano seja construído reunindo um conjunto de várias propostas, a prefeitura criou o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) com a participação de representantes do poder público e da sociedade civil organizada. As reuniões do CMDU são abertas à participação de outros conselhos municipais assim como para todo cidadão. Dentre outras questões, são debatidas a estrutura do Plano, a proposta base para as discussões e os prazos para cada etapa.

* Plano Diretor - Lei Complementar nº 311 de 23 de novembro de 1998

ETAPAS DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR

1º
PASSO

Identificar os desafios da cidade e analisar se o Plano Diretor ainda atende à realidade em que vivemos

2º
PASSO

Identificar quais são os potenciais da nossa cidade

3º
PASSO

Discutir temas e objetivos

4º
PASSO

Escrever a proposta para o Plano Diretor

5º
PASSO

Enviar a proposta à Câmara Municipal

6º
PASSO

Conferir se o Plano Diretor está sendo aplicado

SAIBA COMO VOCÊ PODE PARTICIPAR DAS DECISÕES DE NOSSA CIDADE

A participação da população é essencial para a elaboração do Plano Diretor, afinal a cidade é composta por pessoas com interesses e objetivos diferentes. Assim, por meio de discussões, podemos entender como a cidade funciona para cada morador e como podemos tornar Santos um lugar com mais oportunidades e desenvolvimento econômico e social para todos.

CANAIS DE COMUNICAÇÃO ENTRE A POPULAÇÃO E O PODER PÚBLICO NO PROCESSO DE DISCUSSÃO:

● OFICINA DE CAPACITAÇÃO

São reuniões convocadas pelo poder público ou sociedade civil organizada e abertas à participação da comunidade. O objetivo inicial é capacitar a população sobre o que é o Plano Diretor e sua importância, para em seguida debater e propor a revisão da lei.



PREFEITURA DE
SANTOS

● AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

São reuniões de debates convocadas pelo poder público e abertas à participação da comunidade, para analisar propostas que possam afetar a vida dos moradores e o meio ambiente.



● CONFERÊNCIAS

São reuniões que debatem temas específicos como habitação, saúde, meio ambiente, entre outros. Essas reuniões são promovidas pelo poder público e ocorrem em períodos pré-estabelecidos.



● CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Órgão formado por representantes do poder público e da sociedade civil organizada que se reúne todo mês para acompanhar, debater e deliberar sobre questões urbanas.

● CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Órgão formado por representantes do poder público e da sociedade civil organizada que se reúne todo mês para acompanhar, debater e deliberar sobre questões econômicas.



“CONHEÇA MAIS A NOSSA CIDADE”

VOCE SABIA QUE SANTOS É DIVIDIDA EM DUAS GRANDES ÁREAS, A ÁREA INSULAR (ILHA) E A ÁREA CONTINENTAL?

A Área Insular, apesar de concentrar cerca de 99% da população de Santos, é aproximadamente seis vezes menor que a Área Continental.



VAMOS FALAR DA ÁREA INSULAR...

EXISTE ALGUMA REGRA PARA CONSTRUIR NA NOSSA CIDADE?

Sim, não podemos construir o que quisermos em qualquer lugar, pois existem regras em toda a cidade. Essas regras estão na Lei de Uso e Ocupação do Solo*.



E COMO FUNCIONA ESSA LEI?

É fácil. Temos que estudar três questões: o Zoneamento, a Classificação Viária e a Categoria de Uso.

* Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei Complementar nº 312 de 23 de novembro de 1998

O QUE É ZONEAMENTO?

É uma forma de organizar a cidade definindo zonas conforme suas características. Por exemplo: algumas são mais residenciais, outras comerciais, outras industriais ou portuárias. Em todas essas zonas deve-se manter suas qualidades e incentivar seus potenciais.



Essas Zonas são divididas em: Zona da Orla (ZO), Zona Intermediária (ZI), Zona Central I e II (ZCI e ZCII), Zona Noroeste I, II e III (ZNI, ZNII e ZNIII), Zona dos Morros I, II e III (ZMI, ZMII e ZMIII), Zona Portuária I e II (ZPI e ZPII), Zona de Preservação Paisagística (ZPP), Áreas de Proteção Cultural (APC), Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana (CDRU), além das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), e os Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas (NIDES).

MAS... E PARA QUE SERVE TUDO ISSO?

O zoneamento define os tipos de usos permitidos, conforme a zona em que se localiza o imóvel e a via.

E O QUE É CATEGORIA DE USO?

É a finalidade de um imóvel. Por exemplo, pode ser uma escola, uma residência, uma loja de roupas, uma sapataria etc.

A nossa lei organizou todos esses usos e os separou em categorias. Então, hoje temos na lei os usos de interesse ambiental, residencial, comercial e prestação de serviços, portuário, industrial e especial. A lei procura conciliar o uso residencial com os outros tipos de usos, evitando misturar aqueles que provocam incômodo aos moradores.



E COMO FUNCIONA A CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA ?

A nossa cidade possui vários tipos de vias porque de acordo com o tamanho da rua, ou por seu papel de ligar uma via à outra, elas recebem nomes diferentes. Atualmente temos em Santos as Vias de Trânsito Rápido, Vias Arteriais Classe I e II, Vias Coletoras, Vias Locais e Vias de Circulação de Pedestres.



E COMO JUNTO ESSAS TRÊS QUESTÕES?

Isso é simples. Basta analisar a zona do seu imóvel, qual é o tipo de via em que ele está localizado e qual é a sua categoria de uso. Sabendo esses três pontos já dá para saber se o uso que o cidadão quer fazer no imóvel é permitido ou não para o determinado local. Há uma tabela na Lei de Uso e Ocupação do Solo onde você encontra essas respostas.

E O QUE MAIS POSSO APRENDER ?

Você pode descobrir também que existem algumas áreas na cidade que possuem regras especiais como os Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana (CDRU); as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS*) e os Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas (NIDES). Essas questões também devem ser estudadas para saber se um uso é permitido ou não para o imóvel.

* Lei de ZEIS - Lei Complementar nº 53 de 15 de maio de 1992

E QUANTOS ANDARES UMA CONSTRUÇÃO PODE TER?

Isso vai depender de cada caso. Podemos calcular quanto se pode construir de acordo com a zona e o tamanho do seu terreno. Para isso temos que entender o que é Coeficiente de Aproveitamento (Ca), Taxa de Ocupação (To) e recuos, pois o número final vai depender disso também.

RECUE

-Recuo – é a distância mínima que se deve deixar entre a parede da sua casa e o muro do vizinho.



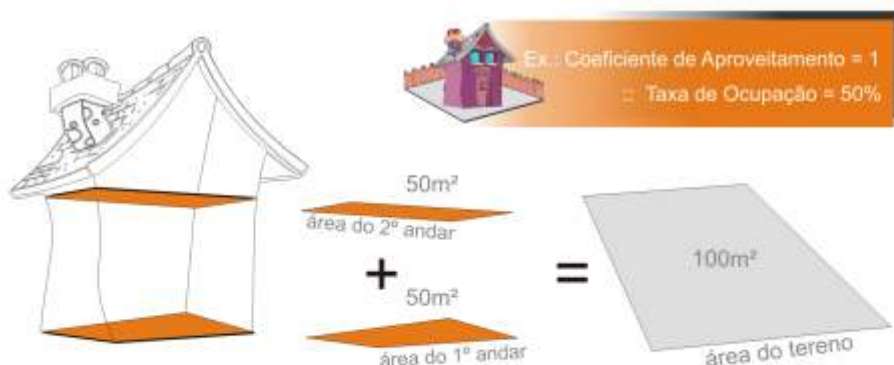
TAXA DE OCUPAÇÃO

É a parte da área do seu terreno que é ocupada pela construção da casa.



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

É a metragem quadrada máxima que você pode construir. A base vai ser sempre a área do seu terreno. Você poderá construir até "x" vezes a área do seu lote, dependendo da zona em que se encontra.



COMO GARANTIR O USO ADEQUADO DA PROPRIEDADE?

O Estatuto da Cidade* estabelece que a propriedade deve ter uma função social, isto é, ser bem utilizada de acordo com o que estabelece o Plano Diretor para a área em que o terreno ou imóvel está localizado. O objetivo é evitar que o terreno fique ocioso por muito tempo, utilizado apenas para fins especulativos, enquanto seu proprietário espera a valorização do local, com instalação de infra-estrutura pública. Para evitar situações como essa, o Estatuto da Cidade estabelece algumas regras que obrigam o dono do imóvel a fazer bom uso de sua propriedade. Dentre essas regras estão: o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo, Consórcio Imobiliário, Usucapião Especial de Imóvel Urbano, Direito de Superfície, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Outorga Não Onerosa do Direito de Construir, Outorga Onerosa do Direito de Alteração de Uso do Solo, Transferência do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas, Regularização Fundiária, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Concessão de Direito Real de Uso.

VAMOS FALAR DA ÁREA CONTINENTAL...

VOCÊ SABIA QUE ...

... a Área Continental possui cerca de 90% do seu território definido como Área de Proteção Ambiental, o que faz com que somente seja permitido construir em aproximadamente 10% da sua área, que é a Área de Expansão Urbana.



Santos é uma ilha e não tem mais áreas para crescer, então o grande potencial para expandir atividades é nesses 10% da Área Continental.

E COMO É O ZONEAMENTO DA ÁREA CONTINENTAL?

A Área Continental é dividida em duas grandes áreas:

ÁREA DE EXPANSÃO URBANA ...

...que contém a Zona Urbana (ZU), Zona de Suporte Urbano I (ZSUI), Zona de Suporte Urbano II (ZSUII) e Zona Portuária e Retroportuária (ZPR).

ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL ...

...que contém a Zona de Uso Especial (ZUE), Zona de Preservação (ZP), Zona de Conservação (ZC) e Zona de Uso Agropecuário (ZUA).



E somente a Área de Expansão Urbana é dividida em bairros: Quilombo, Nossa Senhora das Neves, Barnabé, Guarapá, Monte Cabrão, Trindade, Cabuçú-Caeté, Iriri e Caruara.

O QUE PRECISA PARA APROVAR UM PROJETO NESTA ÁREA?

Várias etapas precisam ser cumpridas, pois essa é uma área especial da nossa cidade, que precisa ser preservada ambientalmente. Todo empreendimento deverá passar por um licenciamento ambiental que poderá exigir alguns dos documentos a seguir:

- Relatório Ambiental Preliminar
- Relatório Ambiental
- Relatório de Controle Ambiental
- Relatório de Impacto Ambiental
- Estudo de Impacto Ambiental
- Diagnóstico Ambiental
- Plano de Controle Ambiental
- Plano de Recuperação de Área Degradada
- Plano de Manejo
- Plano de Gerenciamento
- Plano Integrado de Emergência ou Análise Preliminar de Risco
- Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA)

PARTICIPE!

Veja os dias e horários das oficinas de capacitação e não esqueça de registrar sua presença!

SAIBA MAIS!

Acesse o site <http://www.santos.sp.gov.br>
link: Plano Diretor

PARTICIPE!

VEJA OS DIAS E HORÁRIOS E NÃO SE ESQUEÇA DE REGISTRAR SUA PRESENÇA!



ZONA NOROESTE
DIA 31 DE MARÇO
ÀS 19 HORAS

ZONA MORROS
DIA 19 DE MARÇO
ÀS 19 HORAS

ZONA CENTRAL
DIA 17 DE MARÇO
ÀS 19 HORAS

ZONA INTERMEDIÁRIA
DIA 05 DE MARÇO
ÀS 19 HORAS

ZONA DA ORLA
DIA 03 DE MARÇO
ÀS 19 HORAS

ÁREA CONTINENTAL
DIA 02 DE ABRIL
ÀS 19 HORAS

DIA 03/03/09 - ZONA DA ORLA

LOCAL: SESC - RUA CONSELHEIRO RIBAS, 136 - APARECIDA

ACOMPANHE A DIVULGAÇÃO DOS LOCAIS DAS PRÓXIMAS OFICINAS
PELO DIÁRIO OFICIAL E PELO SITE DA PREFEITURA DE SANTOS
WWW.SANTOS.SP.GOV.BR

ZONA INTERMEDIÁRIA - 05/03/09

ZONA CENTRAL - 17/03/09

ZONA MORROS - 19/03/09

ZONA NOROESTE - 31/03/09

ÁREA CONTINENTAL - 02/04/09



PREFEITURA DE
SANTOS

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

ZONA NOROESTE
DIA 01 DE JULHO

ZONA MORROS
DIA 24 DE JUNHO

ZONA CENTRAL
DIA 17 DE JUNHO

ZONA INTERMEDIÁRIA
DIA 10 DE JUNHO

ZONA DA ORLA
DIA 03 DE JUNHO

ÁREA CONTINENTAL
DIA 08 DE JULHO

ACOMPANHE A DIVULGAÇÃO DOS LOCAIS E HORÁRIOS DAS AUDIÊNCIAS
PELO DIÁRIO OFICIAL E PELO SITE DA PREFEITURA DE SANTOS

WWW.SANTOS.SP.GOV.BR

ZONA DA ORLA - 03/06/09

ZONA INTERMEDIÁRIA - 10/06/09

ZONA CENTRAL - 17/06/09

ZONA MORROS - 24/06/09

ZONA NOROESTE - 01/07/09

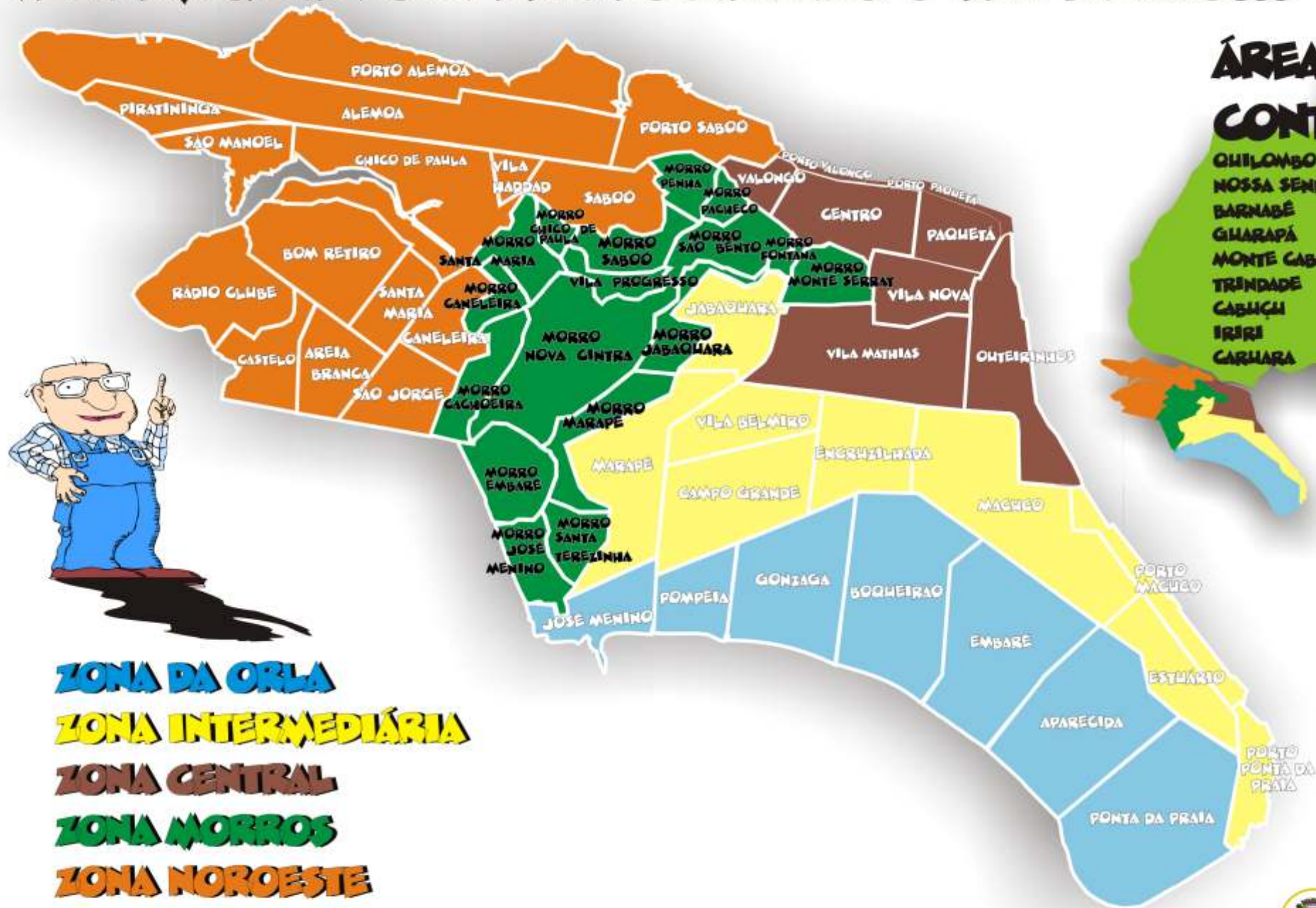
ÁREA CONTINENTAL - 08/07/09

AUDIÊNCIA GERAL - 12/06/09



PREFEITURA DE
SANTOS

VEJA EM QUAL ZONA ESTÁ LOCALIZADO O SEU BAIRRO...



LEIS EM VIGOR...

Plano Diretor Físico do Município de Santos - Lei nº 3529 de 16 de abril de 1968

Código de Posturas - Lei nº 3.531, de 16 de abril de 1968

Zeis – L. C. nº 53, de 15 de maio de 1992

Código de Edificações - L.C. nº 84, de 14 de julho de 1993

Diretrizes Viárias - L.C. nº 151, de 13 de dezembro de 1994

**Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos
L. C. nº 311, de 23 de novembro de 1998**

**Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo na área insular do Município de Santos
L. C. nº 312, de 23 de novembro de 1998**

**Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo na área continental do Município de Santos
L. C. nº 359, de 25 de novembro de 1999**

Alegria Centro – L.C. nº 470, de 05 de fevereiro de 2003

Estatuto da Cidade –L.C. nº 551, de 27 de dezembro de 2005

Pólos Atrativos de Trânsito e Transporte – L.C. nº 528, de 18 de abril de 2005

Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001



PREFEITURA DE
SANTOS

**Secretaria Municipal
de Planejamento**



PREFEITURA DE
SANTOS