

Diagnóstico justificado da propositura

Introdução

No fim do século XIX, os desafios de Santos foram materializados com o Plano de Saneamento que viabilizou a expansão da cidade em direção à orla da praia. Este se constituiu num importante referencial urbano, em função de sua abrangência e inovações técnicas introduzidas, porque trouxe excelente padrão sanitário para as novas áreas urbanizadas, com reflexos diretos na qualidade de vida da população.

Acrescenta-se ainda que a cidade de Santos, por ser o portal do Brasil, recebeu parte dos imigrantes que aqui chegaram deixando um legado diversificado marcante na sua comunidade. Assim, a cidade cresceu com a valorização dos espaços para se conviver em coletividade, com rede social baseada na proximidade e nas relações interpessoais.

A dinâmica da expansão urbana mencionada acima, associada às características específicas de sua comunidade, trouxeram novos desafios que exigem soluções inovadoras, que podem ser catalisadas por meio de instrumentos de planejamento urbano.

Um dos mais importantes instrumentos, o Plano Diretor, define os critérios e as diretrizes que conduzem aos padrões de bem estar de uma cidade sustentável e inclusiva. Este foi readequado e está tramitando na Egrégia Câmara Municipal.

Nesse momento, no entanto, faz-se necessária a revisão da legislação relativa ao uso e ocupação do solo na área insular, para que venha a ser compatibilizada com o desenvolvimento urbano e os padrões de conforto e dignidade humana.

Releva destacar que entre 1968 e 1998, a legislação urbanística municipal não apresentou mudanças significativas referentes à temática de uso e ocupação do solo e a cidade passou a assistir um processo gradual de esvaziamento da região central.

Porém, com a sanção da Lei Complementar n.º 312/98, houve uma ruptura no modelo de ocupação com a liberação de gabarito e o aumento do potencial construtivo, o que gerou uma mudança no cenário da paisagem urbana e consolidou o processo de verticalização.

Mais recentemente, em função da situação econômica nacional, potencializada pelas questões relativas ao pré-sal, Santos passou por um forte crescimento do mercado imobiliário associado ao desenvolvimento econômico na cadeia da construção civil. Para tanto, a Lei Complementar 730/2011, passou a estabelecer ajustes de forma a enfrentar os desafios da expansão imobiliária mencionada.

Contudo, a cidade ainda permanece com bloqueios que requerem um olhar estratégico, um olhar de coalização para superação das questões associadas à moradia, à preservação do patrimônio, a relação porto-cidade, dentre outros aspectos.

Assim, a presente minuta de projeto de lei complementar aprimora e consolida o modelo de verticalização, de modo a desenhar uma cidade mais compacta, amigável e com infraestrutura que assegure a qualidade de vida de todos os habitantes.

Dessa forma, torna-se imperativo combater o esvaziamento da área central, com incentivos para a retomada da requalificação urbana, fortalecendo a sua própria identidade com valores da vitalidade urbana, em harmonia com a segurança e a conservação do patrimônio.

É importante destacar que a legislação ora proposta que trata do zoneamento urbano passa a detalhar o conjunto de instrumentos de política urbana introduzidos pelo Plano Diretor. Os ajustes no zoneamento foram realizados em função da dinâmica urbana, mais especificamente, em relação aos novos limites traçados pelo desenho das linhas do VLT e para garantir uma transição mais harmônica entre o porto e a cidade, por meio das faixas e corredores de amortecimento.

Pressupõem-se também, que do ponto de vista urbanístico, haja a aproximação da moradia em relação ao trabalho, visando a melhoria da acessibilidade e mobilidade das pessoas. Assim, a criação das Áreas de Adensamento Sustentável e de Renovação Urbana, visa promover o desenvolvimento do adensamento sustentável ao longo dos eixos de transporte público de massa, especialmente do novo modal de transporte, o VLT, além de concentrar o adensamento em áreas dotadas de infraestrutura.

Reafirma-se a necessidade de flexibilização dos índices urbanísticos, de modo que vazios habitacionais venham a ser revitalizados e haja o atendimento das demandas habitacionais que tanto afligem a população santista e brasileira.

Pretende-se que esta legislação, além de atender os novos desafios, venha a ser factível em todos os aspectos, notadamente o econômico, promovendo uma mudança do perfil da cidade, para que os desequilíbrios e polarizações ainda existentes sejam minimizados.

Ademais, objetiva-se que a paisagem urbana resgate os vínculos dos valores cívicos e coletivos que estão historicamente relacionados à cidade, abrindo a possibilidade de participação ampliada de todo arquiteto e urbanista por meio de concursos públicos. Estes concursos devem cumprir também a função legal perante a lei de licitações e perante o recomendado pela Organização Das Nações Unidas e União Internacional de Arquitetos.

Releva destacar que esta minuta já incorpora as contribuições comunitárias que revelaram um forte anseio por moradias, recebidas durante as oficinas e reuniões preparatórias realizadas entre novembro de 2017 e janeiro de 2018. Assim, a publicação da presente proposta no portal e a realização de audiências num período de 30 dias, vem consolidar o acesso à informação de forma irrestrita.

Novas contribuições podem ser recebidas pelo formulário disponível no site da Prefeitura (<http://www.santos.sp.gov.br/?q=webform/participe-da-nova-luos>) e serão analisadas com o rigor técnico necessário para que se estabeleçam condições urbanas mais adequadas para o Município, dentro dos limites da competência normativa e em

obediência às diretrizes fixadas pelo Plano Diretor já encaminhado à Egrégia Câmara Municipal para apreciação.

A seguir, são apresentadas a metodologia e as justificativas técnicas vinculadas à minuta de projeto de lei complementar que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do município de Santos, ora em análise.

Metodologia

A minuta aqui apresentada é fruto de um processo de construção participativo com os diferentes segmentos da sociedade, uma forma de pactuar desejos, interesses e necessidades. Para tanto, foram realizadas, a partir de novembro de 2017, oficinas e audiências com a comunidade, quando ficou demonstrado um significativo anseio por moradias.

Paralelamente, foram realizadas reuniões com as demais unidades municipais envolvidas e segmentos específicos da sociedade para consolidação de uma primeira minuta que está disponibilizada no portal da Prefeitura a partir do dia 16 de março do corrente ano, para possibilitar a apresentação de novas contribuições por meio formulário disponível no site da Prefeitura (<http://www.santos.sp.gov.br/?q=webform/participe-da-nova-luos>). Nesse período, enquanto o governo recebe as contribuições através do site, também serão realizadas audiências públicas e reuniões com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, para consolidar o acesso à informação de forma irrestrita.

As novas contribuições recebidas pelo site serão analisadas com o rigor técnico necessário para que estejam alinhadas ao estabelecimento de condições urbanas mais adequadas para o município, dentro dos limites da competência normativa e em obediência às diretrizes fixadas pelo Plano Diretor, já encaminhado à Egrégia Câmara Municipal para apreciação.

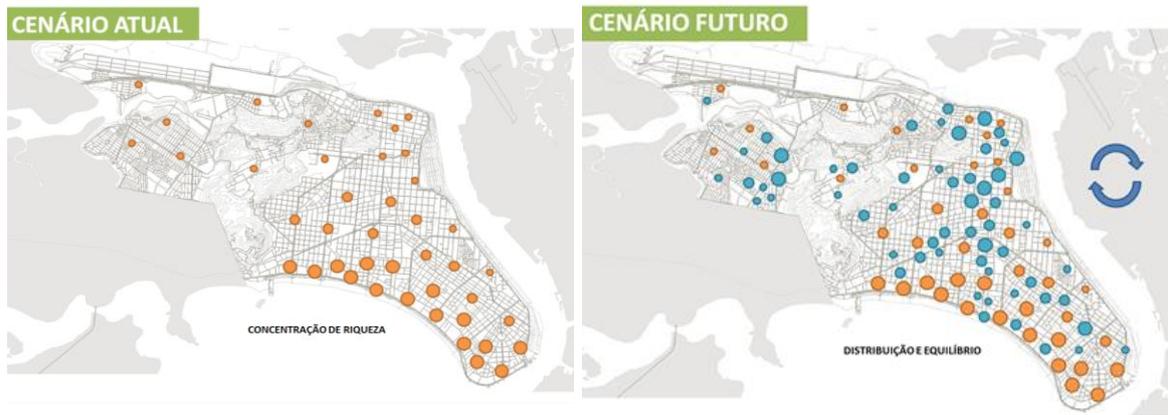
Justificativa técnica

1. Dos objetivos específicos

A presente minuta, além de manter os objetivos da legislação vigente, introduz objetivos específicos, onde se transmite de forma clara o que se pretende alcançar, tendo em vista o cenário de alguns bloqueios ainda existentes na porção insular do município.

Assim, em apertada síntese, este item demonstra que a propositura visa incentivar a produção de habitações de interesse social e de mercado popular, HIS e HMP, a renovação urbana estimulando o adensamento sustentável junto aos eixos de transporte de média capacidade de carregamento e junto às áreas centrais degradadas, dinamizando a economia setorial e fomentando a multiplicidade de usos.

As figuras abaixo demonstram os cenários que se pretende alcançar com a propositura em análise.



CENÁRIO FUTURO

REVERTER OS PROCESSOS DE DESIGUALDADES URBANAS



+ HABITAÇÃO + INCLUSÃO + DIVERSIDADE + QUALIDADE

ESTRATÉGIAS



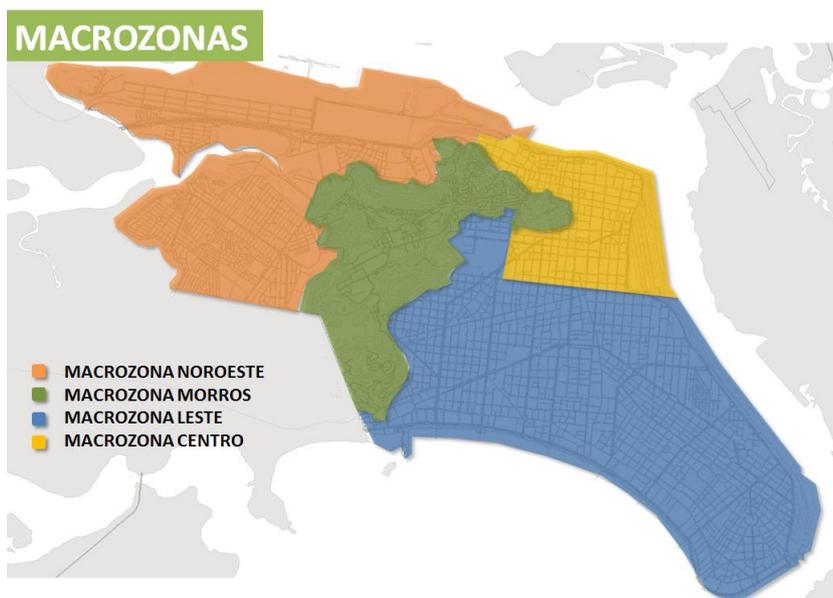
2. Da ordenação territorial e da estrutura urbana

Para ordenar e aperfeiçoar a gestão territorial a Macroárea Insular do município de Santos, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana de Santos foi subdividida nas Macrozonas, Noroeste, Morros, Leste e Centro que estão ilustradas nas figuras apresentadas a seguir.

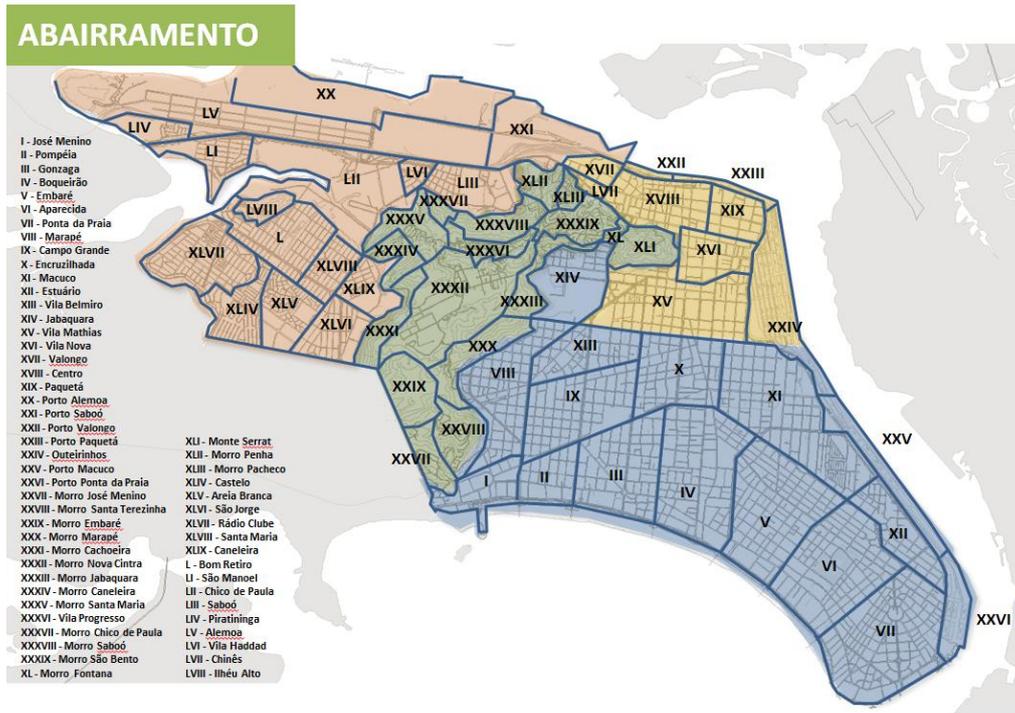
ORDENAÇÃO TERRITORIAL E ESTRUTURA URBANA



Para ordenar o planejamento e a gestão territorial, a área insular do município de Santos foi dividida em macrozonas.



Por sua vez, o abairramento, também apresentado na figura abaixo, foi mantido conforme legislação vigente.



3. Do zoneamento

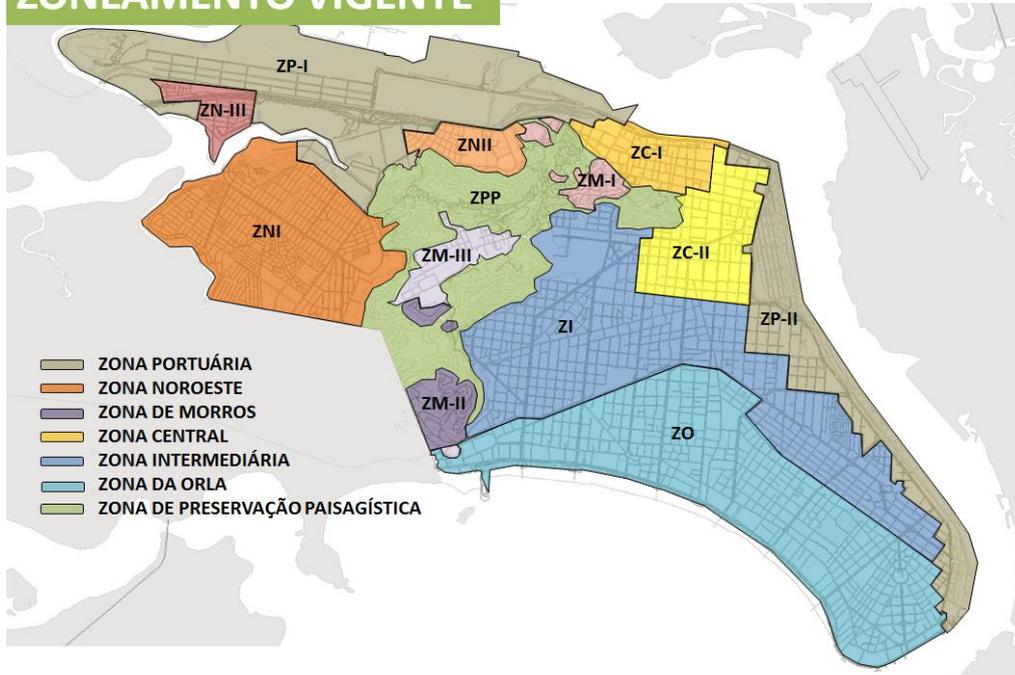
Para os efeitos de parcelamento, uso e ocupação do solo, foram estabelecidas duas categorias de zonas, as de uso comum e as de uso especial.

Em relação às zonas de uso comum, estas sofreram pequenos ajustes de natureza geométrica para a correção de distorções oriundas do próprio dinamismo urbano.

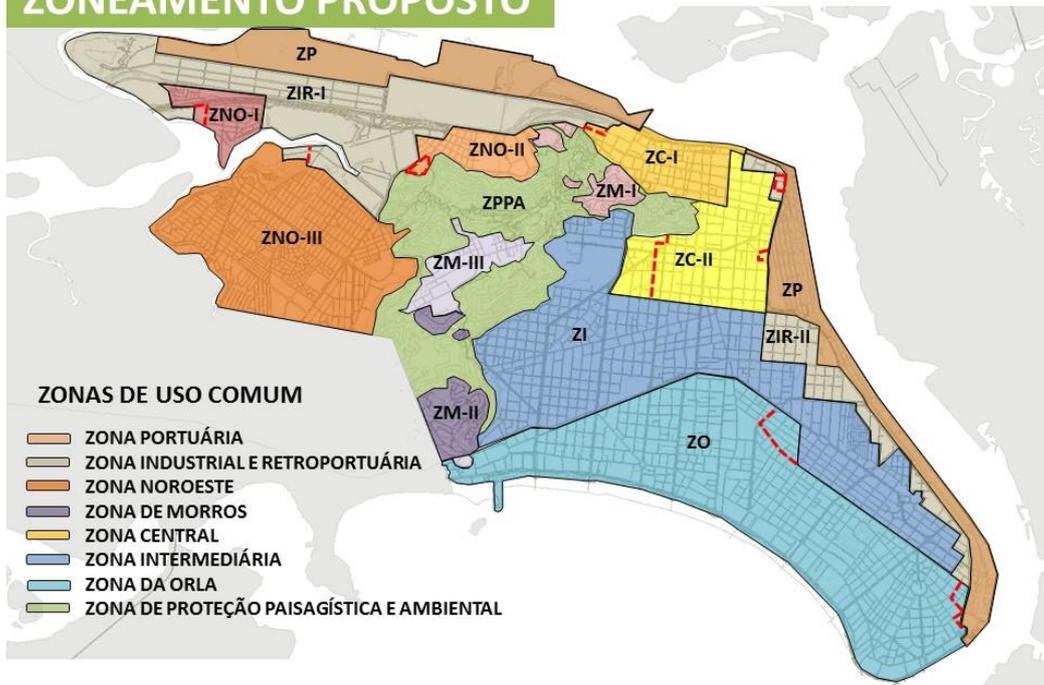
A seguir, as figuras apresentadas propiciam uma análise comparativa entre o zoneamento atual e a proposta desta minuta. É importante destacar que as linhas tracejadas em cor vermelha demonstram os ajustes realizados no geométrico das diferentes zonas.

Os ajustes no zoneamento foram realizados em função da dinâmica urbana, mais especificamente, os ajustes de novos limites traçados pelo desenho das linhas do VLT.

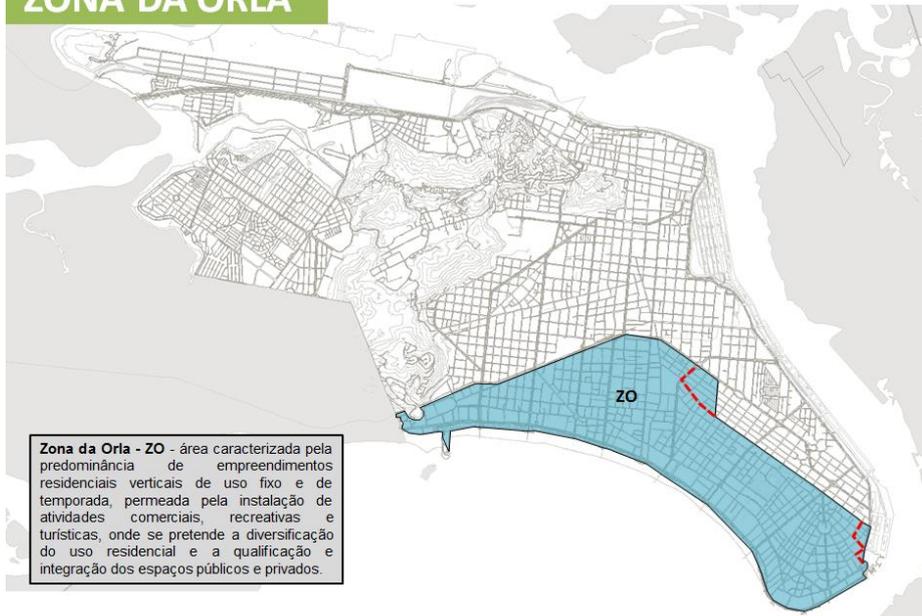
ZONEAMENTO VIGENTE



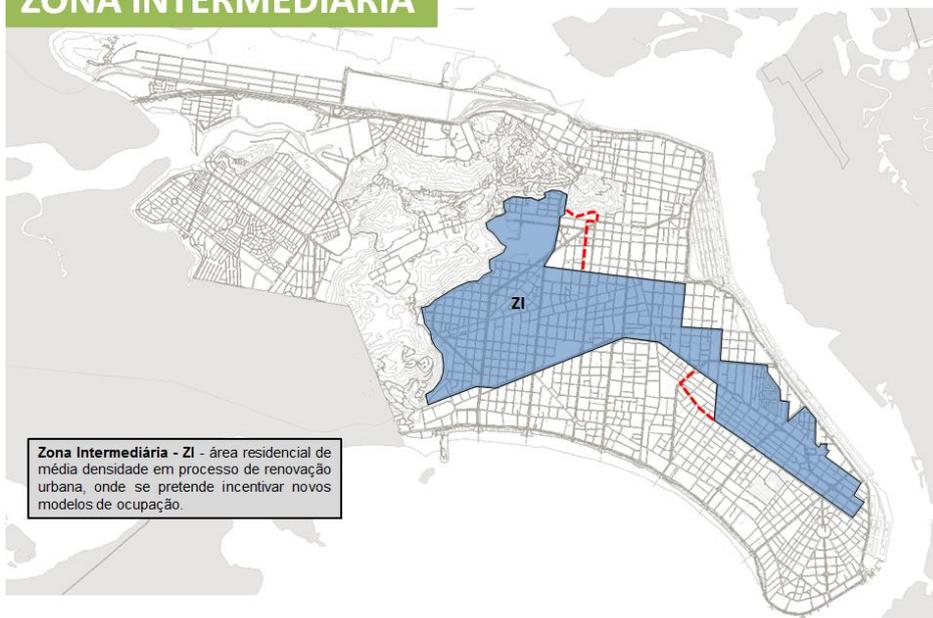
ZONEAMENTO PROPOSTO



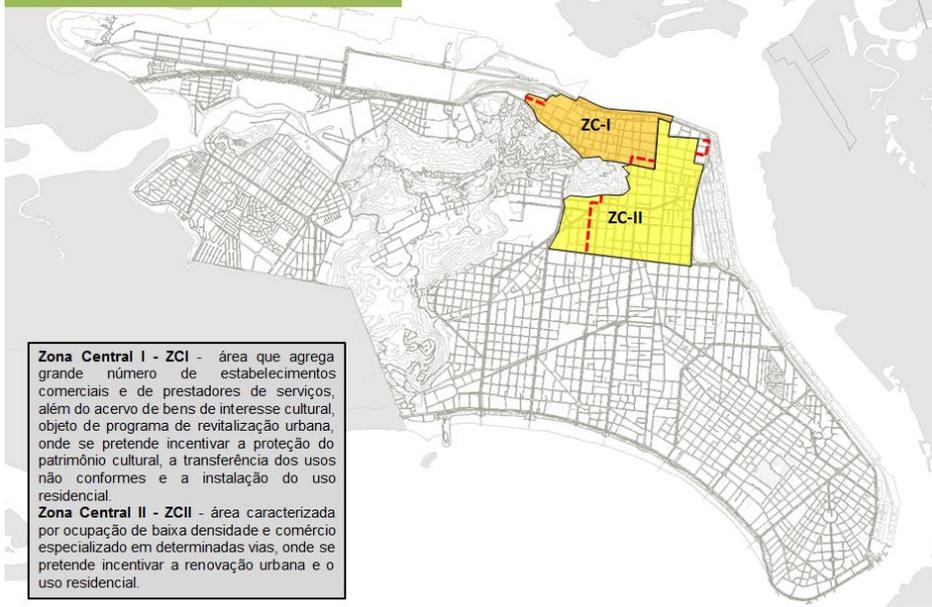
ZONA DA ORLA



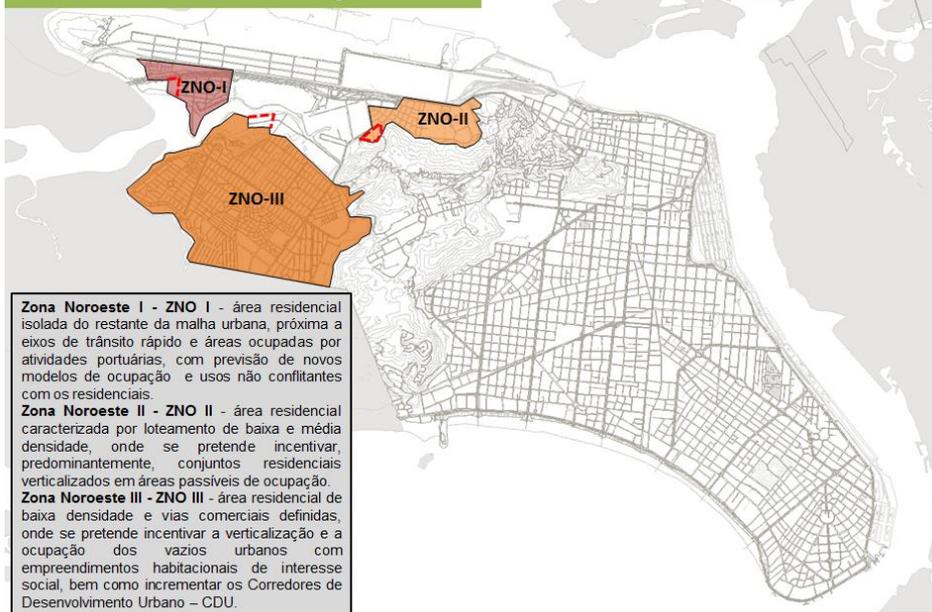
ZONA INTERMEDIÁRIA



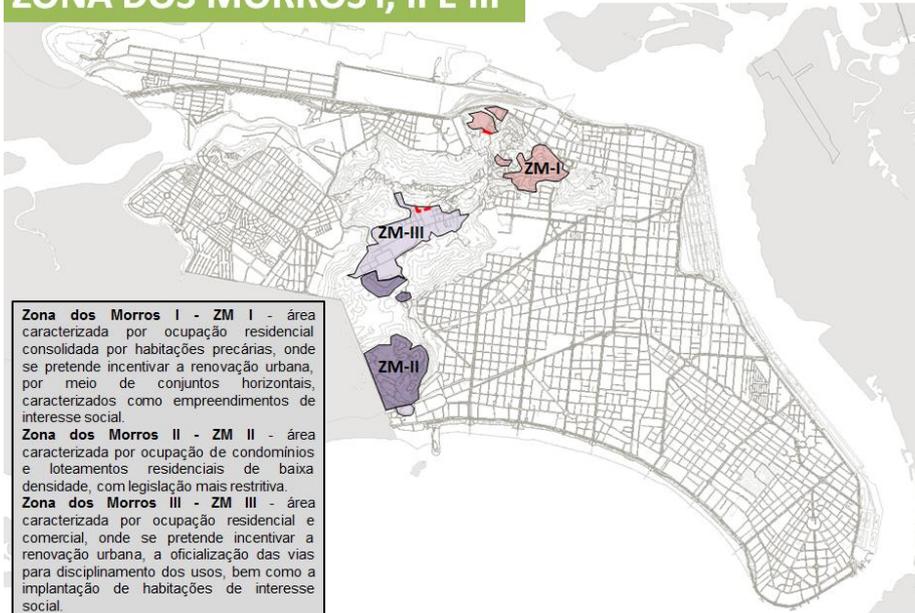
ZONA CENTRAL I E II



ZONA NOROESTE I, II E III



ZONA DOS MORROS I, II E III

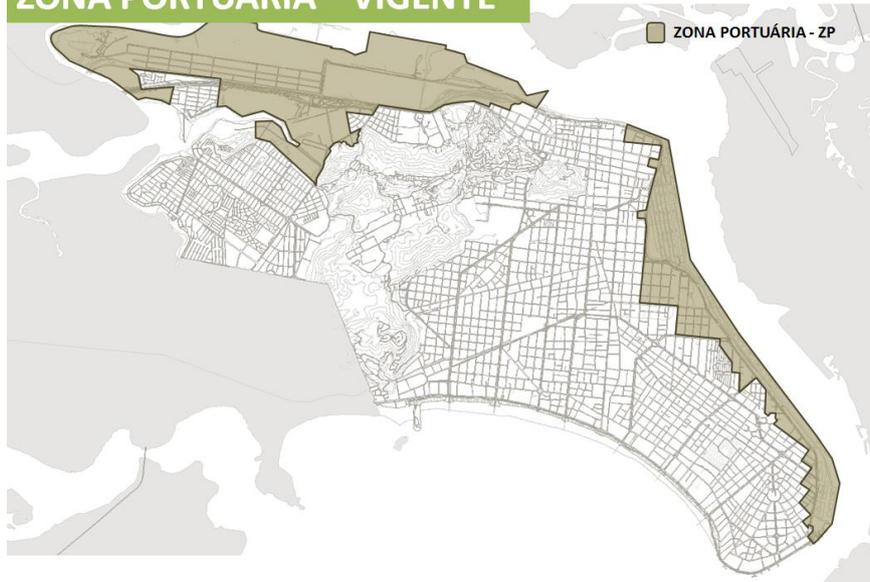


ZONA DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA E AMBIENTAL

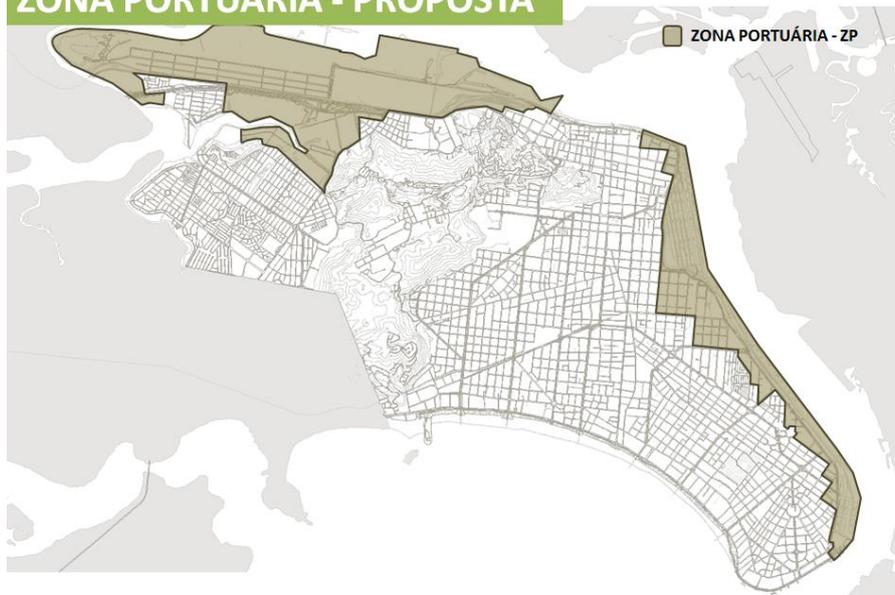


Releva destacar que, para garantir uma melhor relação entre o porto e a cidade, além de manter a Zona Portuária com ajustes no geométrico, estabelece as zonas Industrial e Retroportuária I e II, conforme ilustrado nas figuras apresentadas a seguir.

ZONA PORTUÁRIA – VIGENTE

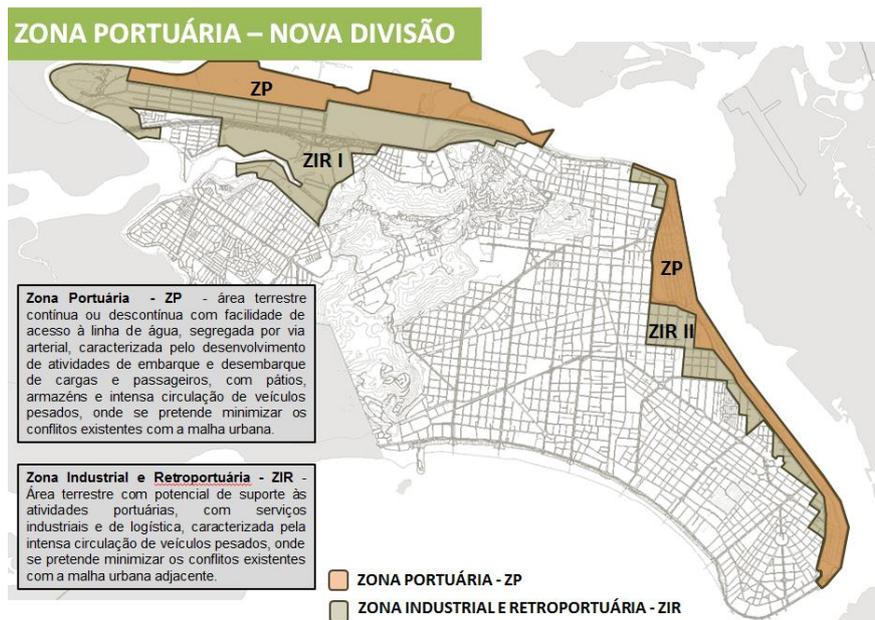


ZONA PORTUÁRIA - PROPOSTA





Nas figuras abaixo estão representadas as Zona Portuária e as zonas Industrial e Retroportuária I e II, conforme estabelecido na presente minuta de lei complementar.

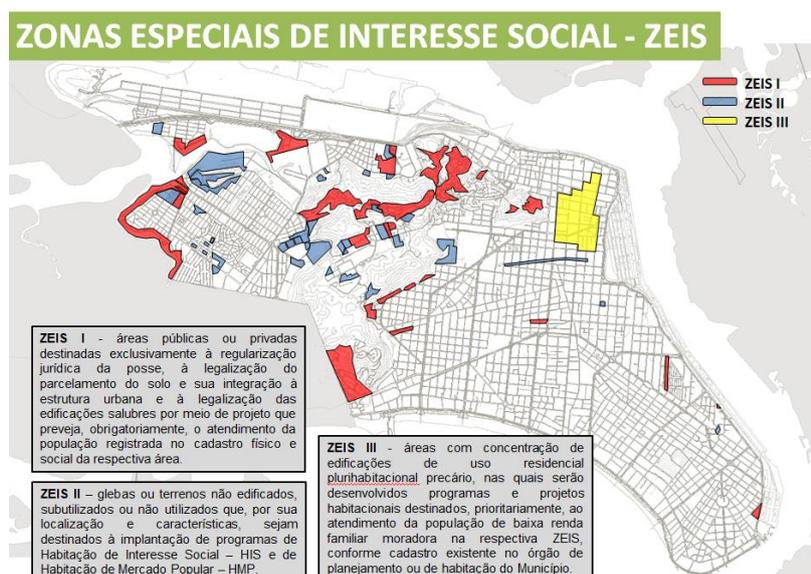


Por sua vez, em relação às zonas de uso especial, é importante destacar a criação das zonas de Renovação Urbana, Áreas de Adensamento Sustentável, Zona Especial de Praia e Área de Pedreira, como estratégia para fomentar o adensamento, a

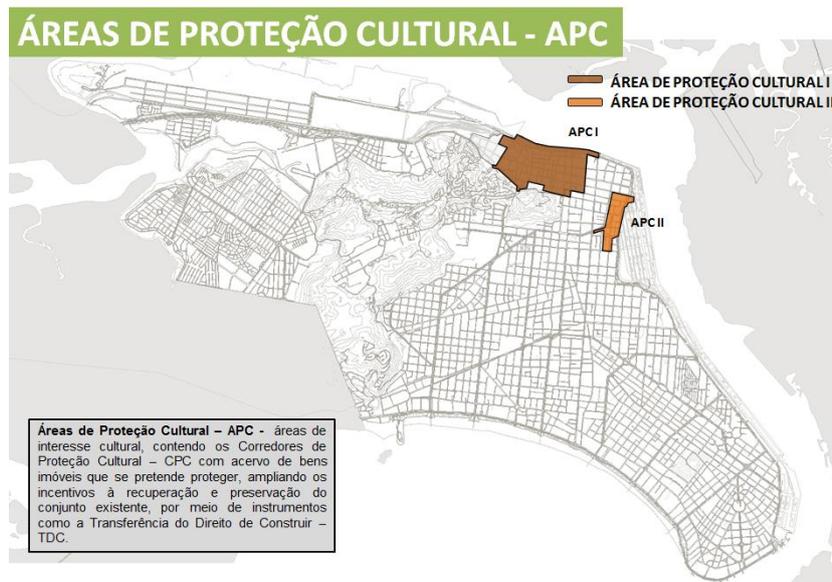
multiplicidade dos usos, favorecendo deslocamentos curtos e direcionar o crescimento da cidade para áreas já dotadas de infraestrutura, a exemplo do traçado de novos modais de transporte, especialmente o Veículo Leve sobre Trilhos - VLT.



Em relação às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEISs, é importante destacar que estas foram mantidas conforme legislação específica vigente que será revista oportunamente.



Por sua vez, as Áreas de Proteção Cultural I e II, incluindo os Corredores de Proteção Cultural – CPC, têm como objetivo principal a proteção do patrimônio, ampliando os incentivos, a recuperação e preservação do conjunto existente, por meio de instrumentos como a Transferência do Direito de Construir - TDC.



Quanto aos Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas, estes foram redesenhados, uma vez que integram as estratégias para se alcançar os objetivos expressos nesta proposta de lei complementar. Para estas porções do território, foram estabelecidas destinações específicas, incentivos fiscais e normas próprias de uso e ocupação do solo, capazes de criar condições para o desenvolvimento social, econômico e ambiental, priorizando a mobilidade urbana, o lazer, a cultura, o esporte e o turismo. Os Nídes do Valongo, Paquetá e do Mercado estão sendo considerados Distritos Criativos, de modo a incentivar as iniciativas empreendedoras na cidade.

O Distrito Criativo é um projeto de inovação social, pretendendo um desenvolvimento econômico, social e urbano de um coletivo moradores da região e empreendedores neste território da cidade.

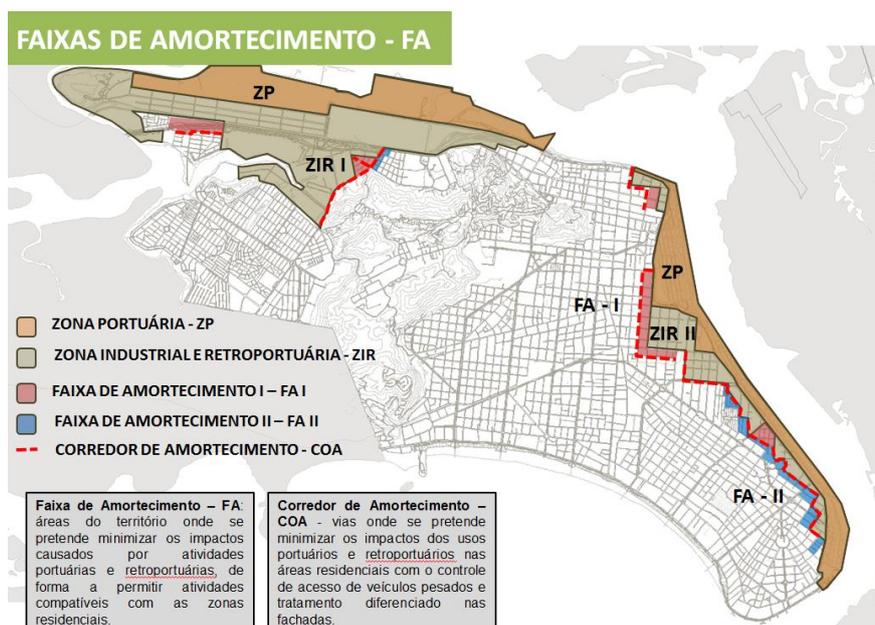
Queremos criar novas formas de relacionamento entre a população local e empreendedores de economia criativa e seu entorno social e urbano, melhorando as suas condições de trabalho, conseguindo maior visibilidade, ampliando a densidade desse tipo de atividade econômica no território, promovendo um ambiente de inovação e atraindo mais visitantes, trazendo, dessa forma, desenvolvimento a uma região da cidade que, nas últimas décadas, esteve esquecida.



Por sua vez, foram criadas as Zonas de Renovação Urbana - ZERU como porções do território, públicas ou privadas, sem destinação específica, com incentivos fiscais e normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, capazes de criar condições para o desenvolvimento social, econômico e ambiental de forma estratégica, onde se pretende a requalificação do espaço urbano, incorporando o desenho urbano ao processo de planejamento.



Para aprimorar a relação porto x cidade, foram redesenhadas as faixas de amortecimento, com vistas à minimização dos impactos negativos causados por atividades portuária e retroportuária sobre os moradores. Como dispositivo de proteção para moradores presentes tradicionalmente nestas áreas e em áreas lindeiras, os novos empreendimentos estarão sujeitos à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.



As Áreas de Adensamento Sustentável – AAS são Zonas Especiais criadas em 2013 por meio do Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do município (Lei Complementar nº 821, de 27 de dezembro de 2013). Esta lei está em processo de revisão mas, de qualquer forma, tal Zona será mantida.

Nas Áreas de Adensamento Sustentável objetiva-se (artigo 49):

I – promover maior aproveitamento do solo urbano nas proximidades dos sistemas de transporte coletivo público, com aumento na densidade construtiva, demográfica, habitacional e de atividades urbanas articuladas com oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, adequada ao adensamento previsto;

II – incrementar a oferta de comércios, serviços e espaços produtivos nos bairros mais distantes da região central, aumentando as oportunidades de trabalho, emprego e geração de renda.

III – ampliar a oferta de Habitações de Interesse Social – HIS e de Habitação de Mercado Popular – HMP para a população de baixa e média rendas, em áreas em que há oferta de emprego e de atividades econômicas e serviços públicos em níveis adequados ao adensamento previsto;

IV – qualificar as centralidades existentes e estimular a criação de novas centralidades com a instalação de atividades não residenciais em áreas com baixa oferta de oportunidades de emprego;

IV – qualificar as centralidades existentes e estimular a criação de novas centralidades com a instalação de atividades não residenciais em áreas com baixa oferta de oportunidades de emprego;

V – melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes com oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas em níveis adequados ao adensamento previsto;

VI – melhorar as articulações entre os sistemas de transportes coletivos e diferentes padrões de uso e ocupação do solo;

VII – incrementar a oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno;

VIII – promover melhorias na articulação entre os modos motorizados e não motorizados de transporte, especialmente de pedestres e ciclistas;

IX – orientar a produção imobiliária da iniciativa privada de modo a gerar:

a) diversificação nas formas de implantação das edificações nos lotes;

b) valorização dos espaços públicos, áreas verdes, espaços livres e paisagem urbana;

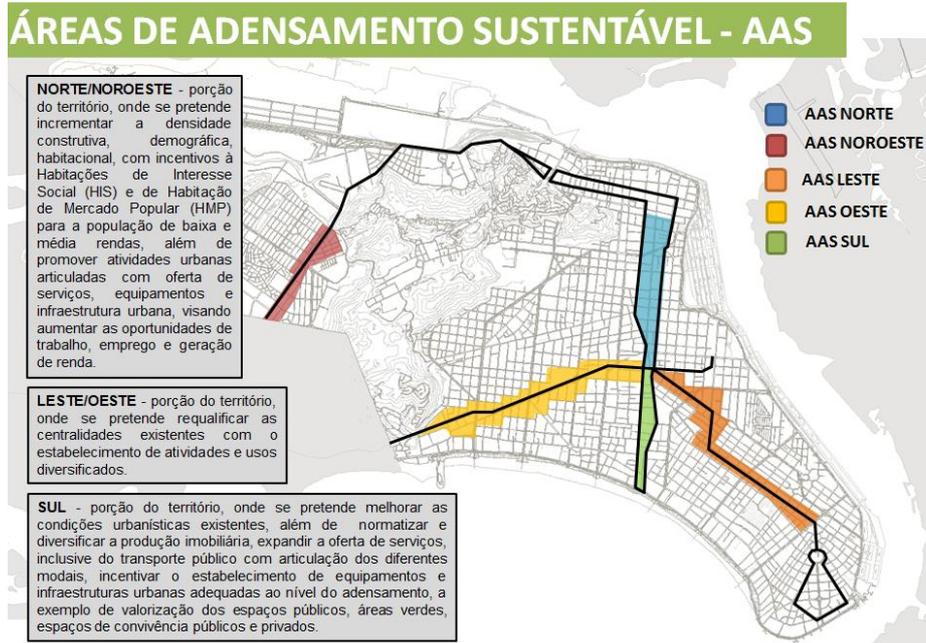
c) convivência adequada entre os espaços públicos e privados e entre usos residenciais e não residenciais;

X – desestimular o uso do transporte individual.

Também possuem índices construtivos próprios, com possibilidade de se aplicar nas vias que não forem de menor capacidade, o Coeficiente de Aproveitamento Ampliado, desde que se garanta uma mínima “Área de Integração” e a aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Para os empreendimentos localizados nas Áreas de Adensamento Sustentável Norte e Noroeste - AAS N e AAS NO – propõem-se a desobrigação do atendimento do número mínimo de vagas de garagem definido na Lei Complementar nº 528, de 18 de abril de 2005.

E para os empreendimentos enquadrados como HMP propõe-se a dispensa da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, para utilização do coeficiente de aproveitamento ampliado nos casos de oferta de comércio e serviços no pavimento térreo.



Finalmente, tendo em vista a presença do município no processo de gestão das áreas de praia, foi criada esta Zona Especial de Praia - ZEP para que seja garantido o cumprimento de sua função socioambiental, obedecendo aos princípios de gestão territorial integrada, compartilhada e democrática de respeito à diversidade, promovendo o seu correto uso e ocupação, além do livre e franco acesso a ela e ao mar, indiferentemente de direção e sentido,

promovendo o correto uso e ocupação das praias; Orientar os usuários e a comunidade em geral sobre a legislação pertinente, seus direitos e deveres. Para atender ao compromisso firmado entre o município de Santos e a União, referente à transferência da gestão das praias marítimas urbanas, cujo extrato de adesão foi publicado no Diário Oficial da União em 21 de agosto de 2017 e, com base no relatório 1/2017, do Grupo Técnico de Trabalho de Políticas Públicas de Gestão da Orla da Praia e Faixa de Areia, constituído pelo Decreto Municipal 6.638/2013, ficam definidas diretrizes com o objetivo de implantar, em até 3 anos a partir da vigência do termo gestão, o Plano de Ordenamento da Orla, em conformidade com o artigo 32 do Decreto Federal 5.300/2004.

Acrescenta-se que, em função de aproveitamento histórico dos materiais rochosos existentes nos morros de Santos, tradicionalmente utilizados para a expansão portuária e urbana, restaram áreas desativadas de exploração mineral que carecem de intervenções quanto ao risco geológico e recuperação ambiental. Para facilitar sua gestão, foi criada a Zona Especial Área de Pedreira – AP.

As pedreiras desativadas na área insular de Santos constituem importantes passivos ambientais não devidamente diagnosticados nas legislações anteriores. Tratam-se de

antigas instalações privadas, de exploração mineral, que não receberam qualquer tratamento quanto à preparação para futura desativação, muito menos para a reconversão de uso para outras atividades econômicas.

A sua eventual ocupação e mesmo a ocupação de seu entorno necessitam da segurança advinda não apenas da investigação das atuais condições de estabilidade de seus taludes e das condições gerais da antiga área de exploração, mas principalmente do dimensionamento de medidas de estabilização de suas encostas ou de recuperação ambiental em áreas de ZPP (ou ZPPA). Tais estudos e sua implementação visam impedir a ocorrência de eventos relacionados à movimentos gravitacionais de massa e de danos ao patrimônio público ou privado no seu entorno imediato, ou ao menos de atenuar ou mitigar suas consequências, evitando a perda de vidas humanas.

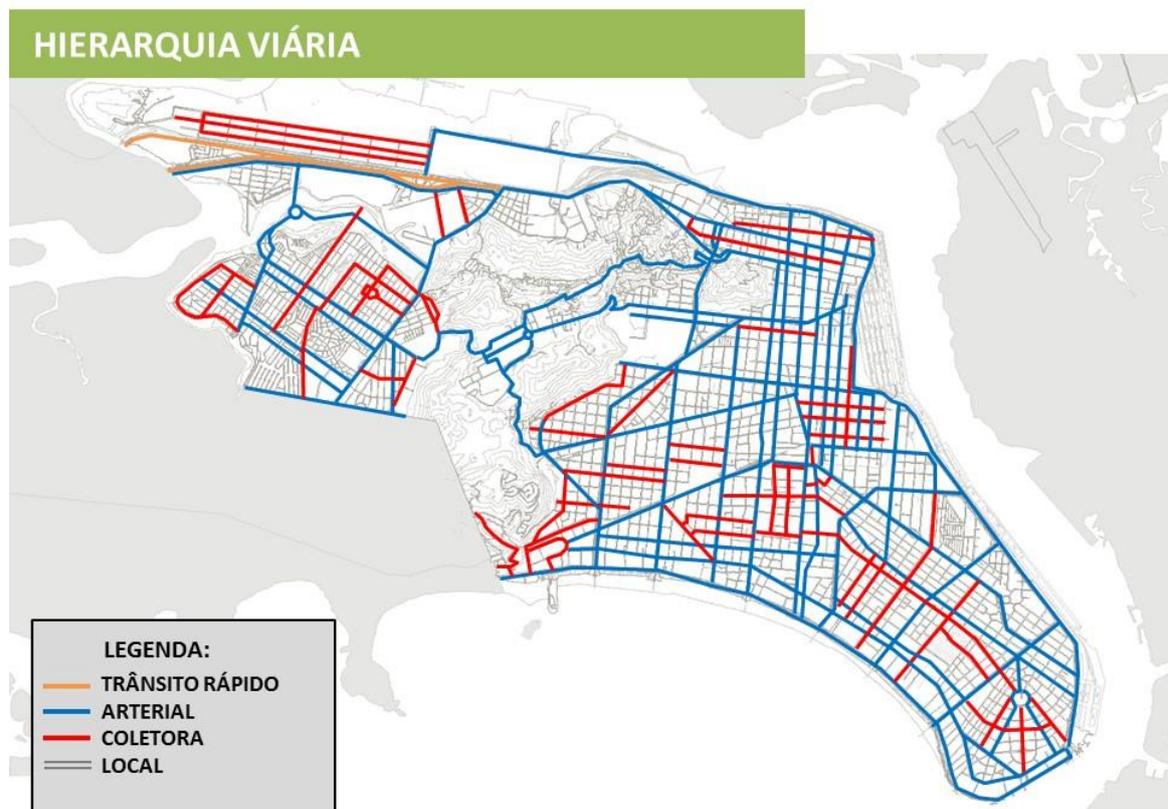
A seguir, a figura ilustra as Zonas Especiais de Praia e de Pedreira, já definidas.

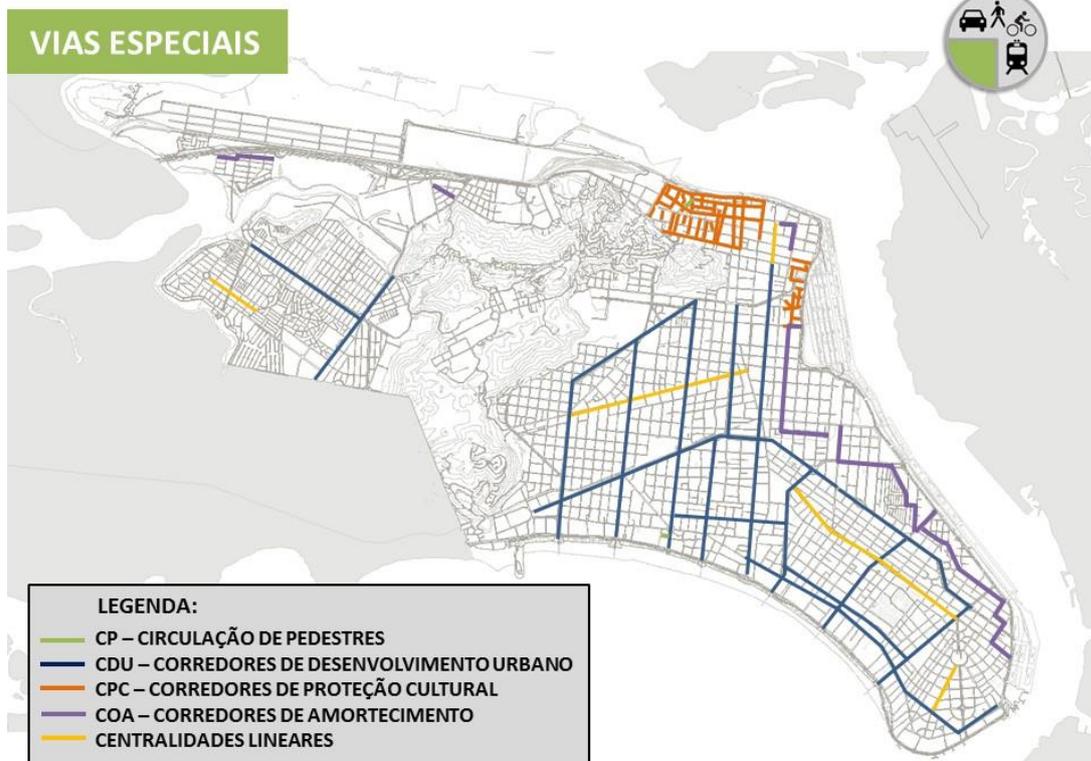


4. Da hierarquia viária

As vias públicas do município foram subdivididas em dois grupos. O primeiro abriga a classificação viária em conformidade com o Código Nacional de Trânsito – CNT, enquanto o segundo grupo é integrado pelo conjunto de vias que apresentam condicionantes específicas além de um viés diferenciado para a mobilidade insular.

A seguir, as figuras apresentam os dois grupos de vias acima descritos.





Por exemplo, os Corredores de Amortecimento - COAs foram criados como uma estratégia para resolver o conflito entre as atividades retroportuárias impactantes e as zonas de usos comuns, a partir de uma demanda apontada nas audiências públicas realizadas na revisão do Plano Diretor do Município.

5. Dos usos

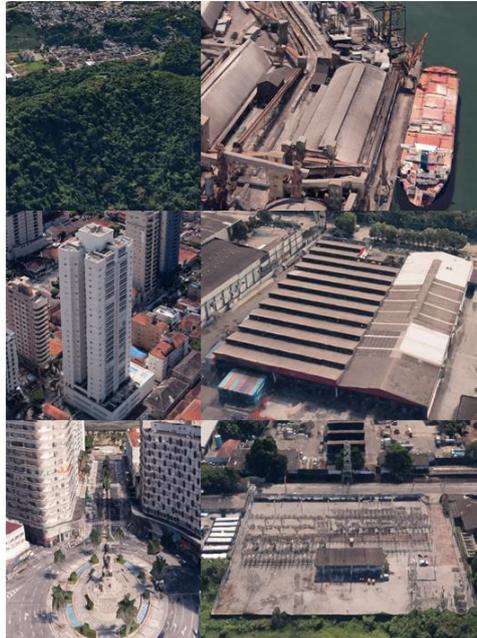
Foram mantidas as categorias de uso existentes na legislação vigente e, pequenos ajustes foram implementados para garantir a conformidade em relação à Classificação Nacional de Atividades Econômicas-Fiscal, CNAEs, de modo a facilitar o enquadramento dos empreendimentos e fomentar a multiplicidade dos usos.

USOS

As categorias de uso são as seguintes:

- I - interesse ambiental;
- II - residencial;
- III - comercial e prestação de serviços;
- IV - portuária e retroportuária;
- V - industrial;
- VI - especial.

Foram mantidas as categorias de uso existentes na legislação vigente e, pequenos ajustes foram implementados para garantir a conformidade em relação à Classificação Nacional de Atividades Econômicas-Fiscal, CNAEs, de modo a facilitar o enquadramento dos empreendimentos e fomentar a multiplicidade dos usos.



6. Da ocupação do solo

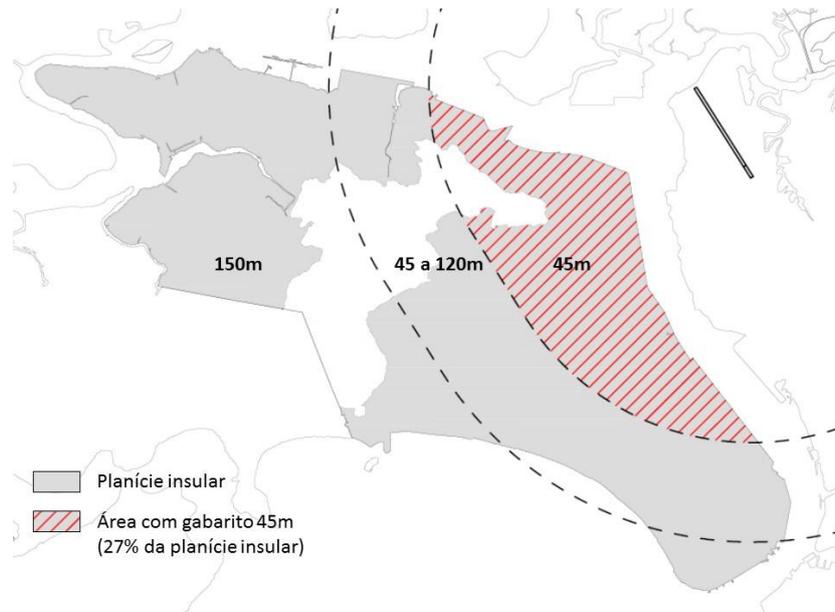
A ocupação do solo fica condicionada aos índices urbanísticos definidos a partir do estabelecimento dos seguintes critérios:

- lote mínimo para efeito de parcelamento;
- recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote;
- taxa de permeabilidade;
- nível máximo permitido nos pavimentos;
- coeficiente de aproveitamento (mínimo, básico, máximo e ampliado) do lote;
- taxa de ocupação máxima do lote.

Inicialmente, é importante esclarecer que, pela legislação atual, os recuos envolvem distorções de interpretações porque são calculados em função do número de pavimentos enquanto a altura do pé direito de pavimento é variável. Para tanto, na presente minuta, foi estabelecido como critério para os recuos a altura da edificação, uma solução mais justa e de fácil entendimento.

Acrescenta-se que houve mudanças em índices urbanísticos, especialmente associados à taxa de ocupação e recuos, para adequações ao potencial construtivo, uma vez que o Comando da Aeronáutica – Comaer, através da PORTARIA DECEA Nº 29/ICA, DE 14 DE JULHO DE 2015 que aprova o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA) e o Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea (PZPANA) para o Aeródromo BASE AÉREA DE SANTOS (SBST), e limita o gabarito das edificações em

45,00m, provocando o comprometimento da utilização do potencial construtivo não computável, em uma parcela da área insular, afetando quase 27% da região plana da ilha, conforme demonstra a ilustração abaixo.



A seguir, as figuras ilustram os índices urbanísticos propostos nesta minuta de lei complementar.

Em relação ao lote mínimo, manteve-se os mesmos índices já estabelecidos pela lei vigente.

LOTE MÍNIMO

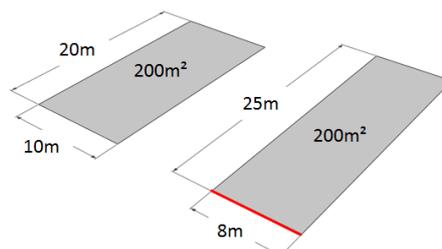
Para os efeitos de parcelamento fica definido o lote mínimo de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 8,00m .

As edificações geminadas só serão permitidas quando o lote tiver as seguintes dimensões mínimas:

I - 10,00m de testada;

II - 12,00m para uma das testadas, no caso de lote de esquina.

§ 1.º A cada unidade deve corresponder uma testada mínima de 5,00m com acesso à via pública.



RECUO FRONTAL

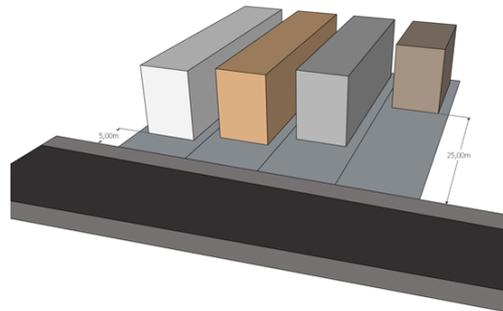
O recuo frontal mínimo exigido é de:

I - 25,00m para as vias de trânsito rápido;

II - 10,00m para as avenidas Presidente Wilson, Vicente de Carvalho, Bartolomeu de Gusmão e Saldanha da Gama em toda sua extensão;

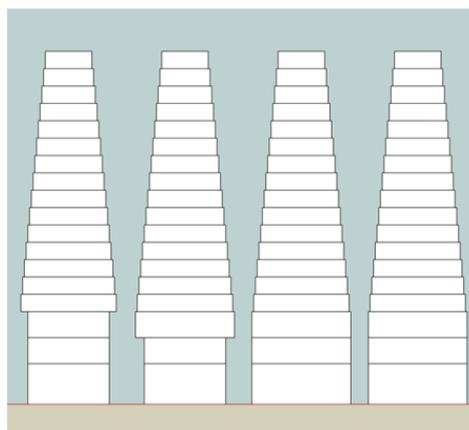
III - 7,00m para as avenidas Dona Ana Costa em toda sua extensão, Conselheiro Nébias desde sua intersecção com a Rua Joaquim Távora até a avenida Vicente de Carvalho, e no loteamento Parque da Montanha - Morro Nova Cintra;

IV - 5,00m nas demais vias.



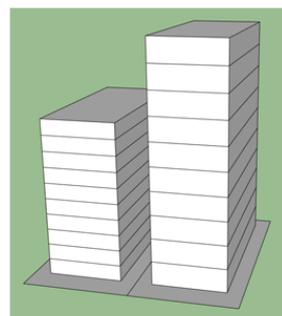
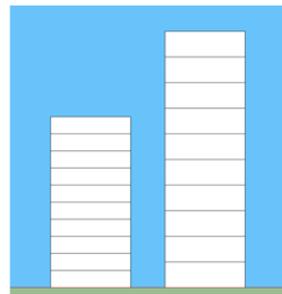
Por outro lado, os recuos laterais e de fundo estão abaixo representados conforme legislação vigente.

RECUO LATERAL E DE FUNDOS

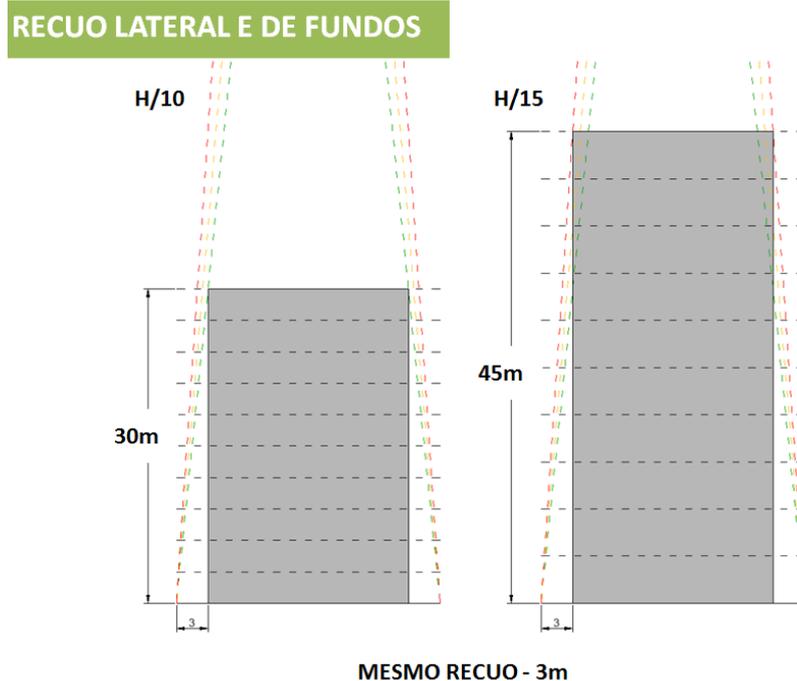


REGRA VIGENTE

A regra atual dos recuos por pavimento pode acarretar distorções em função do pé-direito adotado.



A figura a seguir demonstra as distorções que podem ocorrer de acordo com as alturas adotadas nos pavimentos.



Por sua vez, a presente proposta encontra-se ilustrada na figura apresentada a seguir, demonstrando que se pretende adotar os recuos por altura, para de fato, ter os recuos laterais e de fundo proporcionais ao volume da edificação, e não sofrendo variáveis como ocorre nos projetos aprovados atualmente.

RECUO LATERAL E DE FUNDOS

H/15 H/12 H/10



Os recuos em relação às divisas laterais e de fundos deverão respeitar a razão de **h/10**, considerando "h" a altura dos elementos edificados, medida a partir do meio fio, não podendo ser inferior à 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1.º Nos blocos verticais de uso residencial, os recuos tratados no caput poderão respeitar a razão de **h/12**, sendo "h" a altura dos pavimentos edificados, medida a partir do meio fio.

§ 2.º Nos blocos verticais de uso residencial, os recuos tratados no caput poderão respeitar a razão de **h/15**, sendo "h" a altura do último pavimento edificado, medido a partir do meio fio, respeitadas simultaneamente as seguintes condições:

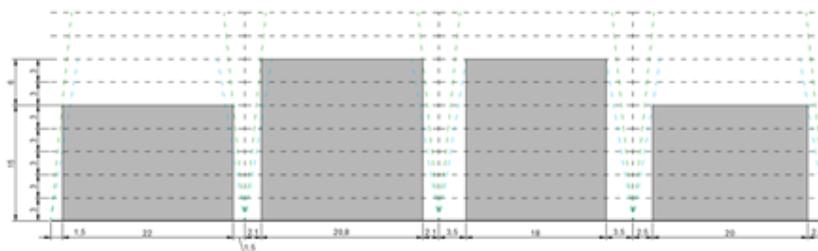
- I - Quando o recuo mínimo do bloco for de 3,60m (três metros e sessenta centímetros);
- II - Quando o embasamento respeitar os recuos de no mínimo **h/6**, sendo "h" a altura dos elementos edificados do mesmo, medido a partir do meio fio.

Ainda em relação aos recuos laterais e de fundo, propõe-se incentivar embasamentos mais baixos e mais recuados, conforme ilustra a figura abaixo.

RECUO LATERAL E DE FUNDOS

INCENTIVO PARA EMBASAMENTOS MAIS BAIXOS E MAIS RECUADOS

O embasamento dos edifícios ficam dispensados do atendimento da taxa de ocupação, quando forem respeitados os recuos de no mínimo **h/6**, sendo "h" a altura dos elementos edificados do mesmo.

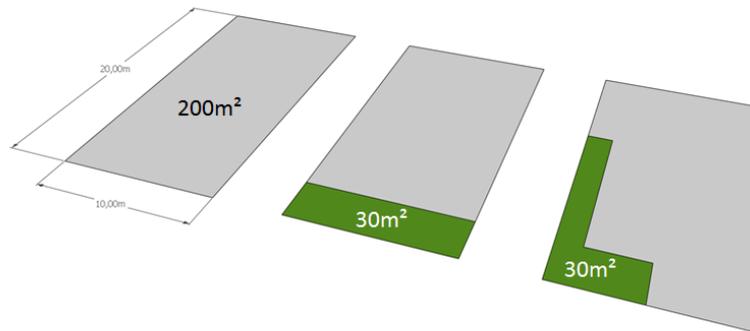


Em relação à taxa de permeabilidade, a regra não será alterada em relação à porcentagem do lote que deverá permanecer permeável, mas não só as novas construções terão que cumprir este requisito. Os imóveis que ampliarem mais da metade da área construída do seu edifício, também deverão separar parte do lote para cumprir esta função, que beneficia o desenvolvimento sustentável.

TAXA DE PERMEABILIDADE

As novas edificações e reformas com ampliação acima de 50% da área construída deverão, obrigatoriamente, possuir taxa de permeabilidade de, ao menos, 15% da área do lote, exceto na Zona dos Morros, em que deverão possuir taxa de permeabilidade de ao menos 20%.

A taxa de permeabilidade poderá ser garantida por meio da utilização de reservatório de retenção, o qual poderá ser de retardo, acumulação ou reuso, conforme regulamentação específica.



No que se refere à taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, releva destacar que foi introduzido o coeficiente mínimo, o coeficiente básico e ampliado por zonas, conforme ilustrado na figura abaixo.

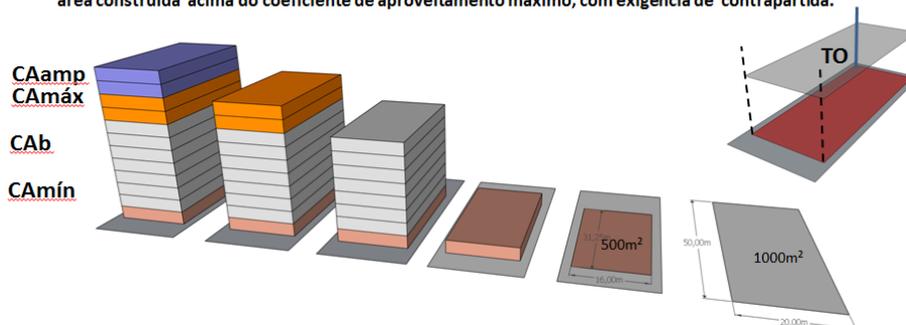
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E TAXA DE OCUPAÇÃO

CA_{mín} - coeficiente de aproveitamento mínimo: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída mínima obrigatória para o lote, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado ou não utilizado.

CA_b - coeficiente de aproveitamento básico: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote sem exigência de contrapartida.

CA_{máx} - coeficiente de aproveitamento máximo: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote, com exigência de contrapartida.

CA_{amp} - coeficiente de aproveitamento ampliado: índice que multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote, com condicionantes específicas, resultando área construída acima do coeficiente de aproveitamento máximo, com exigência de contrapartida.



O coeficiente mínimo é importante para a aplicação do PEUC enquanto o básico, por sua vez, estabelece um limite a partir do qual o empreendimento deverá estar sujeito à contrapartida onerosa ou urbanística. Finalmente, o coeficiente ampliado, criado para incentivar a construção civil para moradias com outorga onerosa.

Das diferenças zonais para aplicação do coeficiente de aproveitamento e taxas de ocupação

A figura abaixo ilustra os Coeficiente de Aproveitamento – CA e as Taxas de Ocupação – TO propostas por zonas na presente minuta de Lei complementar.

DIFERENÇAS ZONAIS

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) E TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)

	ZO	ZI	ZC I	ZC II	ZNO I	ZNO II E III	ZMI II E III	ZP ZIR I E II	AAS	ZERU VALONGO PAQUETÁ
CA	6 5 4 3 2 1 0,5	6 5 4 3 2 1 0,5	6 5 4 3 2 1 0,5	6 5 4 3 2 1 0,5	3 2 1 0,5	5 4 3 2 1 0	2 1 0	5 4 3 2 1 0,03	6 5 4 3 2 1 0,5	6 5 4 3 2 1 0,5
TO	60% até 4 pavimentos 50% acima de 4 pavimentos	60% até 4 pavimentos 50% acima de 4 pavimentos	85% até 4 pavimentos 50% acima de 4 pavimentos	60% até 4 pavimentos 50% acima de 4 pavimentos	60% até 4 pavimentos 50% acima de 4 pavimentos	60% até 4 pavimentos 50% acima de 4 pavimentos	60% até 4 pavimentos 40% acima de 4 pavimentos	85% até 5 pavimentos 40% acima de 4 pavimentos	70% até 4 pavimentos 50% acima de 4 pavimentos	70% até 4 pavimentos 50% acima de 4 pavimentos

1. Das condicionantes especiais

Quanto às condicionantes especiais, foi introduzida a possibilidade de dispensa de índices urbanísticos, exceto para os recuos mínimos exigidos e para o coeficiente de aproveitamento máximo ou ampliado do lote, quando os projetos forem oriundos de concursos públicos, ratificando a possibilidade de participação ampliada de todo arquiteto e urbanista. Estes concursos devem cumprir também a função legal perante a lei de licitações e perante o recomendado pela Organização Das Nações Unidas e União Internacional de Arquitetos.

Foram mantidas as mesmas condições para imóveis onde há previsão de abertura ou alargamento de vias, ainda não desapropriados, ou seja, serão permitidas edificações com um pavimento, na faixa atingida e nas áreas remanescentes que não tenham aproveitamento autônomo, respeitados os recuos e a taxa de ocupação previstos para a Zona.

Em relação ao rebaixamento de guias para acesso de veículos, as condições estabelecidas na presente minuta propiciam a implantação da arborização em conformidade com a Lei Complementar n.º 980, de 15 de setembro de 2017 e o Plano Diretor de Arborização do Município para que se evite a formação de desertos urbanos.

A presente proposta também já prepara as novas edificações para o gradual embutimento das redes aéreas de distribuição de energia e de telecomunicações, para facilitar as alterações que se fazem necessárias na paisagem urbana.

Por outro lado, os empreendimentos que utilizarem potencial construtivo acima do coeficiente básico deverão, obrigatoriamente, atender a legislação vigente para edifícios verdes e inteligentes, uma forma de potencializar as ações de sustentabilidade no município.

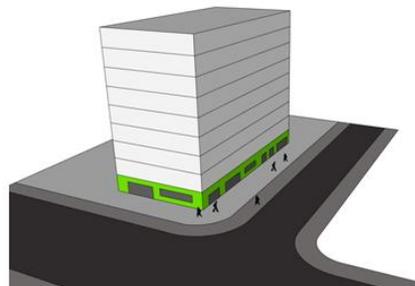
Ainda no que se refere às condicionantes especiais, deve-se destacar as Centralidades Lineares - CL, introduzidas de modo a dinamizar as fachadas e garantir maior interação entre o edifício e a via pública. Assim, para as Centralidades Lineares foram estabelecidas condicionantes que estão enumeradas na figura a seguir.

O tratamento e a utilização dos espaços de transição entre a rua, o público, e o edifício privado, especialmente os dois primeiros pavimentos do edifício, tem influência na vida cotidiana das pessoas, pois a concentração das pessoas, principalmente os pedestres, tendo que garantir neste espaço urbano a sensação do sentido de organização, conforto e segurança.

CENTRALIDADES LINEARES

Dinamização das fachadas e garantia de maior interação entre o edifício e a via pública:

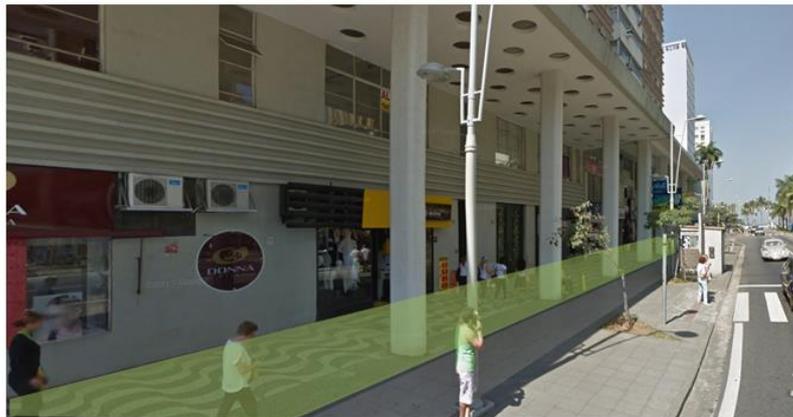
- I – possuir, no máximo, 30% de superfície cega nas fachadas voltadas para a via pública;**
- II - garantir o estabelecimento de uso comercial ou de prestação de serviços com abertura para a via pública, nos lotes com testada maior ou igual a 30,00m;**
- III - possuir parte do recuo frontal, nivelado com o passeio público e sem fechamento para a via pública.**



Deve-se destacar ainda a Áreas Livres de Uso Público – ALUP e Áreas Cobertas de Uso Público – ACUP, como áreas livres, externas ou internas das edificações, niveladas com o passeio público, sem fechamentos, que visem melhorar a oferta de espaços qualificados para o uso público ou destinadas à circulação de pedestres. Trata-se de iniciativa que estabelece mais áreas de convivência, potencializando as relações interpessoais na zona urbana.

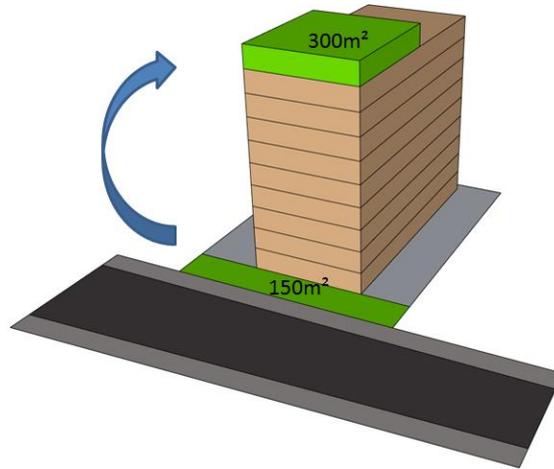
ÁREAS LIVRES DE USO PÚBLICO

As Áreas Livres de Uso Público - ALUP, assim como as Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP, constituem áreas livres, externas ou internas às edificações, localizadas no pavimento de acesso direto ao(s) logradouro(s) público(s), que visem melhorar a oferta de espaços qualificados para o uso público ou destinados à circulação de pedestres, onde possam ser promovidas atividades com valor social, cultural ou econômico.



Deve-se destacar que a implantação das ALUPs e ACUPs será incentivada mediante concessão não onerosa de adicional de coeficiente de aproveitamento, acima do coeficiente básico ou máximo, em área equivalente à duas vezes à própria ALUP ou ACUP.

ÁREAS LIVRES DE USO PÚBLICO

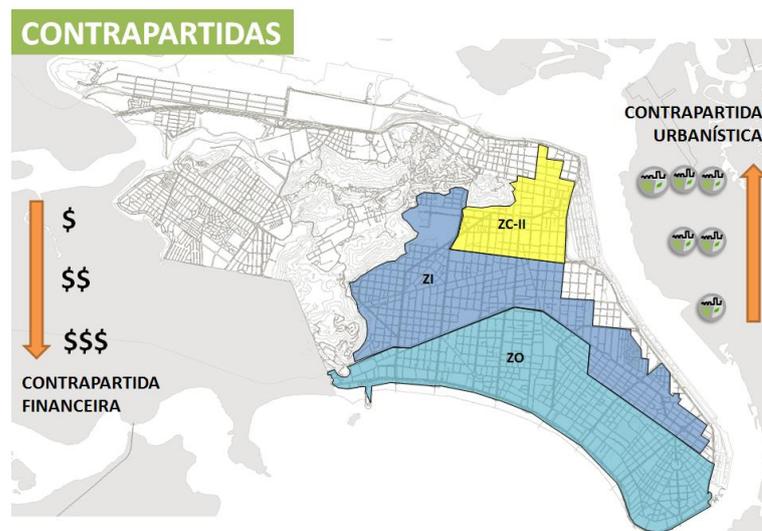


A implantação será incentivada mediante concessão não onerosa de adicional de coeficiente de aproveitamento, acima do coeficiente básico ou máximo, em área equivalente à 2 vezes à área da própria ALUP ou ACUP.

2. Das outorgas

Com a presente proposta, diversas áreas da cidade serão passíveis de oferta de adicional de potencial construtivo e, conseqüentemente, conforme estabelecido no Plano Diretor, 50% do valor será destinado ao FINCOHAP e 50% ao Fundurb, uma forma de redistribuir riqueza na cidade.

A presente minuta de lei complementar tem por objetivo fazer com que as contrapartidas financeiras possam ser transformadas em contrapartidas urbanísticas, conforme demonstrado na figura abaixo.



Acrescenta-se que haverá dispensa de outorga para construção de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, para que haja estímulo à construção de moradias populares, um dos grandes anseios da comunidade santista, já detectado nas reuniões preparatórias das audiências públicas.

3. Das conclusões

Este documento, com a minuta de lei complementar que disciplina o uso e ocupação do solo na área insular de Santos, foi elaborado, para facilitar as discussões nas audiências públicas e possibilitar a apresentação de novas contribuições por meio de formulário disponível no site da Prefeitura (<http://www.santos.sp.gov.br/?q=webform/participe-da-nova-luos>),, ampliando a participação da comunidade como uma forma de pactuar desejos, interesses e necessidades no processo de construção de uma cidade mais justa.