



# CARTILHA SÍNTESE

LUOS | Lei de Uso e Ocupação do Solo da Área Insular do Município de Santos

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.006 DE 16 DE JULHO DE 2018



PREFEITURA DE  
**Santos**

SEDURB | 2018-2019



Esta cartilha foi elaborada em atendimento ao **Art. 191** da Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018 e ao programa de Participação Direta nos Resultados – PDR, bem como ao reconhecimento da importância desta ferramenta para a qualificação da participação popular na formulação da política urbana.

Considerando a complexidade técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo da Área Insular do Município de Santos – LUOS – insular, este material explicativo foi dividido em 7 partes, cada qual correspondente a um Título da referida lei, os quais serão publicados sequencialmente.

Participaram da elaboração deste material as Arq.ªs Urbanistas Marina Ferrari de Barros (coordenação), Juliana Maria de Souza Freitas, Aline Cristina da Cunha Silva e Renata Sioufi Fagundes, com o apoio da Chefe do Departamento de Desenvolvimento Urbano – Eng.ª Eliana dos Santos Mattar e do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano – Eng.º Julio Eduardo dos Santos.

## APRESENTAÇÃO

O **zoneamento** urbano é o principal instrumento de política urbana utilizado no Brasil. Não é o único, mas é aquele que compreende de forma mais abrangente e geral a área urbana de um município. O mecanismo básico deste instrumento se constitui na **definição das formas de uso e ocupação** que vão organizar a construção e funcionamento dos edifícios e atividades na propriedade privada, em cada imóvel da cidade conforme a sua **localização** em áreas pré-definidas, as **zonas**. Os **critérios** para a definição das zonas urbanas devem respeitar o **interesse público** o qual é representado pelos **objetivos** traçados no **Plano Diretor** e na própria lei de uso e ocupação do solo, elaborados a partir de um diagnóstico e de conceitos importantes que devem traduzir a maneira como os diversos agentes sociais querem e podem viver e produzir no Município e na cidade.

É importante dizer que o zoneamento não determina o que o proprietário de imóvel deve fazer, apenas define limites para sua atuação, considerando sempre o direito que este tem de usar a sua propriedade sem interferir negativamente no direito dos outros e no uso da cidade de maneira geral pelo diversos grupos que compõem a nossa sociedade. A lei que estabelece o zoneamento indica, para cada zona, normalmente os limites máximos e mínimos de ocupação, dentro dos quais os proprietários têm liberdade para atuar, bem como os usos proibidos e permitidos.

No município de Santos, o ordenamento do uso e da ocupação do solo, ação que utiliza como seu principal instrumento o zoneamento, é dividido em duas leis. Uma se refere ao ordenamento da área continental do Município e outra à área insular. Isto poderia estar em uma mesma lei, em capítulos diferentes, contudo, as duas porções do território municipal tão diferentes entre si que não poderiam ser disciplinadas e organizadas da mesma maneira. Sendo assim, é importante saber que estamos falando da Lei de Uso e ocupação do solo da Área insular do município de Santos – a LUOS - insular (Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018), ou seja, apenas do território municipal situado na Ilha de São Vicente.



Lei complementar nº 1.005, de 16 de julho de 2018 –  
Plano diretor de desenvolvimento e expansão urbana do  
município de Santos

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.006, DE 16 DE JULHO DE 2018  
– LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ÁREA INSULAR  
DO MUNICÍPIO DE SANTOS

Lei complementar nº 729, de 11 de julho de 2011–  
Lei de uso e ocupação do solo da área continental  
do município de Santos

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS

CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS

CAPÍTULO III – DAS DEFINIÇÕES

CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE



TÍTULO I

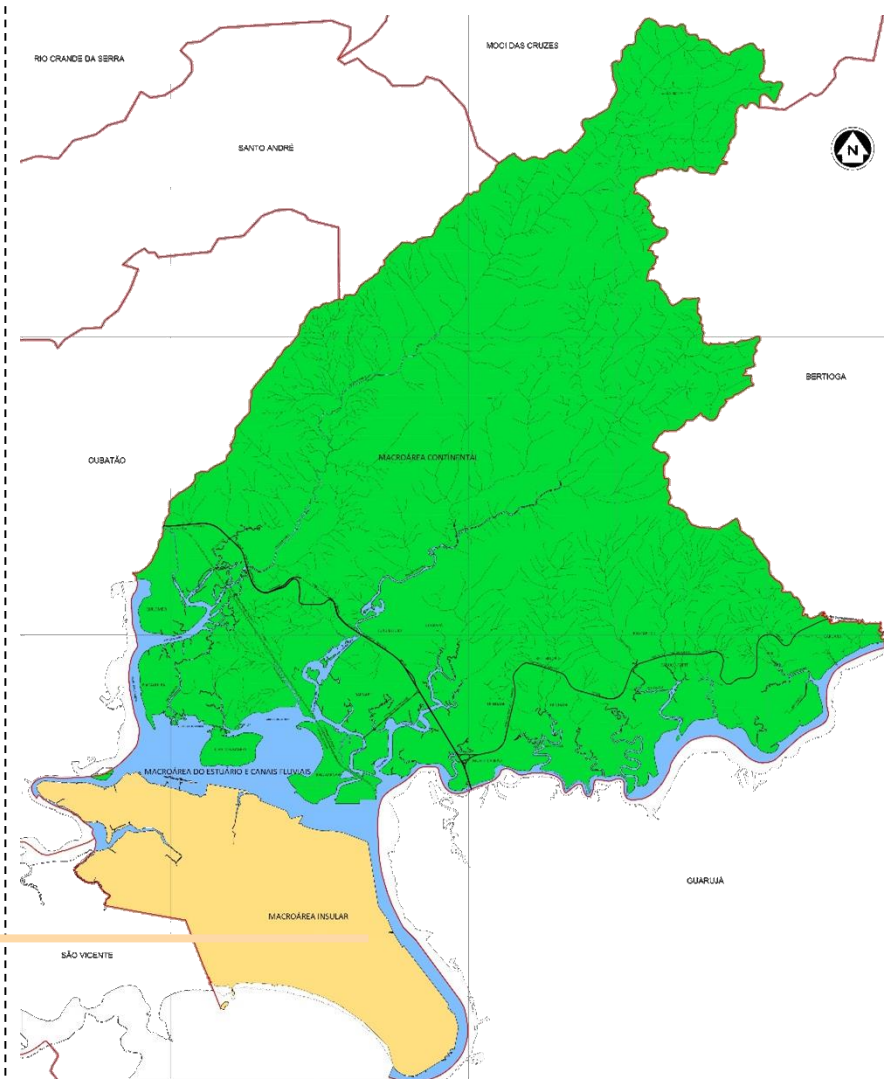
A Lei complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018 – Lei de uso e ocupação do solo da área insular do município de Santos, é dividida em 7 títulos, cada qual composto por capítulos e seções, estrutura que agrupa seus artigos por assunto.

O **Título I** é denominado como “**Das Disposições Gerais**”, ou seja, define quais normas devem ser respeitadas em todo o conteúdo da lei (Capítulo I), bem como os objetivos que norteiam sua regulamentação (Capítulo II), as definições necessárias a sua interpretação (Capítulo III) e os instrumentos de política urbana utilizados (Capítulo IV).

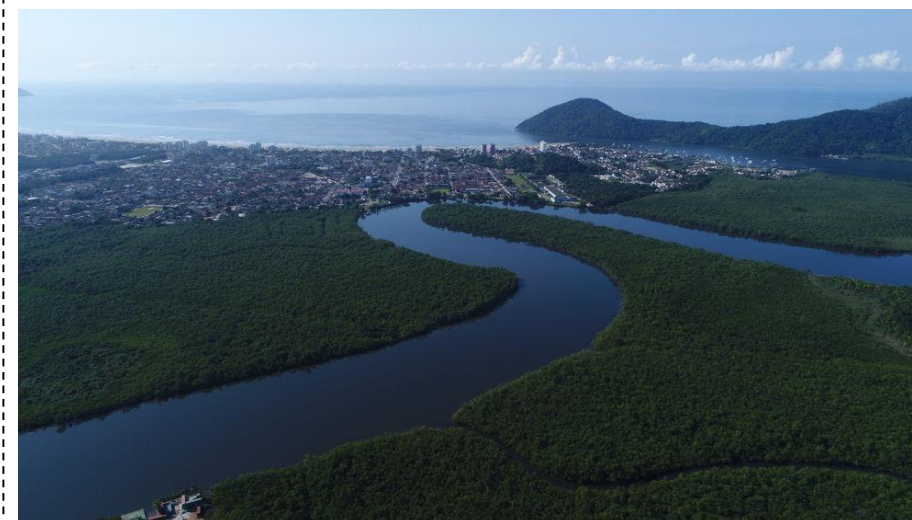
O Capítulo I do Título I aborda os **princípios básicos** da lei. Informa portanto, que a Lei de Uso e Ocupação do Solo da Área Insular do Município de Santos disciplina o ordenamento do uso da terra para fins urbanos situada na **Macroárea Insular** do Município de Santos, conforme definição do Plano Diretor e deve respeitar neste ordenamento outras leis como a [Lei Orgânica do Município de Santos](#), as [diretrizes](#) estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos e em outras normas pertinentes estaduais ou federais, quando o município estiver obrigado a tanto.

Como exemplo da aplicação do respeito a normas federais pertinentes tem-se as **Áreas de Preservação Permanente – APP**. Ainda que o zoneamento da área insular do município não as delimite em planta, é obrigatório o respeito a estas áreas no licenciamento de projetos. Sendo assim, não é necessário que o município regulamente em seu território e demarque os topos de morros, encostas íngremes, margens de corpos d’água, entre outras áreas de preservação permanente para que se respeite a lei federal quanto às restrições de ocupação destas áreas. Nada impede que o município, como ocorre no zoneamento em Santos, conforme veremos a seguir, crie zonas de restrição de ocupação englobando as áreas de preservação permanente existentes.

O Título I traz também os objetivos da lei de uso e ocupação do solo da Área Insular do Município de Santos em seu Capítulo II, próximo assunto desta publicação.



**Canal de Bertioga – APP margem de rio**







**No Plano Diretor – Lei Complementar nº 1.005, de 16 de julho de 2018: Art. 31. São objetivos de ordenação territorial:**

- I – garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;
- II – dotar as áreas do território do Município de infra e superestrutura necessárias ao seu desenvolvimento e compatíveis com as diretrizes e objetivos de sustentabilidade, e promover melhorias nas áreas onde estas estruturas já são existentes, garantindo a universalização das políticas urbanas;
- III – promover a distribuição de usos e intensificação do aproveitamento do solo, de forma equilibrada com relação à infraestrutura, aos sistemas de transportes e ao meio ambiente, evitando a ociosidade ou a sobrecarga, a fim de potencializar os investimentos coletivos e públicos;
- IV – propor e admitir novas formas de urbanização adequadas às necessidades decorrentes de novas tecnologias e do desenvolvimento social, possibilitando a eliminação de passivos urbanos e a recuperação de áreas degradadas e/ou ocupadas irregularmente;
- V – promover a regularização fundiária e urbanística, garantindo a implantação dos planos urbanísticos e de infraestrutura urbana nas áreas regularizadas pelo Município;
- VI – instituir, na área urbana, mecanismos e regramentos urbanísticos destinados a estimular o adensamento sustentável de áreas com infraestrutura ociosa;
- VII – implantar mecanismos de incentivo à recuperação e conservação do patrimônio cultural, natural e construído;
- VIII – investir na Macrozona Centro da Macroárea Insular do Município, visando, prioritariamente, a fixação da população de baixa e média rendas residentes no local e o adensamento sustentável, com a diversificação da população, garantindo o direito à moradia adequada, o acesso à infraestrutura e aos serviços públicos;
- IX – garantir o direito a uma cidade sustentável, compreendendo o direito ao acesso à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, aos sistemas de transportes, aos serviços públicos, ao trabalho, à cultura e ao lazer, para a presente e as futuras gerações;
- X – definir a adoção de padrões de produção, de consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;
- XI – disciplinar o uso e a ocupação do solo nas áreas delimitadas como Área de Proteção e Conservação Ambiental – APCA, incentivando a implantação de atividades compatíveis e a execução de planos de manejo, de forma a garantir sua sustentabilidade;
- XII – garantir o direito à higidez da população, através de medidas proativas nas áreas de saneamento;
- XIII – estabelecer exigências e sanções para controle do impacto da implantação de empreendimentos que possam representar sobrecarga na capacidade de infraestrutura, inclusive viária ou danos ao ambiente natural e construído em suas áreas de influência;
- XIV – fortalecer diretrizes e procedimentos que possibilitem a mitigação do impacto da implantação de empreendimentos polos atrativos de trânsito e transporte, quanto ao sistema de circulação e de estacionamento, harmonizando-os com o entorno, bem como para a adaptação de polos existentes, mitigando seus impactos negativos;
- XV – garantir que as medidas mitigatórias e compensatórias dos impactos promovidos pelos empreendimentos estruturantes a serem implantados na Macroárea Continental ou que abranjam sua área de influência sejam realizadas na própria Macroárea;
- XVI – reforçar ações de fiscalização e monitoramento para coibir as ocupações em áreas de risco ambiental, áreas de preservação permanente e outras áreas não edificáveis, a partir de ação integrada dos setores municipais responsáveis pelo planejamento, controle urbano, defesa civil, obras e manutenção e as redes de agentes comunitários, ambientais e de saúde;
- XVII – adotar medidas para garantir a transferência de atividades consideradas desconformes e incompatíveis com a zona em que se encontram, priorizando o atendimento às demandas de Habitação de Interesse Social – HIS;
- XVIII – desenvolver, por meio de instrumentos de incentivo, parcerias com a iniciativa privada, visando à implantação de programas de preservação, revitalização e urbanização do território municipal;
- XIX – regularizar a situação jurídica e fundiária dos empreendimentos habitacionais implantados pelo Município e dos assentamentos implantados irregularmente, nos termos da Lei Federal nº 11.345, de 11 de julho de 2017, da Lei Complementar Municipal nº 778, de 31 de agosto de 2012, e da legislação pertinente;
- XX – estimular iniciativas de produção cooperativa, empresas ou atividades desenvolvidas por meio de micro e pequenos empreendimentos, em especial nas áreas mais vulneráveis em termos sociais.

O **Capítulo II** do Título I da LUOS – insular (Lei de Uso e Ocupação do Solo da Área Insular do Município de Santos) traz os objetivos da disciplina e do ordenamento da ocupação do território insular para fins urbanos, ou seja, as metas a se alcançar com as regras propostas. Sendo assim, a regulamentação da forma como se permite usar e ocupar o território deve ser interpretada como estratégias empregadas para alcançar os objetivos previstos.

O primeiro objetivo elencado se refere à **melhora da qualidade urbana e ambiental**, ou seja, reduzir a poluição atmosférica, sonora, visual, qualificar a paisagem urbana, com a preservação de seus edifícios de valor cultural, a criação de novos e manutenção de espaços públicos existentes como vias, praças e parques, preservar os ecossistemas naturais, conservar as áreas ambientalmente sensíveis, qualificar a infraestrutura de circulação do pedestre, enfim, garantir a partir da norma, seja regulando o uso e a ocupação, seja cobrando contrapartidas para o uso do potencial construtivo adicional para investimento futuro na execução de obras públicas de qualificação. Um exemplo de normatização presente na LUOS – Insular vinculada a este objetivo, são as Áreas Livres de Uso Público – ALUP, pequenas áreas de lazer, associadas aos edifícios, incentivadas por meio de potencial construtivo adicional (prefeitura permite que se construa uma quantidade maior de m<sup>2</sup> aos empreendimentos que ofertarem ALUP) as quais têm grande potencial de ampliação de espaços análogos às praças públicas na cidade, ampliando também as áreas verdes e com isso diminuindo as temperaturas na cidade, assim como melhorar as áreas de circulação de pedestres quando estas estiverem localizadas nos recuos frontais dos edifícios.

## OBJETIVOS GERAIS

**I – a melhoria da qualidade urbana e ambiental;**

**II – a adequação das densidades do assentamento urbano à disponibilidade da infraestrutura e equipamentos públicos;**

**III – a adequação dos usos em conformidade com as vias e com os impactos promovidos no meio urbano;**

**IV – a implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental natural e construído;**

**V – a adequação aos instrumentos de Política Urbana no Município;**

**VI – o cumprimento da função social da propriedade urbana.**

O segundo objetivo elencado se refere à **adequação das densidades do assentamento urbano à disponibilidade de infraestrutura e equipamentos públicos**, que significa basicamente garantir em todas as áreas da cidade que a quantidade de vias seja adequada ao volume de veículos que trafegam, que haverá escolas, unidades básicas de saúde, equipamentos públicos de lazer a toda a população moradora, que quando houver chuvas volumosas as vias e casas não sejam invadidas pelo acúmulo de água, que a população tenha acesso à energia elétrica, água e sistema de esgotamento sanitário, que a população tenha acesso ao subsistema de comunicação com possibilidades de usar telefones e internet, enfim, que todos tenham possibilidade de se desenvolver e produzir na cidade. Uma das estratégias de garantir esta adequação são os índices urbanísticos, mais precisamente o coeficiente de aproveitamento do solo, ou seja, o quanto se pode construir em um determinado terreno. No município de Santos não há atualmente o controle da ocupação pela densidade demográfica com a definição de densidades demográficas mínimas e máximas para cada zona da cidade, apenas os diferentes coeficientes de aproveitamento básicos do solo, que por sua vez não controla diretamente a densidade demográfica, apenas a construtiva, embora tenha grande influência na primeira. Em áreas urbanas mede-se normalmente as densidades demográficas em habitantes por hectare (1 ha = 10.000 m<sup>2</sup> - aproximadamente o tamanho de 1 quadra quadrada de 100 m x 100 m, muito comuns em áreas centrais de traçado ortogonal). Em **Santos, as maiores densidades** demográficas, segundo os dados do Diagnóstico Consolidado do Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos (SEDURB, 2013) estão situadas na região da Orla e também nas ZEIS 1 situadas na Zona Noroeste.

## OBJETIVOS GERAIS

**I – a melhoria da qualidade urbana e ambiental;**

**II – a adequação das densidades do assentamento urbano à disponibilidade da infraestrutura e equipamentos públicos;**

**III – a adequação dos usos em conformidade com as vias e com os impactos promovidos no meio urbano;**

**IV – a implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental natural e construído;**

**V – a adequação aos instrumentos de Política Urbana no Município;**

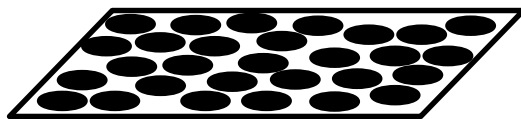
**VI – o cumprimento da função social da propriedade urbana.**



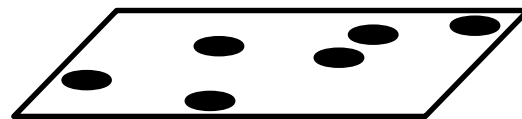
# Densidade

Quantidade de construção (densidade construtiva) ou de pessoas (densidade demográfica) existentes em uma determinada área.

Esquema alta densidade



Esquema baixa densidade



# Assentamento Urbano

Ato deliberado de ocupar a terra para desenvolver atividades urbanas. Quando esta ocupação está em desacordo com a lei, diz-se que o assentamento é “informal” ou “irregular”.

Assentamento Urbanos



Assentamento rural



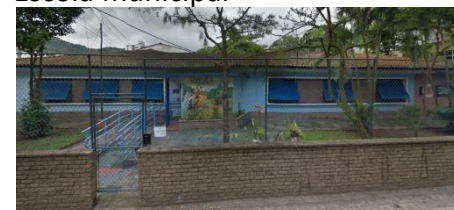
# Infraestrutura

Conjunto dos subsistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, viário, de comunicação, de drenagem de águas pluviais e de gás encanado. Seus elementos constituintes estão geralmente localizados na faixa de domínio público da rua, aéreo ou subterrâneo. Conforme o Código tributário Nacional, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado-se o requisito mínimo da existência pelo menos 2 dos melhoramentos indicados construídos ou mantidos pelo Poder Público: 1)meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; 2) abastecimento de água; 3)sistema de esgotos sanitários; 4) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; 5) escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado. O Plano Diretor de Santos utiliza a definição do Código Tributário Nacional.

# Equipamentos

A Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, define equipamentos urbanos como aqueles de infraestrutura, ou seja, aqueles que compõem os subsistemas de infraestrutura e os **equipamentos comunitários**, aqueles públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Escola municipal



Policlínica



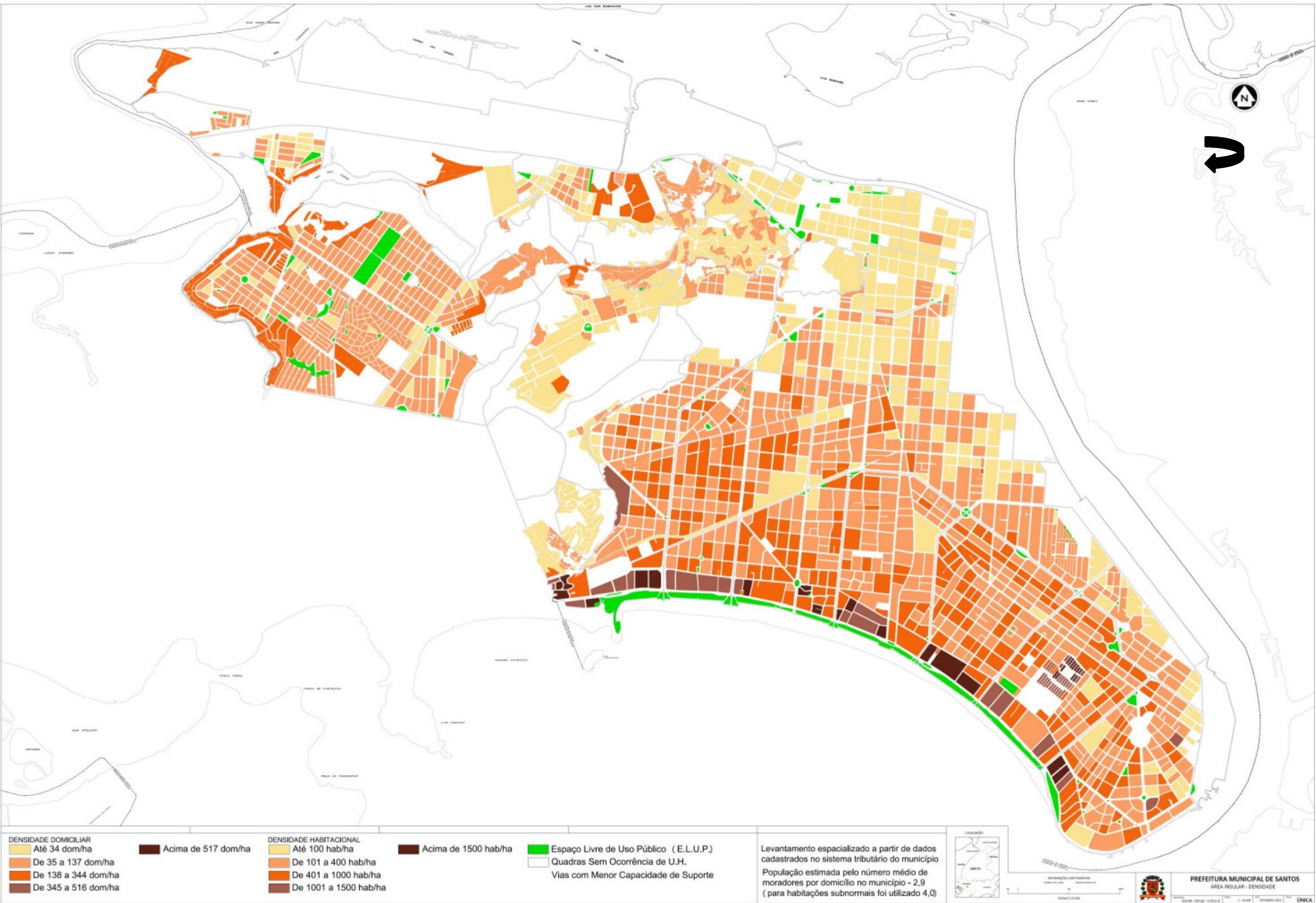
Equipamento de lazer



Equipamento cultural







**DENSIDADE DOMICILIAR**

- Até 34 dom/ha
- De 35 a 137 dom/ha
- De 138 a 344 dom/ha
- De 345 a 516 dom/ha

**DENSIDADE HABITACIONAL**

- Até 100 hab/ha
- De 101 a 400 hab/ha
- De 401 a 1000 hab/ha
- De 1001 a 1500 hab/ha

Acima de 517 dom/ha

Acima de 1500 hab/ha

Espaço Livre de Uso Público (E.L.U.P.)

Quadras Sem Ocorrência de U.H.

Vias com Menor Capacidade de Suporte

Levantamento espacializado a partir de dados cadastrados no sistema tributário do município

População estimada pelo número médio de moradores por domicílio no município - 2,9 (para habitações subnormais foi utilizado 4,0)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

ÁREA INSULAR - DENSIDADE

O terceiro objetivo da disciplina do uso e da ocupação do solo se refere à **adequação dos usos em conformidade com as vias e com os impactos promovidos no meio urbano**. Isto significa, por exemplo que as permissões de usos devem levar em consideração a função que as vias de acesso aos imóveis onde as atividades se instalarão e por consequência suas dimensões, sejam adequadas tanto para o volume de tráfego quanto para a natureza de veículos que esta atrairá. Na LUOS – insular, esta diretriz se reflete no [anexo IX](#), onde se verifica a permissão de uso de atividades mais impactantes por seu porte e/ou natureza são permitidos apenas em vias arteriais em determinadas zonas da cidade.

Para prevenir o impacto de usos que atraem muitas pessoas estranhas à região, são evitadas, por exemplo, atividades como bancos e cartórios em vias locais, nas quais sugere-se a prioridade do uso residencial, na Zona da Orla – ZO.

Além dos impactos que o zoneamento procura reduzir apenas com o controle das permissões de uso separando atividades incompatíveis entre si conforme exemplificado anteriormente, há também um conjunto de atividades em que é necessária a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, no seu processo de licenciamento para a obtenção do alvará. Este assunto é disciplinado pela Lei Complementar nº 793, de 14 de janeiro de 2013, contudo, a LUOS- insular incluiu novas obrigações, como no caso dos usos industriais mais impactantes (I2 e I3) que pretendem se instalar em vias não arteriais situadas fora dos limites das Zonas Portuárias e Industriais Retroportuárias (art. 28 da [LEI COMPLEMENTAR Nº 1.006, DE 16 DE JULHO DE 2018](#)) como é o caso das indústrias de torrefação e moagem de café, de fabricação de refrigerantes, fabricação de sabões, detergentes, bem como fabricação de artigos de borracha e metalurgia do alumínio e suas ligas, por exemplo.

## OBJETIVOS GERAIS

**I – a melhoria da qualidade urbana e ambiental;**

**II – a adequação das densidades do assentamento urbano à disponibilidade da infraestrutura e equipamentos públicos;**

**III – a adequação dos usos em conformidade com as vias e com os impactos promovidos no meio urbano;**

**IV – a implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental natural e construído;**

**V – a adequação aos instrumentos de Política Urbana no Município;**

**VI – o cumprimento da função social da propriedade urbana.**



Tabela 1 - Zona da Orla - ZO (cont.)

Categorias de Uso			Vias e Logradouros							
			TR	A	C	L	CP (1)	CDU (1)	CPC (1)	
Comércio e Prestação de Serviços	CS2	j	comércio varejista produtos da construção a exemplo de: produtos hidráulicos e elétricos	-	■	■			■	-
		k	atividades educacionais a exemplo de: estabelecimentos de ensino fundamental; ensino médio e profissionalizante; escola de condutores	-	■	■			■	-
		l	bufês e atividades associativas a exemplo de: entidades de classe; associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança; organizações sindicais ou políticas; organizações religiosas ou filosóficas; com realização de festas, bailes e similares	-	■	■			■	-
	CS3	a	serviços profissionais a exemplo de: bancos, sociedade de créditos e cartórios	-	■	■			■	-
		b	serviços profissionais a exemplo de: empresas de guarda de móveis e volumes	-	■					-
		c	serviços culturais a exemplo de: cinemas, salas de música, espetáculos e teatros	-		■				-
		d	serviços de estética a exemplo de: pet shops com alojamento de animais	-	■	■			■	-
		e	serviços de reparo e manutenção a exemplo de: oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários; lavagem de veículos; reparo de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral	-						-
		f	comércio varejista de combustíveis a exemplo de: postos de abastecimento e revenda de gás	-	■				■	-
		g	comércio varejista de produtos alimentícios a exemplo de supermercados	-	■				■	-
		h	comércio varejista de mercadorias em geral a exemplo de: lojas de departamento e magazines, varejões, centros comerciais	-	■				■	-
		i	comércio varejista produtos da construção a exemplo de: derivados do concreto e cerâmicos, tintas e resinas, atividades de controle de pragas	-	■				■	-
		j	comércio varejista produtos da construção a exemplo de: marcenarias, serralherias e marmorarias	-	■				■	-
		k	comércio e depósito de resíduos e sucatas metálicas e não metálicas ("ferros-velhos"), depósito de materiais recicláveis	-						-
		l	atividades recreativas a exemplo de: clubes sociais, quadras de esportes e centros esportivos	-	■	■			■	-
		m	atividades recreativas a exemplo de casas noturnas	-	■	■			■	-
		CS4	a	serviços de saúde a exemplo de: hospitais, prontos-socorros e maternidades	-	■				■
	b		comércio varejista de mercadorias em geral a exemplo de: "shopping center" e hipermercados	-						-
	c		comércio atacadista	-	■	■			■	-
	d		atividades educacionais a exemplo de educação superior, faculdades e universidades	-	■				■	-
e	atividades recreativas e culturais a exemplo de: centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições		-	■				■	-	
f	cemitérios, velórios e necrotérios		-						-	
g	atividades recreativas e esportivas a exemplo de: estádios e kartódromos		-					■	-	
h	serviços profissionais a exemplo de: empresas de transporte e guarda de valores		-						-	

**Legenda** Vias e/ou Logradouros:  
 TR - Trânsito rápido; A - Arterial; C - Coletora; L - Local  
 CP - Circulação de Pedestres  
 CDU - Corredor de Desenvolvimento Urbano  
 CPC - Corredor de Proteção Cultural

- Permitido
- Permitido em imóveis com até de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área contruída
- Proibido
- Categoria de via não existente na zona

(1) os usos permitidos para CP, CDU ou CPC prevalecem sobre aqueles permitidos para TR, A, C ou L.

Para prevenir o impacto de usos que atraem muitas pessoas estranhas à região, são evitadas atividades como bancos e cartórios, por exemplo, em vias locais, nas quais sugere-se a prioridade do uso residencial, na Zona da Orla – ZO.

Como exemplo tem-se que o comércio varejista de produtos da construção civil, assim como marcenarias, serralherias e marmorarias, os quais pela natureza da atividade implicam tanto o tráfego de veículos de carga, quanto o ruído, são permitidos apenas em vias Arteriais - A na Zona da Orla - ZO



Dentre os objetivos do ordenamento territorial inclui-se a **implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental natural e construído**. A LUOS – insular incluiu como estratégia para cumprir este objetivo, por exemplo, a dispensa de pagamento de contrapartida financeira para construir acima do limite básico de construção até o máximo em qualquer zona onde o uso é permitido para estimular a oferta de moradias mais baratas à população. A lei inclui também a criação de Áreas de Adensamento Sustentável – AAS, nas quais se propõe incentivos desde a dispensa de oferta de vagas de automóveis até a redução ou dispensa de valores de contrapartidas a serem pagas para a construção de Habitações de Mercado Popular – HMP e Habitações de Interesse Social – HIS, como se explicará mais adiante. Ainda como exemplo de instrumento regulamentado com o objetivo de promover a conservação do patrimônio ambiental construído, tem-se a possibilidade de utilização da Transferência do Direito de Construir – TDC. Este instrumento permite ao proprietário de imóvel protegido por seu valor histórico para a identidade da cidade e sobre o qual o município impõe limitações como a impossibilidade de demolição completa e substituição, ou controle de gabarito (controle da altura do edifício), a arrecadação de valores para a promoção da preservação do imóvel, vendendo o potencial construtivo que não utiliza (área construída que poderia utilizar, mas não pode por limitações da lei) a terceiros, ou seja, a outras pessoas que possuam imóveis em áreas da cidade onde é permitido a construção adicional (acima do coeficiente básico). Este instrumento será mais bem detalhado na parte destinada à explicação do Título IV.



## OBJETIVOS GERAIS

**I – a melhoria da qualidade urbana e ambiental;**

**II – a adequação das densidades do assentamento urbano à disponibilidade da infraestrutura e equipamentos públicos;**

**III – a adequação dos usos em conformidade com as vias e com os impactos promovidos no meio urbano;**

**IV – a implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental natural e construído;**

**V – a adequação aos instrumentos de Política Urbana no Município;**

**VI – o cumprimento da função social da propriedade urbana.**



Os últimos dois objetivos gerais definidos para a LUOS –insular estão inter-relacionados, exige que a disciplina do ordenamento do uso e da ocupação do solo promova a **adequação aos instrumentos de Política Urbana no Município** e garanta o **cumprimento da função social da propriedade urbana**, posto que um dos principais objetivos da aplicação dos instrumentos de política urbana é justamente garantir que a propriedade urbana cumpra uma função social.

Para se aplicar o instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, um instrumento de política urbana, por exemplo, é necessário, além da delimitação das áreas onde este será aplicado, também os limites de construção e sua fórmula de cálculo, e esta regra é definida, no caso de Santos, na LUOS- insular. A adequação aos instrumentos de política urbana significa incluir na regulamentação do ordenamento da ocupação do território todos requisitos mínimos para que os instrumentos possam ser efetivamente aplicados na cidade. Isto é muito importante e se relaciona diretamente com o objetivo subsequente, qual seja, garantir que a propriedade urbana cumpra sua função social.

A propriedade cumpre sua função social quando respeita o que está estabelecido no Plano Diretor e em suas leis complementares, seja preservando a vegetação e o ecossistema nela presente como é o caso dos imóveis situados em Zonas de Proteção Paisagística e Ambiental - ZPPA, seja preservando as características históricas de seu imóvel, como é o caso daqueles situados em Áreas de Proteção Cultural – APC ou construindo em seu terreno vazio situado em Área de Adensamento Sustentável – AAS, onde passa o VLT. A função social visa garantir equilíbrio na distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, justiça social e garantir o direito a viver em um lugar ambientalmente equilibrado às gerações futuras também.

## OBJETIVOS GERAIS

**I – a melhoria da qualidade urbana e ambiental;**

**II – a adequação das densidades do assentamento urbano à disponibilidade da infraestrutura e equipamentos públicos;**

**III – a adequação dos usos em conformidade com as vias e com os impactos promovidos no meio urbano;**

**IV – a implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental natural e construído;**

**V – a adequação aos instrumentos de Política Urbana no Município;**

**VI – o cumprimento da função social da propriedade urbana.**

O **Capítulo II** do Título I da LUOS – insular traz, além dos objetivos gerais, também objetivos específicos para a disciplina e o ordenamento da ocupação do território. O primeiro deles se refere a uma diretriz explícita de construir de moradias mais baratas ao longo do eixo viário onde circula o VLT – Veículo Leve sobre Trilhos, com incentivos [já comentados anteriormente](#).

Tem-se também como objetivo específico o incentivo à produção de empreendimentos de uso residencial na área central da cidade, a qual sofreu processo de esvaziamento ao longo dos anos, acarretando assim a falta de manutenção e degradação de imóveis, os quais deixaram também de abrigar atividades de apoio ao uso residencial. Explícita-se também neste objetivo que este adensamento, ou seja, aumento de população, deve vir acompanhado de uma maior qualidade das construções em sua relação com o espaço público da rua e de projetos de qualificação do espaço público. Sendo assim, encontraremos na lei incentivo a criação associada aos novos empreendimentos (renovação urbana – substituição do antigo pelo novo) de Áreas Cobertas de Uso Público – ACUP e Áreas Livres de Uso, as quais melhoram a ambiência urbana também para quem usa a cidade, além dos moradores dos edifícios, como veremos mais adiante, no detalhamento das regras apresentadas no Título III.

O terceiro objetivo específico se refere ao aumento da vitalidade urbana a partir do aumento da demanda decorrente de um processo de adensamento das diversas áreas da cidade, considerando que as atividades comerciais e de prestação de serviços precisam de demanda para se instalar. Esta demanda advinda do aumento do número de pessoas vivendo em uma mesma área tem portanto o potencial de reduzir a distância entre a casa das pessoas e os comércios de uso diário, como padarias e superpermercados,

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

**I – garantir o ordenamento do solo, estimulando o adensamento sustentável junto aos eixos dos sistemas de transportes de média capacidade de carregamento, e nas áreas centrais degradadas, priorizando incentivos para a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP, com preferência da fixação dos moradores residentes nestes locais;**

**II – promover a renovação urbana em áreas centrais degradadas, por meio de novas ocupações, com empreendimentos que levem ao adensamento e a intensificação dos usos dessas áreas, incorporando o desenho urbano ao processo de planejamento;**

**III – fomentar a multiplicidade dos usos, mediante a densificação e diversificação das funções do ambiente construído, potencializando a atividade econômica e habitacional, favorecendo deslocamentos curtos e mantendo o espaço vital da cidade;**

**IV – promover a proteção ambiental e a recuperação dos remanescentes do bioma da Mata Atlântica protegidos por lei e que cumpram relevante função ecológica, incluindo as florestas urbanas da área insular, particularmente dos morros e manguezais.**

favorecendo também o deslocamento a pé. Este aumento de viagens realizado à pé nas vias públicas, pode também reduzir a insegurança urbana do pedestre ao se movimentar na cidade, pois ter-se-ia um numero maior de pessoas circulando nas ruas da cidade.



Av. Marechal Floriano Peixoto, Gonzaga – Santos/SP



R. Bassim Nagib Trabulsi, Ponta da Praia – Santos/SP

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

**I – garantir o ordenamento do solo, estimulando o adensamento sustentável junto aos eixos dos sistemas de transportes de média capacidade de carregamento, e nas áreas centrais degradadas, priorizando incentivos para a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP, com preferência da fixação dos moradores residentes nestes locais;**

**II – promover a renovação urbana em áreas centrais degradadas, por meio de novas ocupações, com empreendimentos que levem ao adensamento e a intensificação dos usos dessas áreas, incorporando o desenho urbano ao processo de planejamento;**

**III – fomentar a multiplicidade dos usos, mediante a densificação e diversificação das funções do ambiente construído, potencializando a atividade econômica e habitacional, favorecendo deslocamentos curtos e mantendo o espaço vital da cidade;**

**IV – promover a proteção ambiental e a recuperação dos remanescentes do bioma da Mata Atlântica protegidos por lei e que cumpram relevante função ecológica, incluindo as florestas urbanas da área insular, particularmente dos morros e manguezais.**

O objetivo específico elencado no inciso IV do art. 3º da LUOS aborda a necessidade de **promover a proteção ambiental e a recuperação dos remanescentes do bioma da Mata Atlântica protegidos por lei e que cumpram relevante função ecológica, incluindo as florestas urbanas da área insular, particularmente dos morros e manguezais.** Como exemplo de estratégias para alcançar este objetivo tem-se a criação da Zona de Proteção Paisagística e Ambiental – ZPPA bem como os índices definidos para as Zonas de Morros. A Zona de Proteção Paisagística e Ambiental é composta por áreas constituídas por encostas em morros, topos de morros, trechos remanescentes de mangue, cursos d’água, nascentes e áreas protegidas, áreas de preservação permanente - APP, áreas com restrição geológico-geotécnica, com condições naturais importantes para a manutenção do equilíbrio ambiental da Macrozona Insular, onde se pretende garantir o manejo ambiental, desenvolvendo programas de proteção ambiental, de recuperação de áreas degradadas ou de risco geológico, controlar a ocupação, bem como incentivar a implantação de parques ecológicos, atividades ambientalmente sustentáveis, em especial educação socioambiental, turismo monitorado, pesca artesanal ou de subsistência e outras correlatas. E no caso das Zonas de Morros, além da incidência de taxas de permeabilidade mais restritivas à ocupação, os índices de ocupação do solo definidos visam o controle da ocupação de modo a preservar as áreas ambientalmente sensíveis existentes. De forma indireta, a política de adensamento, ao concentrar a ocupação pode também auxiliar na preservação de áreas ambientalmente sensíveis, assim como as políticas habitacionais, objeto de outra lei, também contribuem com este objetivo ao retirar a pressão sobre as áreas de morros, historicamente ocupadas irregularmente pela população de baixa renda que não têm acesso à moradia pelo mercado formal de imóveis. Abordaremos a seguir as definições da lei.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

**I – garantir o ordenamento do solo, estimulando o adensamento sustentável junto aos eixos dos sistemas de transportes de média capacidade de carregamento, e nas áreas centrais degradadas, priorizando incentivos para a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP, com preferência da fixação dos moradores residentes nestes locais;**

**II – promover a renovação urbana em áreas centrais degradadas, por meio de novas ocupações, com empreendimentos que levem ao adensamento e a intensificação dos usos dessas áreas, incorporando o desenho urbano ao processo de planejamento;**

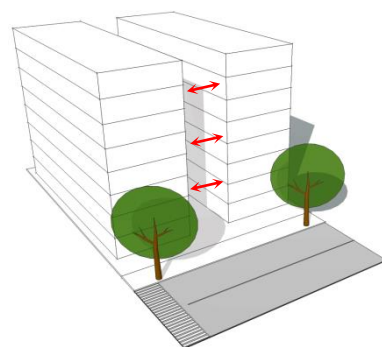
**III – fomentar a multiplicidade dos usos, mediante a densificação e diversificação das funções do ambiente construído, potencializando a atividade econômica e habitacional, favorecendo deslocamentos curtos e mantendo o espaço vital da cidade;**

**IV – promover a proteção ambiental e a recuperação dos remanescentes do bioma da Mata Atlântica protegidos por lei e que cumpram relevante função ecológica, incluindo as florestas urbanas da área insular, particularmente dos morros e manguezais.**



### I. AFASTAMENTO

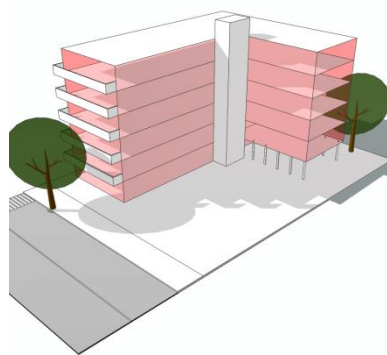
distância mínima admitida, em que 02 (dois) ou mais edifícios situados no mesmo lote, devem manter entre si, considerando todos os elementos construtivos



I.

### II. AFLORAMENTO

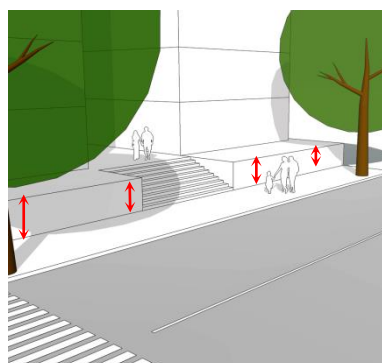
porção do subsolo admitida, acima da cota do nível da via em que o lote estiver localizado



V.

### III. ÁREAS COBERTAS DE USO PÚBLICO

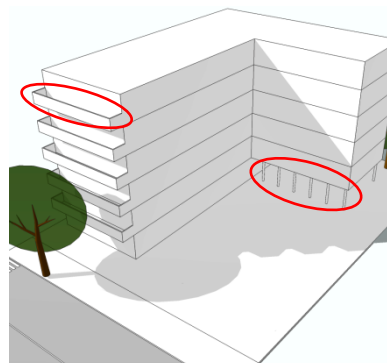
áreas de fruição pública, sem fechamentos, com acesso direto a logradouro público, preferencialmente conectando vias públicas, podendo ser cobertas por laje ou pela própria edificação, em balanço ou apoiada em pilares, de forma a constituir passeio coberto



II.

### IV. ÁREA COMUM

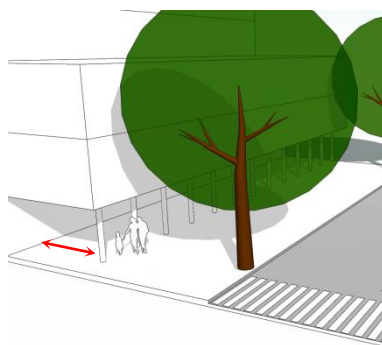
área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária



VI.

### V. ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL

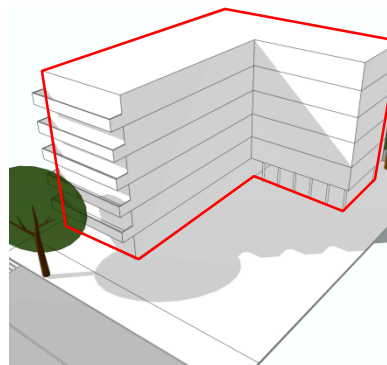
soma das áreas cobertas de uma edificação que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento



III.

### VI – ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL

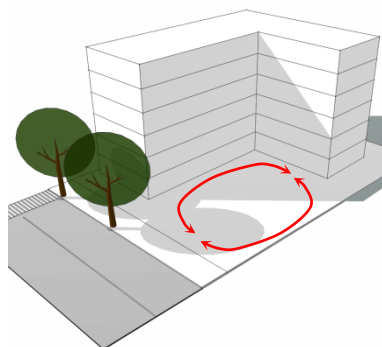
soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento



VII.

### VII – ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL

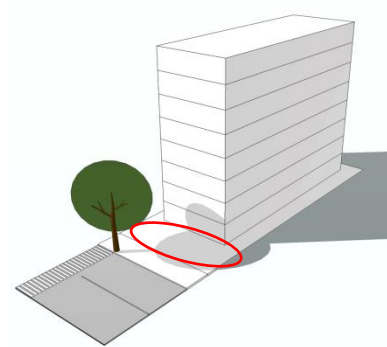
soma de todas as áreas cobertas de uma edificação



IV.

### VIII – ÁREA DE INTEGRAÇÃO

porção do lote linceira à via pública, sem fechamentos, com elementos construídos com altura máxima de 1,40m (um metro e quarenta centímetros), de modo a propiciar melhor interação entre o público e o privado



VIII.

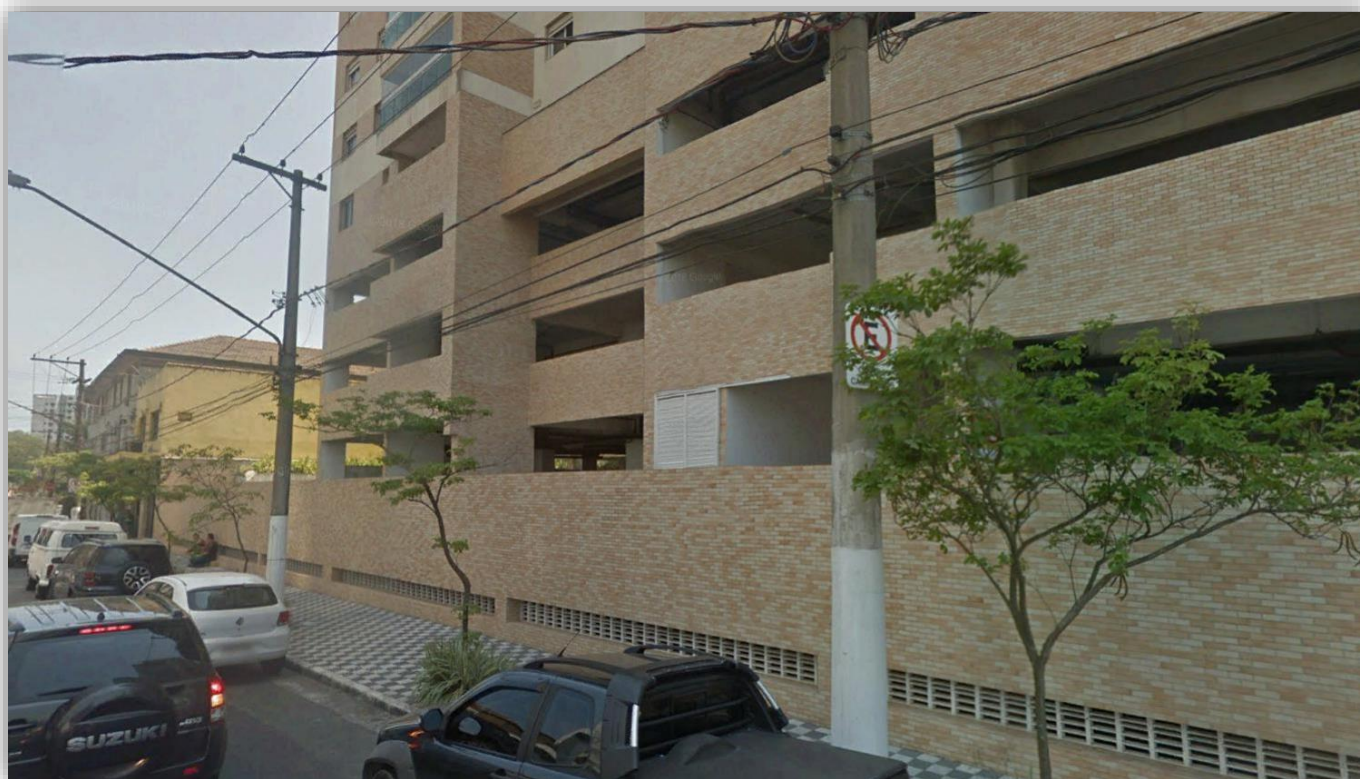
- Os **afastamentos** entre edifícios situados no mesmo lote são importantes para garantir a ventilação e a insolação dos apartamentos/salas comerciais onde vivem e trabalham as pessoas. Em municípios com grande umidade como Santos, torna-se ainda mais importante a garantia de ao menos algumas horas de sol sobre as paredes dos edifícios para prevenir o mofo, por exemplo.
- O **afloramento** de subsolo se refere a um recurso muito utilizado na cidade de Santos na criação de subsolos para a oferta de garagens e se constitui na distribuição da altura do subsolo, aproximadamente de 3 m, entre a parte subterrânea e o térreo, criando assim um “degrau” de 1,40 m entre o nível da calçada e o nível do térreo do edifício. Este modelo de ocupação do lote tem justificativa num solo como o de Santos que exige a necessidade de rebaixamento do lençol para a construção de garagens, procedimento que encarece a obra. Este tipo de implantação do edifício no lote retira a comunicação direta da face pública dos edifícios com o espaço público da rua, com impactos à fruição e à paisagem, assim como o tipo edilício que em substituição à criação de subsolos, implanta **altos embasamentos** com vários andares de garagem se refletindo em grandes muros voltados para os espaços de circulação de pedestres. A atual LUOS – insular desobrigou a oferta de vagas mínimas de garagens em algumas zonas, conforme veremos adiante, o que pode favorecer a implantação de tipos edilícios que mantenham uma relação melhor com o espaço da rua e tenham assim o potencial de reduzir a percepção de insegurança urbana do pedestre.
- As **Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP**, em alguns lugares também denominada “loggia”, são espaços situados geralmente na interface com o espaço público da rua, ou seja, nos recuos frontais, com a presença de comércio, ampliando o espaço de fruição do pedestre, o protegendo das intempéries e contribuindo para a vitalidade da rua,





AFLORAMENTO, edifício em Santos-SP

Fonte: [www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/17.201/6475](http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/17.201/6475)



Muros e embasamento com andares de garagens, edifício em Santos-SP

Fonte: google earth



além de possibilitar o sombreamento das áreas destinadas a caminhadas em vias mais estreitas de grande circulação de transeuntes onde há maior dificuldade na implantação de arborização urbana. A sua implantação, conforme as regras da LUOS – insular, só é possível em edifício onde não haja uso residencial no pavimento térreo, devendo estas estarem niveladas com o passeio público.

- As **Áreas comuns** dos edifícios, enquanto áreas de uso privativo dos condôminos, têm se modificado bastante ao longo do tempo na cidade de Santos. Os espaços que anteriormente abrigavam apenas os acessos de pedestres e jardins, passaram a abrigar vagas de estacionamento e mais recentemente, com a ampliação do porte dos edifícios, vários espaços que se assemelham àqueles oferecidos nos clubes sociais contemporâneos, como piscinas, quadras de esportes, churrasqueiras, salões de festas, etc. Sob o ponto de vista urbano, estes recursos, quando instalados no interior dos lotes, podem indicar uma alteração do padrão de uso da cidade pela população, aquela que historicamente ofereceu áreas públicas de lazer, e esteve obrigada a isso, para a comunidade. A rua, hoje predominantemente um espaço de passagem de veículos, já foi também lugar de encontro e brincadeira de criança. É importante que a sociedade reflita a respeito do modo como se deseja viver na cidade e que se garanta áreas de lazer a todos os grupos sociais, especialmente às crianças. Estas áreas, atualmente não são computadas para o cálculo da área máxima que se pode construir em cada terreno. Embora comercializadas, além das áreas de lazer acima descritas, algumas áreas das edificações não são incluídas no cálculo acima descrito, como as áreas de circulação comum, garagens, áreas de sacadas (limitadas a 30% da área privativa do imóvel) entre outras.





Desenho esquemático área de integração

Fonte: SEDURB



Primeiro trecho da av. Conselheiro Nébias, Boqueirão – Santos/sp – uso público dos recuos

Fonte: Google Street View

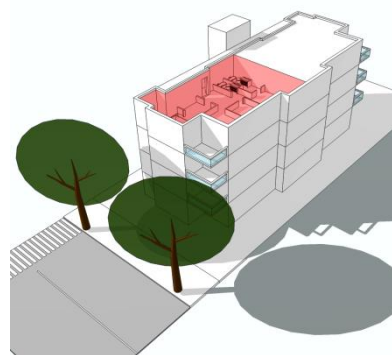
Isto acontece normalmente com os espaços que são incluídos no projeto em decorrência de alguma obrigação legal, como é o caso das áreas de garagens, incluídas pela obrigação legal que tem o construtor de ofertar um número mínimo de vagas de veículos.

Vale ressaltar que para o cálculo do IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano, utiliza-se a **área construída total do imóvel**, ou seja, entram tanto as **áreas computáveis** quanto as **áreas não computáveis**.

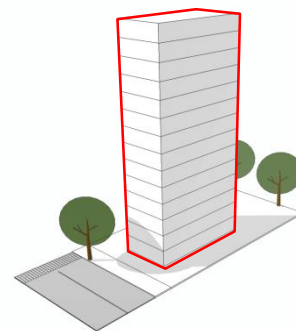
- As **áreas de integração** são uma tentativa da municipalidade em qualificar a face pública dos edifícios incluindo condições para melhorar a relação da propriedade privada com o espaço público da rua. Na prática, sua exigência afasta os muros dos edifícios do contato direto da calçada. Estas são exigidas apenas quando o interessado deseja construir acima do coeficiente de aproveitamento básico – CA básico, que para a maioria das zonas da área insular é igual a 4 vezes a área do terreno.
- As **Áreas Livres de Uso Público** têm um importante papel a cumprir, especialmente na cidade de Santos, situada em uma ilha de território exíguo e cujos loteamentos são muito antigos. Isto porque foi apenas a partir de 1968 que passou-se a exigir a obrigação de doação de áreas livres ao município para que este implantasse praças e parques públicos. Sendo assim, a cidade foi sendo adensada e casas substituídas por edifícios sem que houvesse qualquer condicionante que vinculasse o aumento de população à criação de espaços de lazer. Sendo assim, embora não seja obrigatória (exceto para o caso do NIDE 6 - Clubes - Núcleos de Intervenção de Diretrizes Estratégicas), estas áreas são incentivadas na cidade.
- A definição dos **blocos verticais** são importantes, são utilizados como referência para a definição de diferentes tipos de recuos laterais e de fundos, bem como para estabelecer comprimento máximo da "lâmina" de modo que não se constituam barreiras à ventilação urbana.

**IX – ÁREA INTERNA DA UNIDADE PRIVATIVA**

área total da unidade autônoma, descontadas as áreas externas abertas, tais como terraços, terraços técnicos, varandas e jardineiras



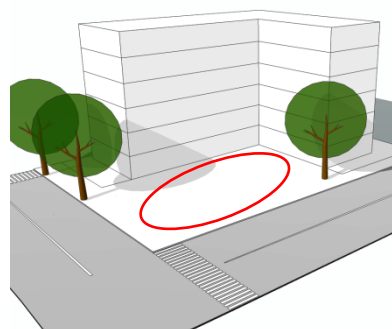
IX.



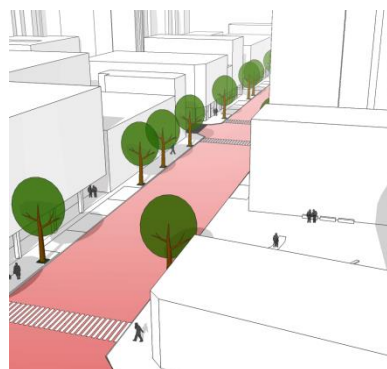
XIII.

**X – ÁREAS LIVRES DE USO PÚBLICO**

áreas livres de uso público, privadas ou não, sem fechamentos, com acesso direto a logradouro público, preferencialmente conectando vias públicas, que podem ser utilizadas por toda população, desempenhando função social para circulação, convívio, lazer, recreação, passeio, descanso ou contemplação



X.



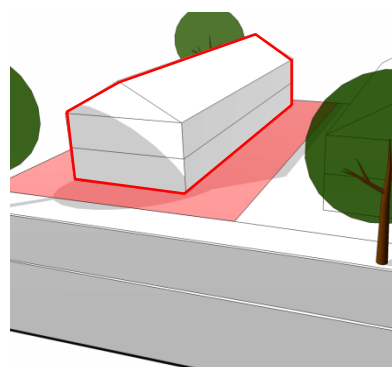
XIV.

**XI – ÁREA PRIVATIVA**

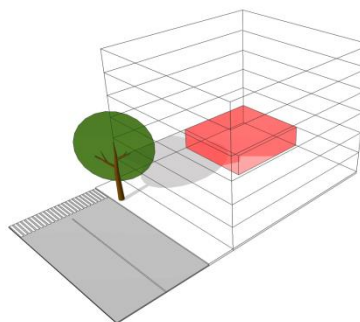
área do imóvel, coberta ou descoberta, da qual um proprietário tem total domínio, de uso particular e exclusivo

**XII – BLOCO HORIZONTAL**

edificação composta por até 12 (doze) unidades privativas justapostas



XI.



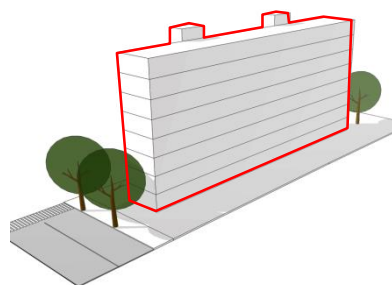
XV.

**XIII – BLOCO VERTICAL**

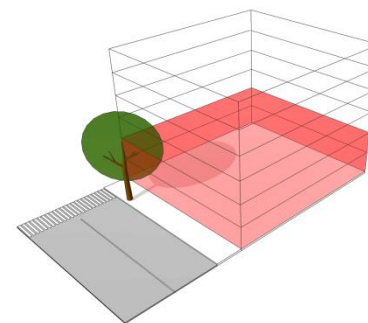
edificação composta de unidades privativas caracterizada pela presença de circulação vertical coletiva, a exemplo de rampas, escadas e elevadores

**XIV – CENTRALIDADES LINEARES**

eixos viários com relevante oferta de atividades não residenciais e de transporte coletivo, com intensa circulação de pedestres, no qual se espera grande incremento na circulação de pedestres, em função da implantação de sistemas de transporte de média capacidade, onde é estratégico o estímulo às atividades não residenciais no nível das vias



XII.



XVI.

**XV – 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

**XVI – 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

Isto acontece normalmente com os espaços que são incluídos no projeto em decorrência de alguma obrigação legal, como é o caso das áreas de garagens, incluídas pela obrigação legal que tem o construtor de ofertar um número mínimo de vagas de veículos.

Vale ressaltar que para o cálculo do IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano, utiliza-se a **área construída total do imóvel**, ou seja, entram tanto as **áreas computáveis** quanto as **áreas não computáveis**.

- As **áreas de integração** são uma tentativa da municipalidade em qualificar a face pública dos edifícios incluindo condições para melhorar a relação da propriedade privada com o espaço público da rua. Na prática, sua exigência afasta os muros dos edifícios do contato direto da calçada. Estas são exigidas apenas quando o interessado deseja construir acima do coeficiente de aproveitamento básico – CA básico, que para a maioria das zonas da área insular é igual a 4 vezes a área do terreno.
- As **Áreas Livres de Uso Público** têm um importante papel a cumprir, especialmente na cidade de Santos, situada em uma ilha de território exíguo e cujos loteamentos são muito antigos. Isto porque foi apenas a partir de 1968 que passou-se a exigir a obrigação de doação de áreas livres ao município para que este implantasse praças e parques públicos. Sendo assim, a cidade foi sendo adensada e casas substituídas por edifícios sem que houvesse qualquer condicionante que vinculasse o aumento de população à criação de espaços de lazer. Sendo assim, embora não seja obrigatória (exceto para o caso do NIDE 6 - Clubes - Núcleos de Intervenção de Diretrizes Estratégicas), estas áreas são incentivadas na cidade.
- A definição dos **blocos verticais** são importantes, são utilizados como referência para a definição de diferentes tipos de recuos laterais e de fundos, bem como para estabelecer comprimento máximo da "lâmina" de modo que não se constituam barreiras à ventilação urbana.





Google Earth

ACUP, Av. Ernani do Amaral Peixoto, Niterói-RJ.

Fonte: Google Street View



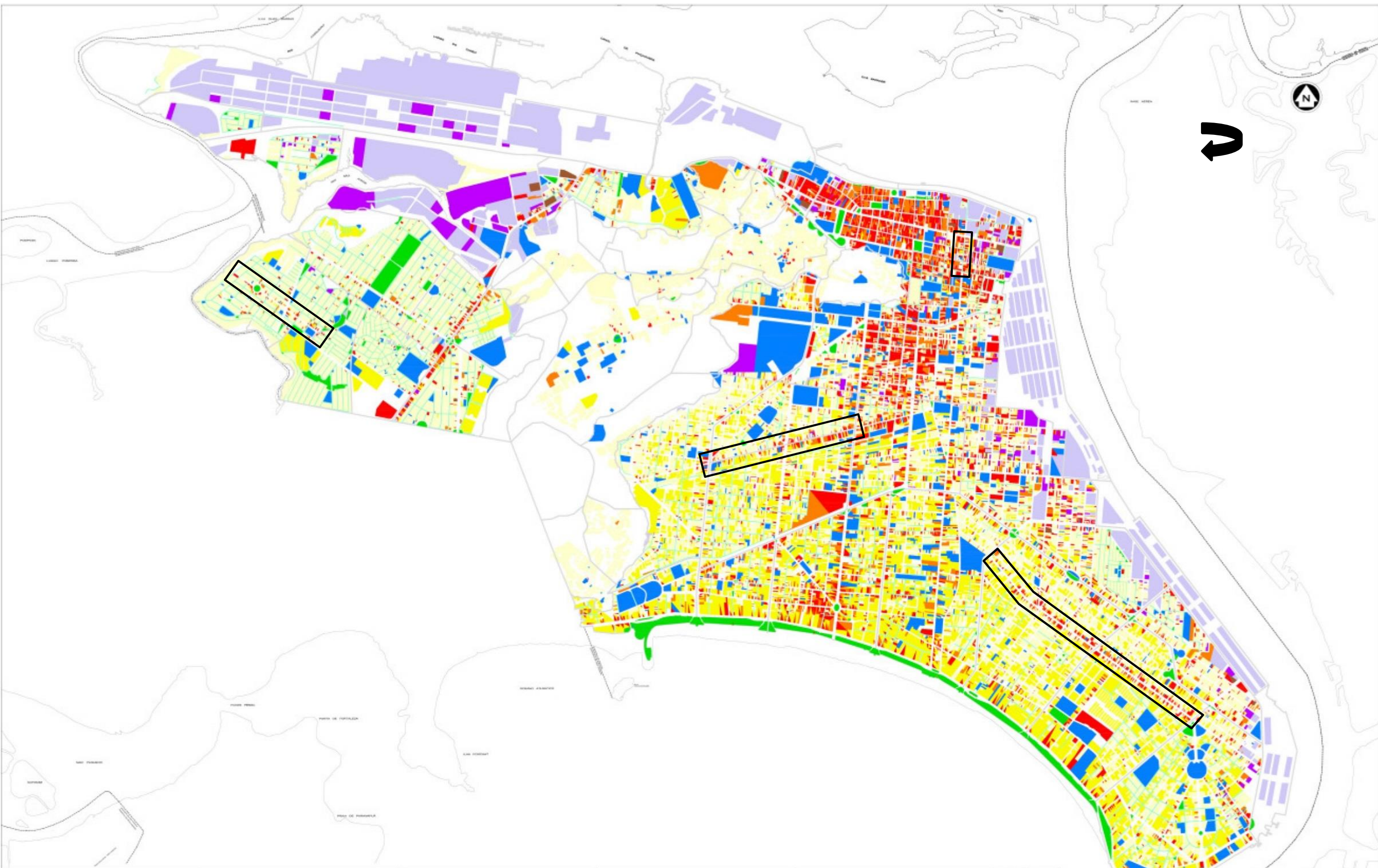
ACUP, Praça da Independência, Santos-SP.

Fonte: Google Street View

- As **centralidades lineares** se constituem em um importante instrumento para aumentar a vitalidade urbana e no caso de Santos, qualificar vias comerciais já existentes para o pedestre, pois tem o intuito de consolidar eixos comerciais próximos à casa das pessoas e estimular o seu uso pelo pedestre. Sua consolidação tem o potencial de melhorar a mobilidade urbana também, porque aproxima a casa das pessoas do comércio e serviço de apoio diário. A partir do diagnóstico urbano, especialmente do levantamento de uso do solo da área insular, foram identificadas vias em que a construção fica condicionada ao respeito de algumas regras, como veremos mais adiante, no Título III.
- O **coeficiente de aproveitamento mínimo** é um índice de ocupação obrigatório para a aplicação de instrumento urbanístico, como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC, disciplinado no Plano Diretor, embora este esteja definido, no caso de Santos, para todas as zonas urbanas. A incidência de coeficiente mínimo obrigatório significa que deve-se construir no terreno uma área mínima. Sendo assim, se tenho um terreno de 500 m<sup>2</sup> e o coeficiente de aproveitamento mínimo da zona onde se situa o meu imóvel é de 0,5, tenho que construir no mínimo 250 m<sup>2</sup> (500 x 0,5).
- O **coeficiente de aproveitamento básico** é o índice que delimita o direito privado de se construir em um imóvel e, portanto, a edificação sem exigência de pagamento de contrapartida financeira (outorga onerosa do direito de construir) ao município para que este garanta os custos públicos do processo de adensamento urbano. Em Santos, o coeficiente de aproveitamento básico varia de 1 (Zona especial de Renovação Urbana –ZERU) a 5 vezes a área do terreno, como veremos no título III.



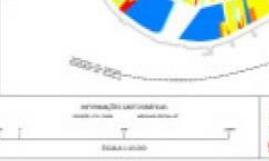




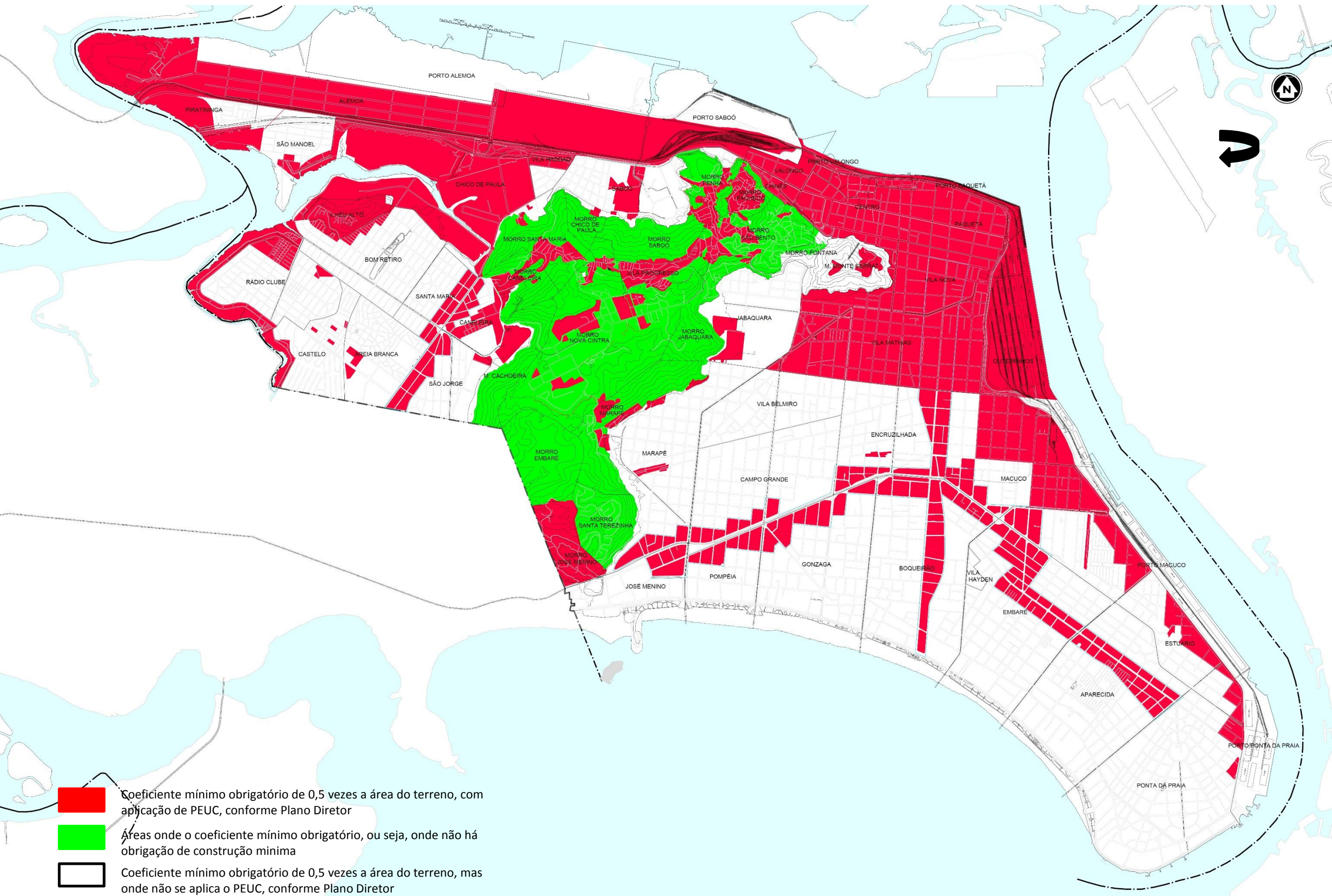
USO DO SOLO		
<span style="color: yellow;">■</span> Residencial Vertical	<span style="color: blue;">■</span> Institucional	<span style="color: brown;">■</span> Comércio Atacadista
<span style="color: lightyellow;">■</span> Residencial Horizontal	<span style="color: green;">■</span> Espaço Livre de Uso Público (E.L.U.P.)	<span style="color: purple;">■</span> Serviços Ligados à Atividade Portuária
<span style="color: red;">■</span> Comercial	<span style="color: lightgrey;">■</span> Terreno Vazio	<span style="color: blue;">■</span> E Estacionamento Privado
<span style="color: orange;">■</span> Serviço	<span style="color: lightblue;">■</span> Atividade Portuárias, Retroportuárias e Correlatas	<span style="color: lightgreen;">■</span> Vias com Menor Capacidade de Suporte

Centralidades lineares

Levantamento especializado a partir de dados cadastrados no sistema tributário do município

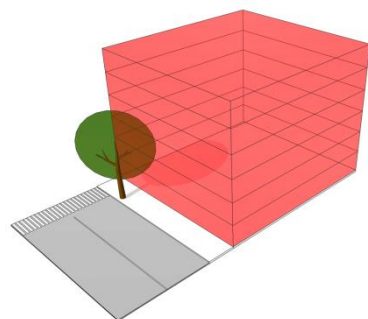






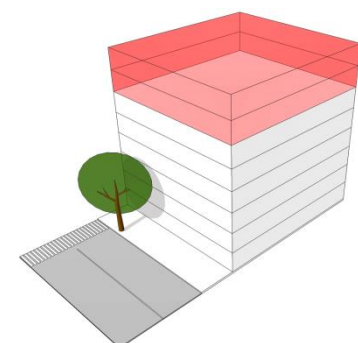


**XVII – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO**  
índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote, com exigência de contrapartida



**XVII.**

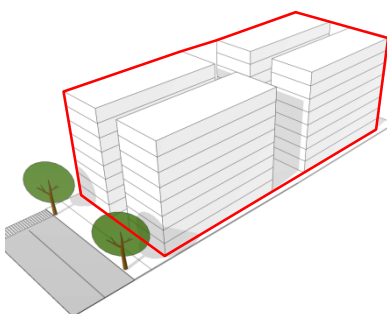
**XVIII – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO AMPLIADO**  
índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote, acima do coeficiente de aproveitamento máximo, com condicionantes específicas e exigência de contrapartida



**XVIII.**

**XIX – CONJUNTO**  
agrupamento constituído por mais de 02 (dois) blocos, justapostos ou não

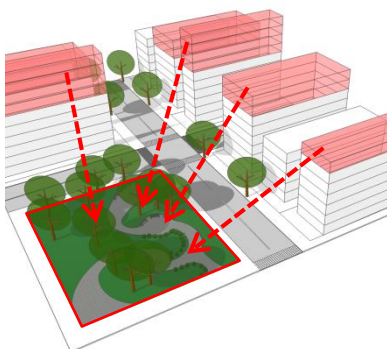
**XX – CONTRAPARTIDA URBANÍSTICA**  
compensação não monetária, executada pelos particulares com vista a uma eficaz qualidade no espaço urbano de uso público ou coletivo, a ser entregue ao Município pelo proprietário de imóvel, desonerando o poder público das despesas com implantação de equipamentos públicos ou de interesse social, empreendimentos habitacionais, espaços verdes ou a melhoria do espaço urbano construído



**XIX.**

**XXI – CONTRAPARTIDA FINANCEIRA**  
valor econômico, expresso em moeda nacional, a ser pago ao Município pelo proprietário de imóvel, em espécie

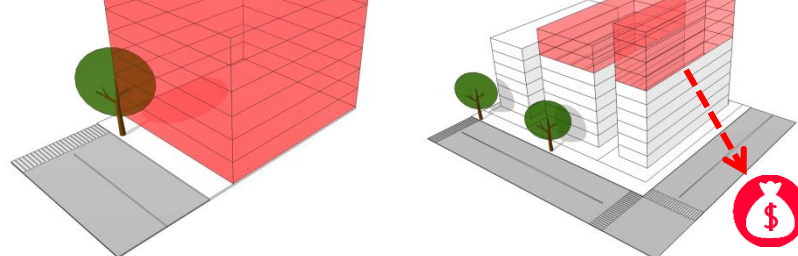
**XXII – ECONOMIA CRIATIVA**  
o conjunto de negócios baseado no capital intelectual e cultural e na criatividade que gera valor econômico



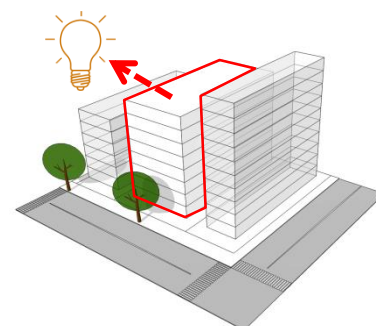
**XX.**

**XXIII – EDIFÍCIOS INTELIGENTES**  
edifícios projetados para disporem de recursos avançados de tecnologia e manutenção de forma a otimizar seus sistemas, estrutura, serviços e gerenciamento pelo seu tempo de vida útil, reduzindo os impactos ambientais

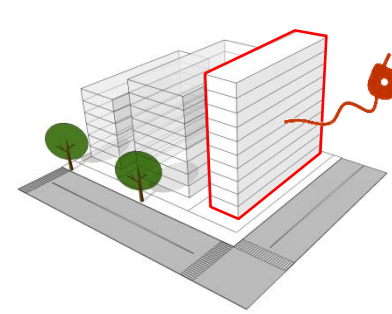
**XXIV – EDIFÍCIOS VERDES**  
edifícios projetados com abordagem bioclimática, adoção de tecnologias e uso de material ecológico, uso racional da água, melhoria da eficiência energética e preservação ambiental



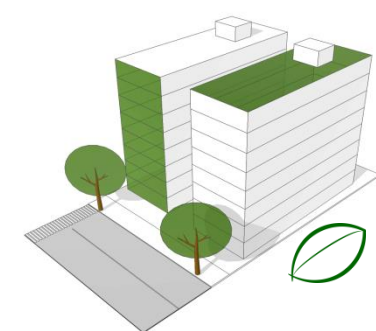
**XXI.**



**XXII.**

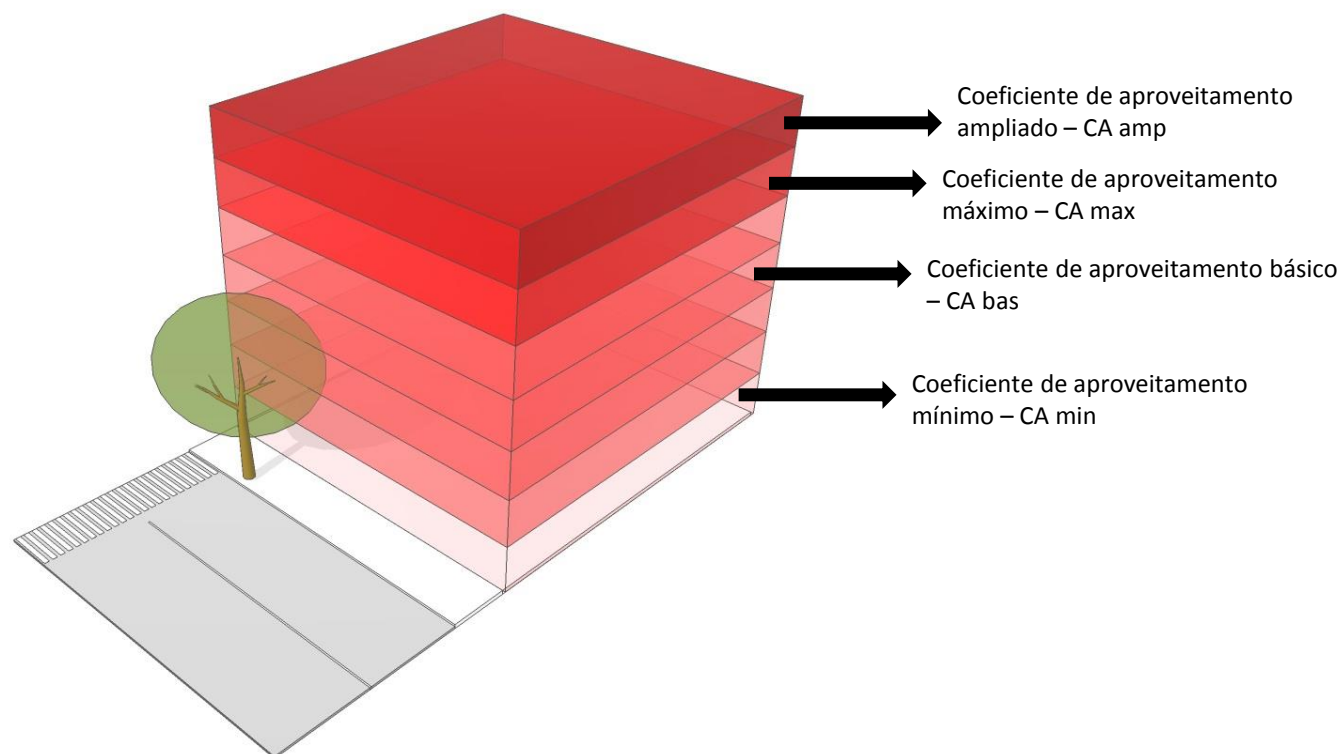


**XXIII.**



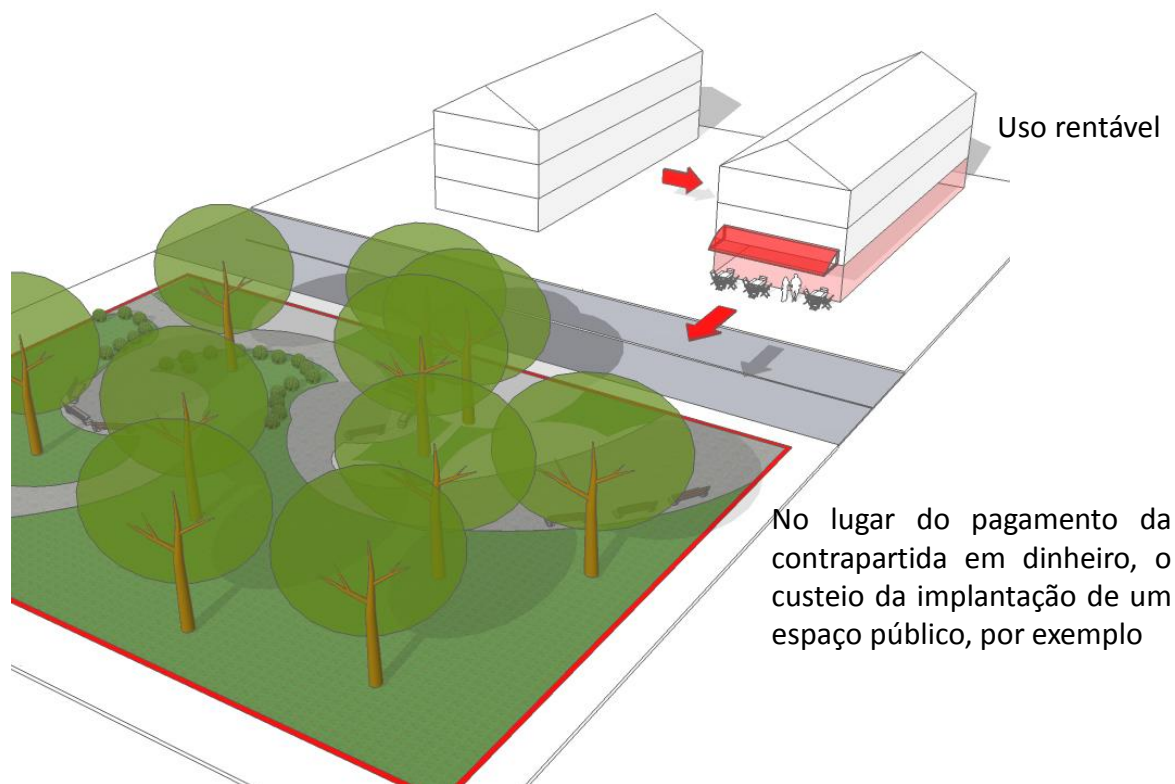
**XXIV.**

- O **coeficiente de aproveitamento máximo** define o máximo que se pode construir em um determinado terreno e é um índice de ocupação importante, pois deve ser definido a partir da capacidade de infraestrutura para adensamento, além de se constituir um pré-requisito para a aplicação de um importante instrumento urbanístico denominado Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, tema englobado no Título IV que veremos adiante. Pode dizer que o potencial construtivo situado entre o coeficiente básico e o coeficiente máximo se constitui em direito público de construir, posto que sua utilização depende do pagamento de contrapartida financeira ao município. Em Santos – insular são definidos diferentes valores de coeficientes de aproveitamento máximos, os quais serão abordados no Título III. Estes variam conforme a zona em que se situam os imóveis, mas também conforme a via que lhes dão acesso. Sendo assim, as vias de menor capacidade de tráfego, por exemplo, apresentam índices menor de aproveitamento, pois assume-se que o subsistema viário, um componente da infraestrutura urbana, já está sobrecarregado, já em Corredores de Desenvolvimento Urbano – CDUs situados na Zona da Orla, por exemplo, cobra-se outorga onerosa apenas sobre o coeficiente ampliado utilizado.
- O **coeficiente de aproveitamento ampliado** se assemelha ao coeficiente de aproveitamento máximo, contudo é permitido apenas em algumas zonas e vias, assunto que será abordado no Título III. Tanto o coeficiente máximo quanto o coeficiente ampliado são importantes instrumentos urbanísticos de política urbana, pois a exigência de contrapartida pode ser trocada pela criação de áreas e produtos de interesse da municipalidade como as Áreas Livres de Uso Público – ALUP quanto pela produção de habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP, contribuindo para a efetivação da política habitacional municipal e regional.



**Esquema explicativo dos coeficientes de aproveitamento**

Fonte: SEDURB

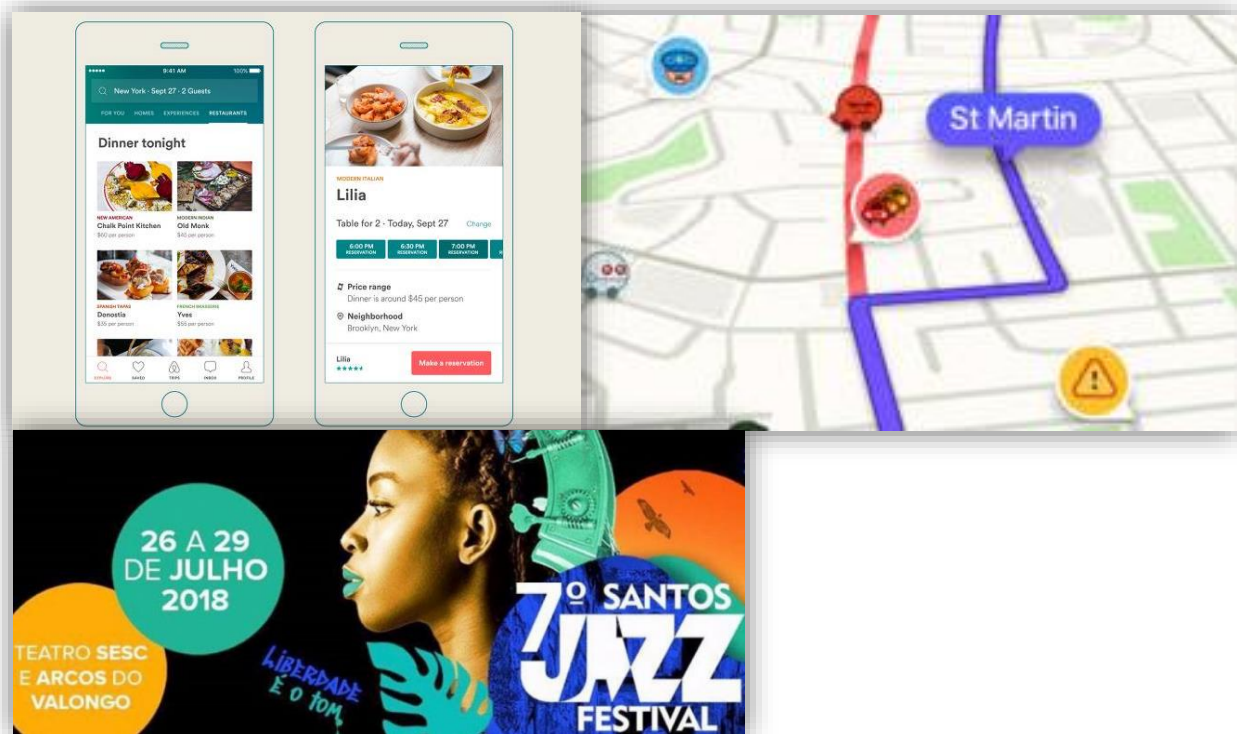


**Esquema explicativo do uso da contrapartida urbanística**

Fonte: SEDURB

- A **contrapartida urbanística** é um recurso que pode ser utilizado para a implantação de equipamentos e áreas de interesse público, como praças, parques, etc, apenas nos casos de substituição da contrapartida financeira cobrada para a alteração de uso (Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU), assunto objeto do Título IV.
- A **contrapartida financeira** é o valor cobrado por metros quadrados adicionais utilizados, ou seja, o que situa-se acima do coeficiente básico até o limite do coeficiente máximo ou ampliado quando for o caso, pela prefeitura. Conforme a lei, é possível adquirir antecipadamente o potencial construtivo adicional, mas este deve sempre estar vinculado a um determinado terreno. O cálculo do valor a ser pago se dá mediante a aplicação de uma fórmula que leva em consideração a área total do terreno, o valor unitário do m<sup>2</sup> do terreno conforme o disposto na Planta Genérica de Valores do Município e o fator de planejamento, um índice que varia conforme a zona, via ou condicionante especial. Este instrumento é importante para coordenar a política urbana municipal, pois a partir da utilização do FP (fator de planejamento) é possível direcionar o desenvolvimento da cidade, indicando as áreas prioritárias de ocupação e adensamento conforme o interesse público. Sendo assim, é possível, por exemplo, a fim de estimular a criação de base econômica na Zona Noroeste para a geração de empregos naquela região, ou o adensamento, para aumentar a população que lá reside, a cobrança de contrapartidas menores para os empreendimentos que lá vierem a se instalar, calibrando para isso o fator de planejamento. Sendo assim, quanto maior o fator de planejamento, maior será a contrapartida a ser cobrada, considerando-se valor do terreno e sua área como fatores invariáveis para fins comparativos.





### Exemplos de economia criativa

Fonte: google



### Exemplo edifícios verdes e inteligentes

Fonte: <http://blogengenhariadeprojetos.blogspot.com/2017/02/captacao-e-reuso-de-aguas-pluviais.html> e [https://www.rsdesign.com.br/espaco\\_arquiteto/telhados-verdes-o-meio-ambiente-agradece-esta-ideia/](https://www.rsdesign.com.br/espaco_arquiteto/telhados-verdes-o-meio-ambiente-agradece-esta-ideia/)

- A **economia criativa** é estimulada na cidade e se constitui no uso da criatividade na criação de serviços e produtos nas áreas de consumo, cultura, mídias e tecnologia. No município, as atividades incluídas nesta categoria aguardam regulamentação, mas são estimuladas especificamente em algumas localizações, quais sejam: Corredores de Proteção Cultural – CPC e Nides (Paquetá, Valongo e Mercado).
- Os **edifícios verdes** se constituem em tipos de construções que utilizam recursos como painéis fotovoltaicos para a geração de energia elétrica a partir da energia térmica (solar), captação e reuso de águas pluviais, orientação solar que reduza a necessidade de climatização dos ambientes, entre outros, e é exigido sempre para a utilização de potencial construtivo acima do básico permitido, assim como os recursos que os enquadram como “inteligentes”.
- O edifícios **inteligentes** se utilizam de recursos de automação, como otimização na utilização de elevadores, sistemas automáticos de controle da iluminação, entre outros.

**XXV – ELEMENTO ARQUITETÔNICO DECORATIVO**

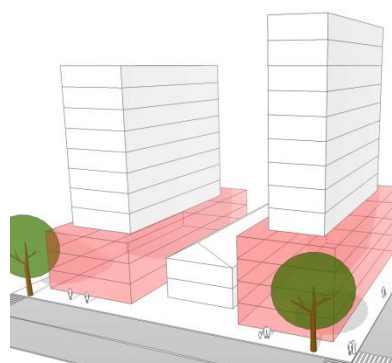
elemento ornamental ou estrutural produzido de diversos materiais que se projeta da superfície externa da fachada de uma edificação



XXV.

**XXVI – EMBASAMENTO**

é o volume arquitetônico inferior, constituído por até 05 (cinco) pavimentos, para uso não residencial, utilizado exclusivamente para comércio e serviço, vagas de garagem e/ou atividades comuns do edifício



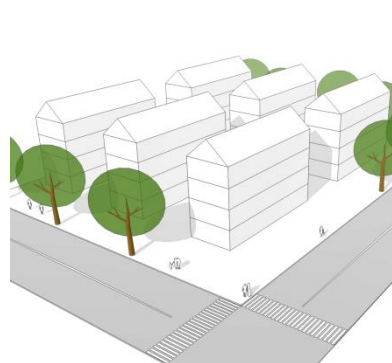
XXVI.

**XXVII – EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL**

corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social – HIS

**XXVIII – EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE MERCADO POPULAR**

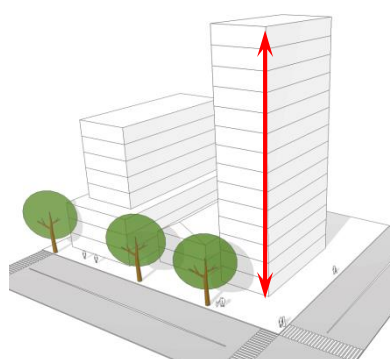
corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Mercado Popular – HMP



XXVII.

**XXIX – GABARITO**

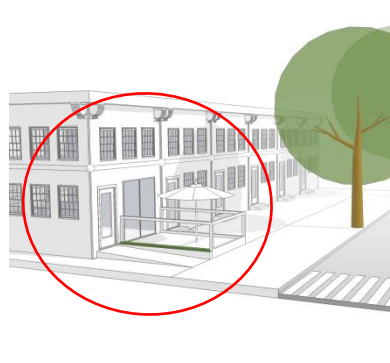
é a altura da edificação medida a partir do nível mais elevado do meio fio até o ponto mais alto da cobertura, incluindo a caixa d'água ou qualquer outro elemento construtivo



XXIX.

**XXX – IMÓVEL REABILITADO**

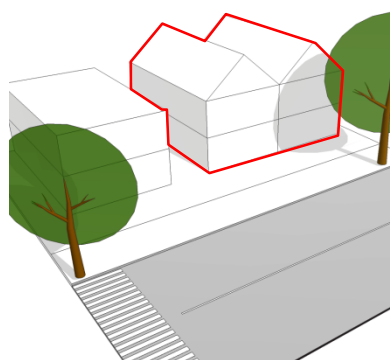
imóvel considerado ultrapassado ou fora de norma que venha a ser modernizado (retrofit)



XXX.

**XXXI – JUSTAPOSIÇÃO**

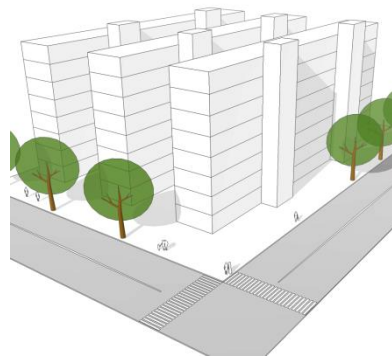
acostamento das edificações situadas no mesmo lote



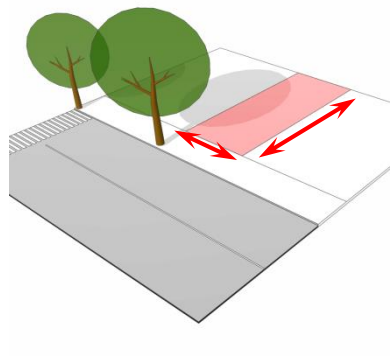
XXXI.

**XXXII – LOTE MÍNIMO**

terreno servido de infraestrutura básica com área e testada mínimas admissíveis



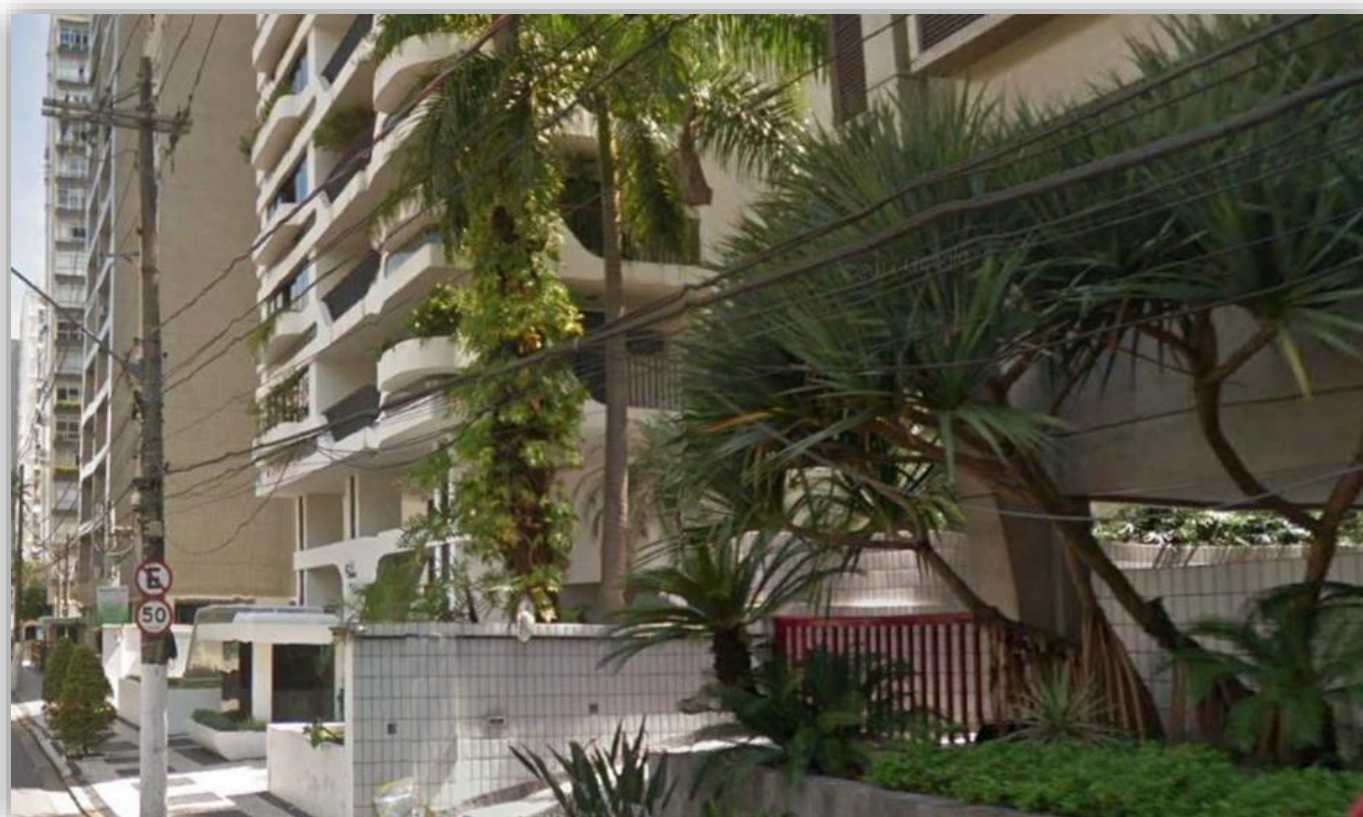
XXVIII.



XXXII.

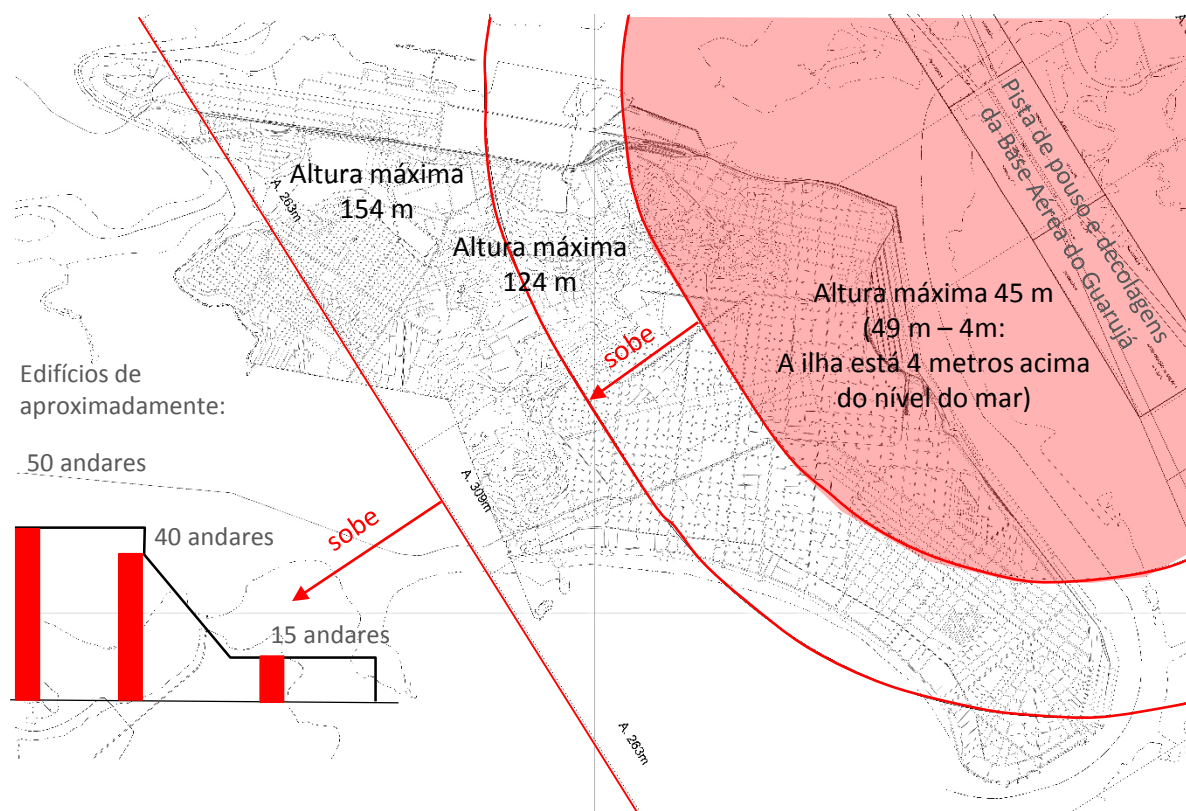
- Os **elementos arquitetônicos decorativos** são recursos que podem ser utilizados para personalizar as edificações, sendo assim válidos para dotá-las de identidade, podem contribuir para compor o sistema de identificação na cidade. Sua utilização deve então estar livre das restrições impostas pelas taxas de ocupação e recuos. Um exemplo de elemento decorativo em edifícios são as jardineiras normalmente introduzidas sob as janelas.
- Os **embasamentos** oferecem a possibilidade de construção de edifícios mistos, alocando atividades comerciais e de prestação de serviços mais próximas do nível da rua e sobre este, o uso residencial. Neste sentido, oferecem a possibilidade de adensamento ao longo de eixos viários de grande movimentação de pessoas e veículos, otimizando a infraestrutura urbana e a rede de transportes que normalmente circula nestas vias, viabilizando a redução de custos de condomínio e com isto o acesso a moradias mais baratas. É importante que no nível da rua traga fachadas ativas, com acessos e vitrines. Em Santos, considerando a elevação do lençol freático e por conseguinte os custos mais elevados para a construção de subsolos e a exigência de vagas de automóveis, são também utilizados para a alocação de garagens dos edifícios, assim como as áreas de lazer dos condomínios residenciais. Este tipo edilício tem alterado bastante a paisagem urbana em Santos e acompanham o aumento no porte dos edifícios.
- O **empreendimentos habitacionais de interesse social** se constituem normalmente em habitação subsidiada por companhias públicas de habitação para atendimento do déficit habitacional, sendo assim, estão vinculadas ao atendimento de cadastro municipal. Esta provisão deve fazer parte da política habitacional em conjunto com a regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários e programas de locação social, por exemplo.





Jardineiras – elemento arquitetônico decorativo, edifício situado na Av. Washington Luis em Santos/SP

Fonte: google street view



Restrição gabarito - COMAER

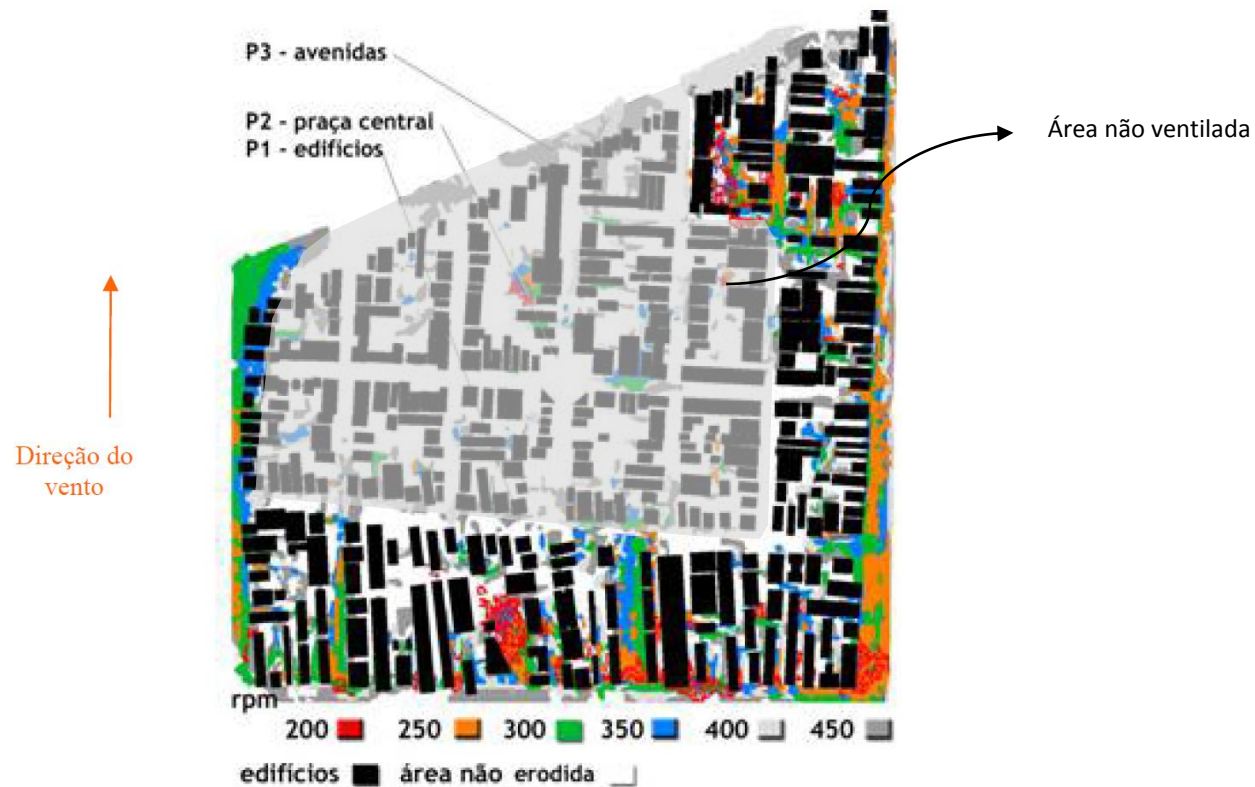
Fonte: [Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015](#)

As normas para a construção de empreendimentos Habitacionais de Interesse Social estão dispostas na lei de ZEIS, a [Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992](#). O EHIS e Os EHMP (Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular) são incentivados pela LUOS – insular, não pagam Outorga Onerosa do Direito de Construir para edificar até o limite máximo do potencial construtivo, por exemplo. A tipologia verticalizada adotada na área insular de Santos é potencialmente mais inclusiva, pois garante que um maior número de pessoas sejam atendidas em um território tão exíguo como a área insular de Santos. A Habitação de Interesse Social, conforme o Plano Diretor, divide-se em 2 tipos quanto à demanda de atendimento, a HIS-1 – destinada a famílias de renda bruta igual ou inferior a 3 salários mínimos e a HIS -2 – destinada a famílias com renda bruta igual a 3 até 7,5 salários mínimos.

- Os Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular são destinados, conforme o Plano Diretor, a famílias de renda bruta igual a 7,5 até 10 salários mínimos e se constituem em um grupo com pouca oferta de unidades na área insular de Santos. Considera-se como demanda reprimida, [pois não é atendida pela produção imobiliária local e também não se enquadra no tipo de produção subsidiada pelo Estado](#). Desta forma, conforme já mencionado anteriormente, a LUOS-insular tem a intenção de incentivar este tipo de produção, especialmente ao longo do Eixo do VLT, com a desobrigação do pagamento de contrapartida financeira para a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo (Outorga Onerosa do Direito de Construir), assim como a desobrigação da oferta mínima de vagas de automóveis, que encarecem o valor das unidades.







#### Estudo ventilação natural no bairro da Pompéia em Santos/SP

Fonte: PRATA, Alessandra; FROTA, Anésia, 2007



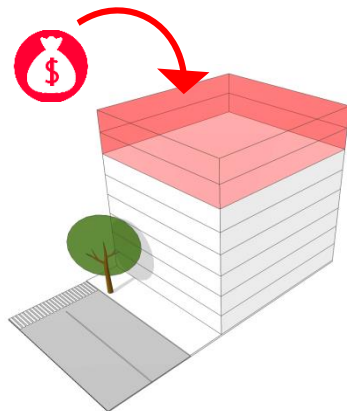
#### RETROFIT, Escola de música de Weimar, Alemanha.

Fonte: <http://incorporacaonapratica.com/blog/index.php/2017/10/03/o-que-e-retrofit/>

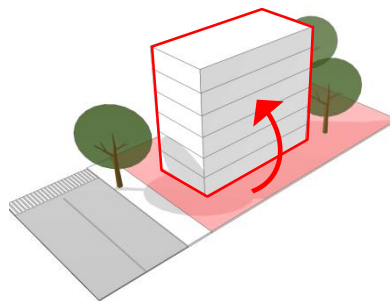
- O **Gabarito**, ou altura das edificações é um índice utilizado para garantir a preservação da paisagem urbana ou de controle da ocupação. Atualmente na LUOS-insular é usado para a preservação da paisagem histórica nas áreas de proteção cultural, bem como identificar a restrição de altura das edificações impostas pelo Comando da Aeronáutica – COMAER em decorrência da proximidade com a Base Aérea de Santos situada no Guarujá.
- O **retrofit** é incentivado em imóveis com nível 3 de proteção cultural (NP3-a) com o objetivo de converter imóveis vazios ou degradados em edificações plurihabitacionais para aumentar a oferta de moradias mais baratas na cidade. O instrumento de incentivo é a Transferência do Direito de Construir – TDC, que abordaremos mais adiante.
- A **justaposição** de edificações situadas no mesmo lote permite um maior aproveitamento do terreno e em alguns casos é mais favorável à ventilação e iluminação do que a o afastamento mínimo. A LUOS – insular impõe limite ao comprimento máximo do edifício, conforme já mencionado anteriormente para garantir ventilação urbana, considerando que a orientação de muitos lotes, especialmente próximos à orla se dão no sentido leste-oeste com potencial para bloquear os ventos provenientes da praia.
- O **lote mínimo** é composto por 2 dimensões, a testada e a área e se constitui um índice importante do parcelamento do solo. Tem influência direta no processo de adensamento e de aproveitamento do solo para a edificação. É uma estrutura fundiária também com grande impacto na preservação da paisagem histórica, pois condiciona o volume do edifício, além de interferir na implantação de infraestrutura urbana no projeto de loteamento. As dimensões mínimas de testada e área do lote mínimo não podem ser inferiores do que aquelas estabelecidas na [lei federal de parcelamento do solo](#) para fins urbanos, qual seja, de 5 metros para a testada e de 125 m<sup>2</sup> para a área mínima do lote.



**XXXIII – OUTORGA ONEROSA**  
autorização para construir além dos limites estabelecidos para o local, ou para alteração de uso de solo, mediante contrapartida ao Município

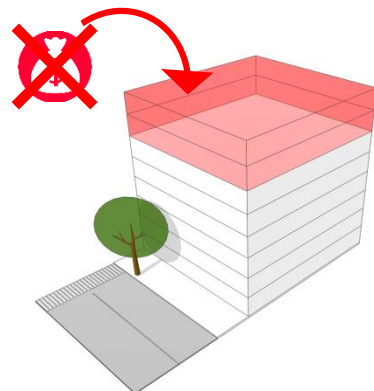


**XXXIV – OUTORGA NÃO ONEROSA**  
autorização para construir além dos limites estabelecidos para o local, sem contrapartida ao Município

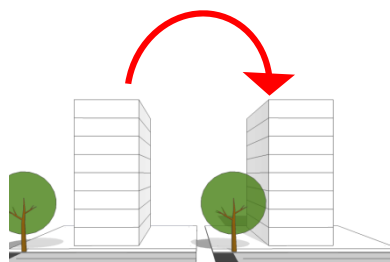


**XXXV – PAVIMENTO**  
espaço contido entre 02 (dois) pisos ou piso e cobertura

**XXXIII.**



**XXXVII**

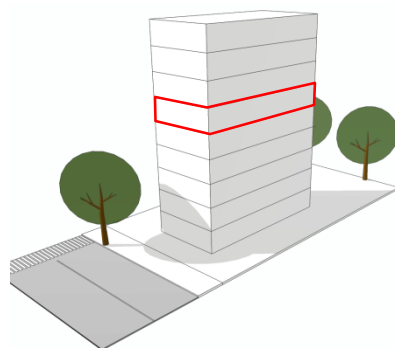


**XXXVI – PÉ DIREITO**  
espaço contido entre as lajes inferior e superior do pavimento

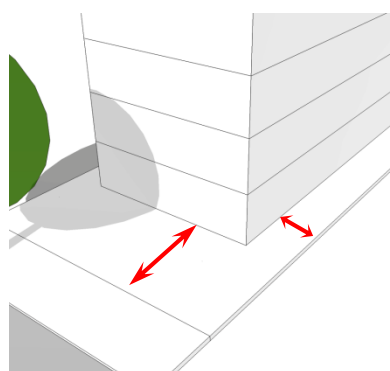
**XXXVII – POTENCIAL CONSTRUTIVO**  
produto resultante da multiplicação da área do lote pelo coeficiente de aproveitamento

**XXXVIII – PROJETO ARQUITETÔNICO MODIFICATIVO**  
alteração de projeto aprovado ou licenciado, sem modificação dos usos definidos, do dimensionamento do lote e sem acréscimo ou decréscimo de área construída total superior a 10% (dez por cento) do projeto aprovado ou licenciado previamente

**XXXIV.**

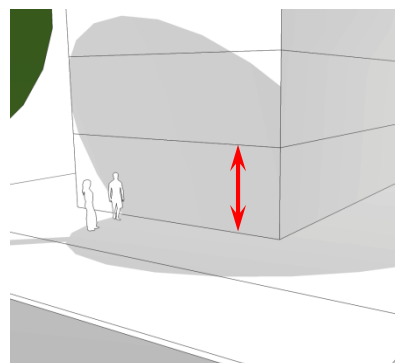


**XXXVIII.**

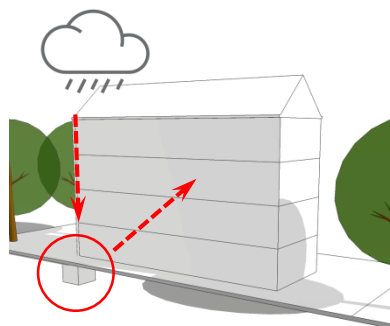


**XXXIX – RECUO MÍNIMO**  
menor distância entre o limite da edificação e a divisa do lote, medida ortogonalmente a esta

**XXXV.**



**XXXIX.**



**XL – RESERVATÓRIO DE RETENÇÃO DE ACUMULAÇÃO E/OU REUSO**  
local destinado a armazenar água proveniente da chuva para uso com fins não potáveis

**XXXVI.**



**XL.**



- A **Outorga Onerosa** se constitui em uma permissão, mediante pagamento de contrapartida ao município, seja para construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, seja para alterar o uso do imóvel. Este instrumento, previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001) é de regulação geral e pode proporcionar recursos para o financiamento urbano, ou seja, para a implantação e melhoria de equipamentos urbanos e comunitários (como escolas, creches, unidades básicas de saúde, centros culturais, etc), ordenamento e direcionamento da expansão urbana (coordenar para onde a cidade vai crescer, incentivando a ocupação de áreas e inibindo a ocupação de outras), regularização fundiária (implementar projetos de urbanização de favelas), execução de programas e Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS (construção de moradias para a população de baixa renda), constituição de reserva fundiária (compra de terras para garantir a construção de habitações de interesse social em boas localizações urbanas), proteção de áreas e bens de interesse histórico, cultural, paisagístico ou ambiental, criação e melhoria de espaços públicos de lazer e áreas verdes e investimentos em bens e serviços para contribuição ao incremento da política de desenvolvimento urbano do Município. Tem também o potencial para regular o mercado do solo urbano, favorecendo o desenvolvimento de determinadas atividades de interesse público em determinadas áreas da cidade.
- O conceito de **pavimento** é importante na interpretação da lei, pois faz parte da definição de outros elementos importantes da lei e sua interpretação tem impacto direto nos índices de ocupação, pois participa da definição de embasamento e suas regras e por consequência nos recuos dos edifícios, como será abordado mais adiante.

## Microdrenagem urbana

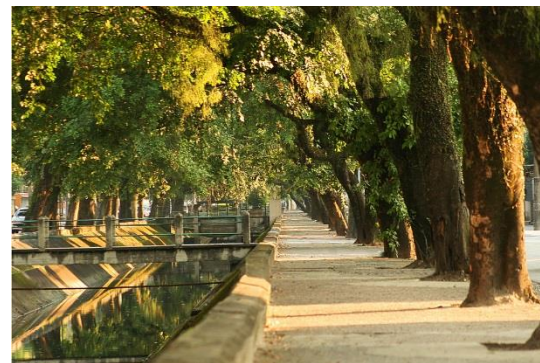
Estruturas que coletam as águas da chuva nas áreas urbanas, formadas por bueiros e tubulações secundárias de menor diâmetro (sarjetas, bocas de lobo, caixas de ligação, galerias, poços de queda e poços de visita)



Elementos do subsistema

## Macro-drenagem urbana

Conjunto de galerias de águas pluviais, canais, etc, que constituem grandes troncos coletores das águas de chuva em áreas urbanizadas ou em processo de urbanização



Canais de Santos (fonte imagem: <https://orgulhodeserpaulista.blogspot.com/2017/08/canais-de-santos-historia-de-um.html>)

## Incluir exemplo de microdrenagem

Fonte: [https://docs.ufpr.br/~heloise.dhs/TH419/Aula\\_Drenagem%20Urbana.pdf/](https://docs.ufpr.br/~heloise.dhs/TH419/Aula_Drenagem%20Urbana.pdf/)



## Desenho esquemático de estratégias de qualificação da drenagem urbana – reservatório de retenção

Fonte: <http://www.fundoverde.ufrj.br/index.php/en/news/reports?start=81>

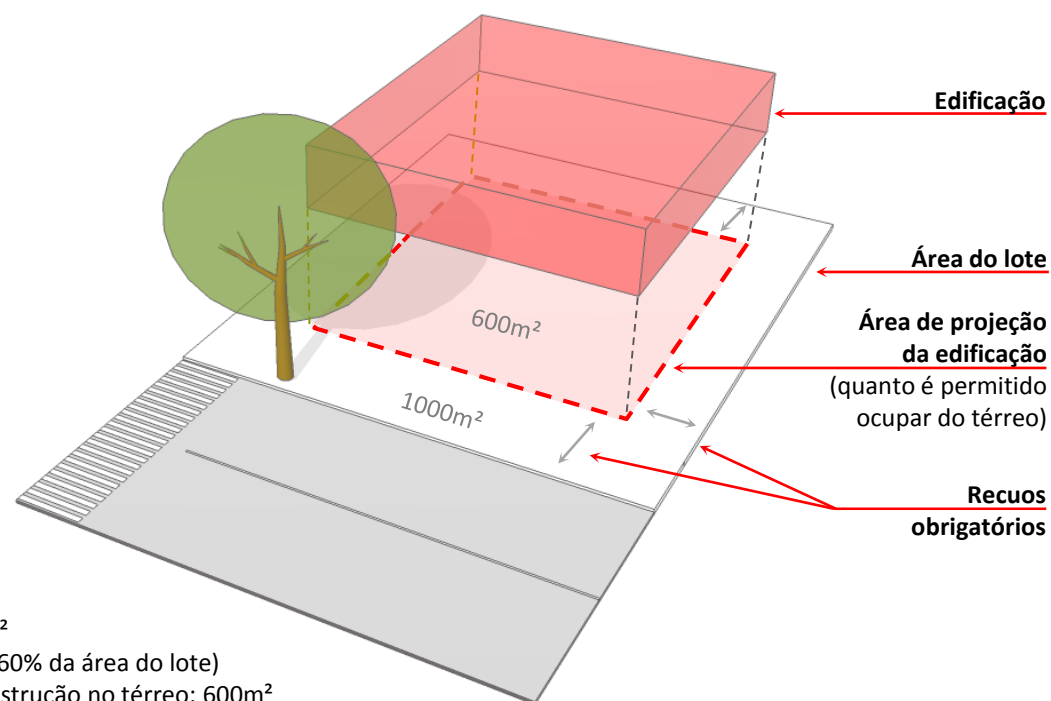
• O **Pé-direito** é importante, pois terá impacto direto no tamanho do pavimento e por consequência na altura das edificações, a qual define conforme a LUOS-insular, os recuos laterais, os quais têm impacto direto na qualidade da ambiência urbana, especialmente na ventilação e iluminação natural dos apartamentos e salas comerciais. Normalmente é de 3 m de altura por pavimento.

• O **Potencial construtivo** define o quanto se pode construir em um determinado terreno, ou seja, é o potencial de construção que o município define ao proprietário do terreno. Este deve ser definido conforme a política de desenvolvimento urbano, pois deve-se garantir que haja infraestrutura e equipamentos de educação, saúde, cultura e lazer para atender ao adensamento que este pode proporcionar, por exemplo. A venda deste potencial conforme as regras do instrumento denominado Transferência do Direito de Construir – TDC, também é possível como forma de subsidiar a preservação de imóveis protegidos por seu valor cultural, uma das aplicações possíveis conforme a LUOS-insular. Desta forma, o proprietário de imóvel protegido pode vender o potencial construtivo que não pode usar (m<sup>2</sup>) porque o município exige que este preserve seu imóvel, impedindo a demolição ou o acréscimo de área, a terceiros, que poderão utilizá-lo nas áreas indicadas por lei para isso.

• O conceito de **projeto arquitetônico modificativo** é importante para garantir que a atualização das regras de construção, normalmente revisadas para melhorar a cidade, sejam aplicadas, impondo-se um limite a partir do qual se considerará ainda a lei anterior na análise do projeto. Não fosse assim, um projeto aprovado na década de 1960, conforme as regras vigentes no período seriam validas até hoje, desde que o interessado apresentasse durante todo este período, projetos modificativos.



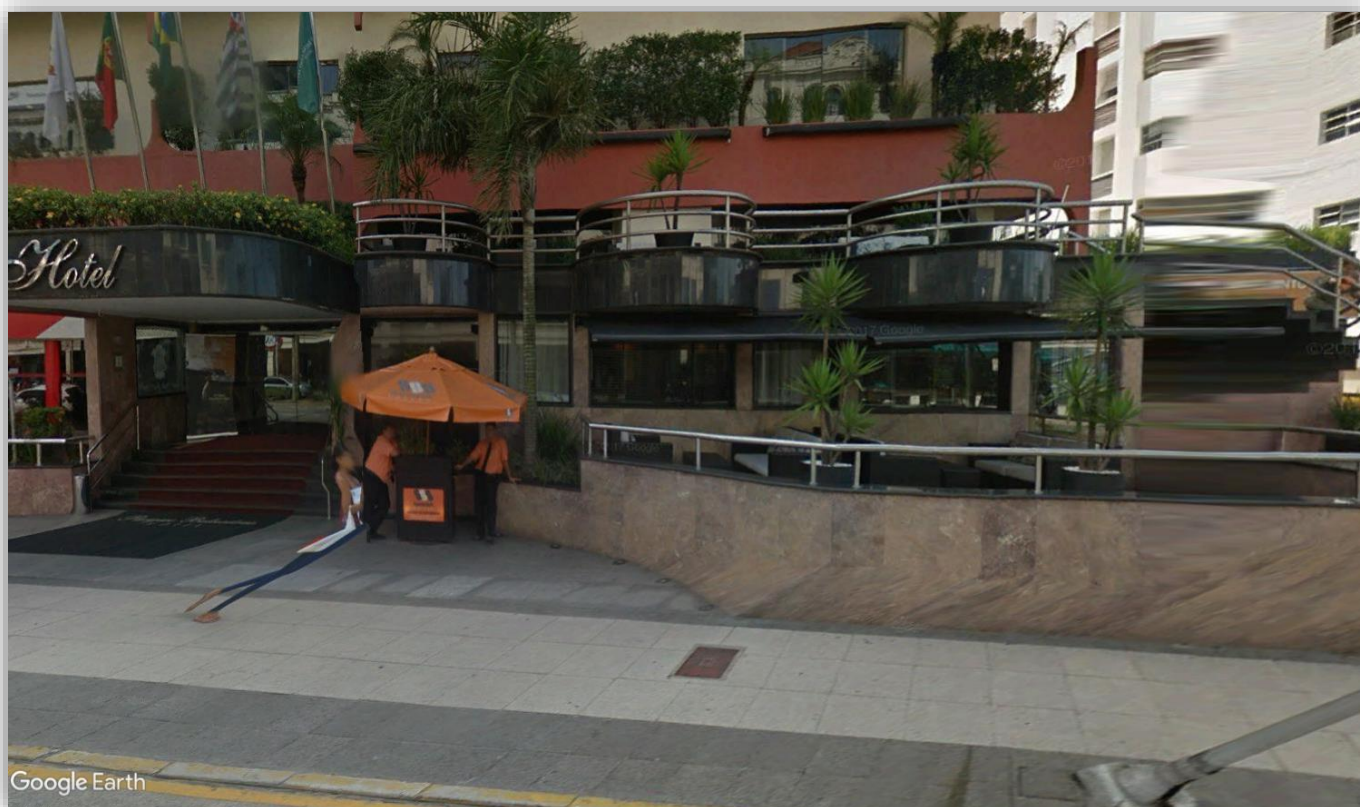




Exemplo:  
 Área do terreno: 1000m<sup>2</sup>  
 Taxa de Ocupação: 0,6 (60% da área do lote)  
 Área permitida para construção no térreo: 600m<sup>2</sup>

#### Desenho esquemático de cálculo da taxa de ocupação

Fonte: SEDURB



Exemplo de Terraço comercial – Av. Anna Costa, em Santos/SP

Fonte: google street view

• Os **recuos mínimos** obrigatórios são importantes para garantir ventilação e iluminação natural, privacidade aos ocupantes dos imóveis, assim como, em alguns casos, garantir espaço para o alargamento de vias, por exemplo. Existem 3 tipos de recuos: os frontais, que correspondem à distância medida entre a face frontal da edificação e o limite do terreno com a via pública, e variam, conforme a LUOS-insular em algumas vias, os recuos laterais, os quais correspondem à distância entre a edificação e as divisas laterais do terreno e os recuos de fundos, que correspondem à distância entre a edificação e a divisa de fundos do terreno. Na LUOS-insular, a exemplo do que ocorre em outros municípios, este índice é definido a partir de uma relação direta com a altura do edifício, como veremos adiante.

• Os **reservatórios de retenção/ acúmulo e/ou reuso** de água, desempenham um importante papel para a garantia da sustentabilidade urbana, pois além de colaborar com o sistema de **microdrenagem urbana**, também podem reduzir o consumo de água nos imóveis, com atividades que utilizam água não potável como a lavagem de ambientes.

• A **taxa de ocupação** do lote é um dos índices urbanísticos de ocupação que, em conjunto com os recuos, define o quanto do “chão” do terreno poderá ser ocupado. Para um terreno hipotético de 1000 m<sup>2</sup> situado em uma zona em que a taxa máxima de ocupação é de 60% da área do lote, poder-se-ia ocupar 600 m<sup>2</sup> do “chão” deste terreno. A taxa de ocupação na LUOS-insular é variável conforme a zona, mas também conforme a altura da edificação, além de excluir algumas áreas da projeção do edifício do solo, como, por exemplo: marquises ou circulações e passagens externas cobertas ao nível do pavimento térreo e abrigos individuais de autos de passeio, entre outras, como veremos quando abordarmos o Título III.

**XLI – RESERVATÓRIO DE RETENÇÃO E/OU RETARDO**  
local destinado a armazenar água proveniente da chuva com posterior descarga na rede pública de águas pluviais

**XLII – taxa de ocupação do lote**  
percentual definido pela razão entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote, não podendo ser consideradas isoladas as taxas de ocupação por pavimentos

**XLIII – TAXA DE PERMEABILIDADE**  
área do terreno descoberta, permeável e dotada de vegetação, em relação a sua área total, que contribui para o equilíbrio climático e propicia alívio para o sistema público de drenagem urbana

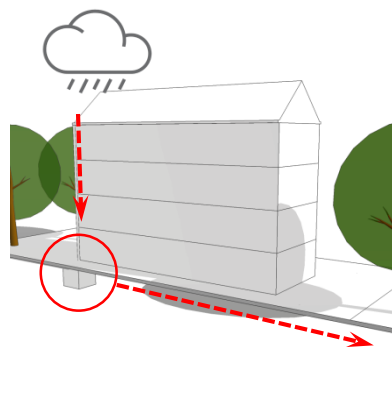
**XLIV – TERRAÇO**  
área externa aberta de uma edificação ou de uma unidade, que tem acesso por meio de compartimento de uso comum ou privado, protegida por peitoril, podendo ser coberta ou não

**XLV – TERRAÇO TÉCNICO**  
área externa aberta de uma edificação ou de uma unidade autônoma, de uso exclusivo para os equipamentos de utilidades dos compartimentos, protegida por guarda-corpo, podendo ser coberta ou não

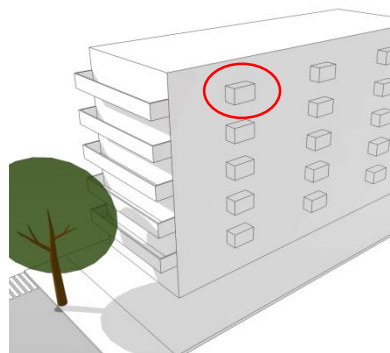
**XLVI – TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**  
instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado de um imóvel para outro

**XLVII – VARANDA (BALCÃO, SACADA OU EIRADO)**  
terraço com cobertura

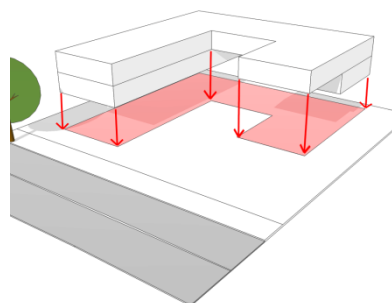
**XLVIII – VIA**  
superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central



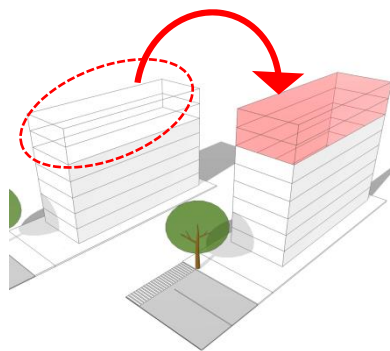
**XLI.**



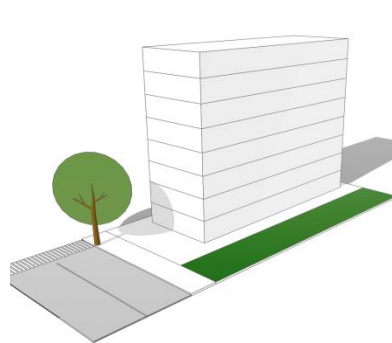
**XLV.**



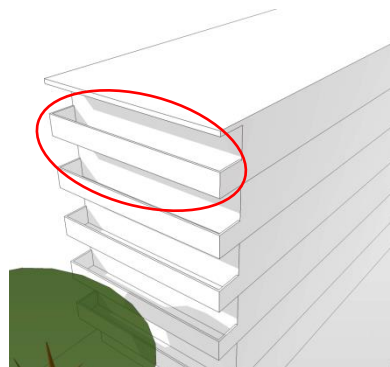
**XLII.**



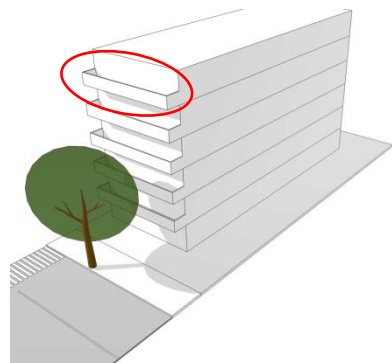
**XLVI.**



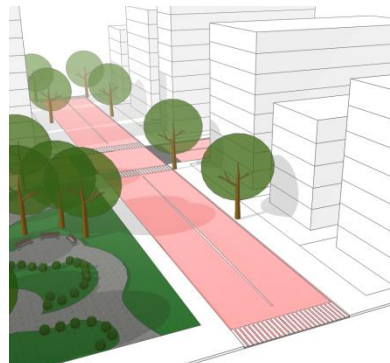
**XLVII.**



**XLV.**



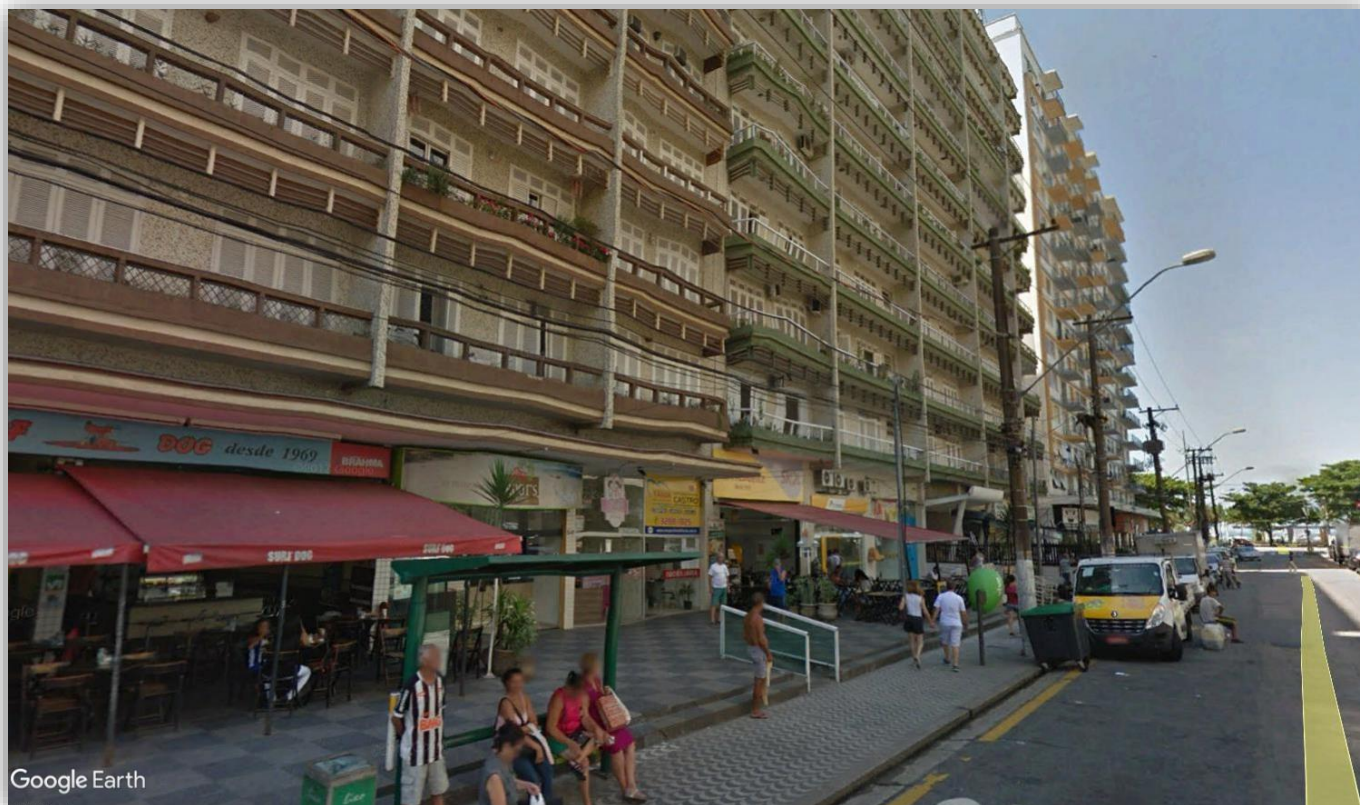
**XLIV.**



**XLVIII.**

- A **Taxa de permeabilidade** é um índice urbanístico com interferência na ocupação do terreno e assim como os reservatórios de retenção de acumulação e/ou reuso, tem um importante papel no sistema de microdrenagem urbana. Sua função é garantir a participação de cada terreno no escoamento das águas pluviais, a partir da infiltração de parte da chuva que cai sobre o terreno se infiltre na terra e reduza, com isso, o percentual de utilização do sistema de **drenagem** superficial, localizado sobre e sob o sistema viário do municipal. Assim é importante que se reduza a impermeabilização do solo no interior dos lotes, com um prática muito comum de pavimentação de antigas áreas ajardinadas. Combinada com o ajardinamento, quando localizadas no espaço do recuo frontal dos imóveis, podem também contribuir com a personalização do imóvel, qualificação da paisagem urbana e, se composta por grandes áreas de vegetação arbórea, também para melhorar o microclima urbano, participando na redução de temperaturas.
- Os **terraços**, abertos ou cobertos (quando cobertos, também chamados de varanda), são espaços privados, de uso coletivo ou privativo (no caso de residências unifamiliares ou quando vinculados aos apartamentos) no caso dos condomínios residenciais, e de uso público, no caso de estabelecimentos comerciais (normalmente restaurantes), que proporcionam no primeiro caso, áreas de lazer ao ar livre ou de estar privativo diretamente ligado à vista da rua e no segundo, áreas de estar com grande potencial para ampliar a vitalidade urbana, pois geralmente situam-se na parte frontal do edifício, no contato direto com a via pública. Não estão incluídos no cálculo da coeficiente de aproveitamento, conforme limites de área definidos, conforme veremos no Título III.





Exemplo de varanda, ou terraço coberto – edifícios na Av. Conselheiro Nébias, em Santos/SP

Fonte: google street view



Exemplo de Terraço técnico – Edifício no bairro Pompéia, em Santos/SP

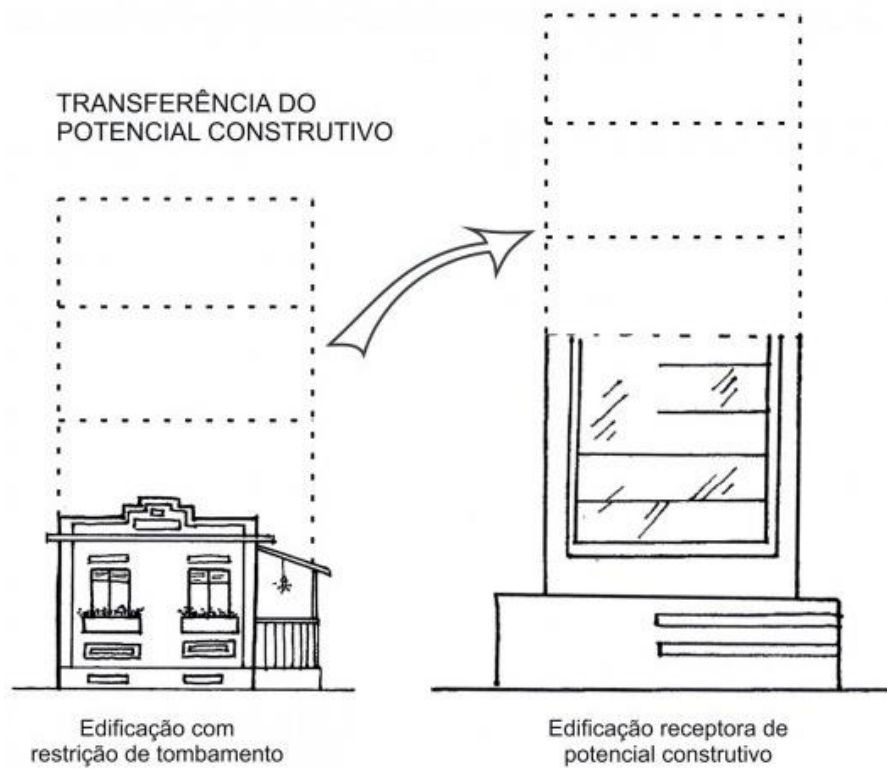
Fonte: SEDURB

• Os **terraços técnicos** são elementos contemporâneos, incluídos no projeto do espaço arquitetônico em decorrência de avanços tecnológicos para abrigar equipamentos cada vez mais frequentemente utilizados nos edifícios. Um exemplo deste tipo de espaço, são aqueles utilizados para a disposição de condensadores das máquinas mais modernas de aparelhos de ar condicionado.

• a **Transferência do Direito de Construir – TDC** é um instrumento urbanístico que permite ao proprietário de um imóvel, mediante o cumprimento do fato gerador do benefício, transferir o potencial construtivo do seu terreno, ou seja, os metros quadrados que ele não pode construir em seu imóvel porque este é importante para o município por alguma razão de interesse público. Por exemplo, um imóvel protegido, com nível de proteção cultural 2 - NP2, deve permanecer com sua fachada e volumetria preservada, sendo assim, embora a lei permita que seu proprietário construa 6 vezes a área do terreno onde a construção está instalada, este simplesmente não poderá demoli-lo para usar todo este potencial construtivo, muito pelo contrário, é obrigado por lei a preservá-lo e isto custa caro. Isto porque seu imóvel é importante para a preservação da identidade cultural e da memória de toda a cidade e sua população. Sendo assim, é possível que o proprietário venda o potencial construtivo, que está impedido de utilizar, a terceiro que queira e possa usá-lo em outro terreno. Isto seria um incentivo para que o dono do bem protegido faça a sua preservação. Ele vende com o valor do metro quadrado que desejar e também aceitável por quem vai pagar. Em uma situação hipotética, se ele tiver um terreno de 400 m<sup>2</sup>, pela lei, poderia construir 6 vezes isso, ou seja, 2400 m<sup>2</sup>. Mas vamos supor que seu imóvel protegido tenha apenas 500 m<sup>2</sup> de área construída, isto significa que a diferença entre o que ele poderia construir (2400 m<sup>2</sup>) e aquilo que ele efetivamente tem construído (500m<sup>2</sup>), 1900m<sup>2</sup>

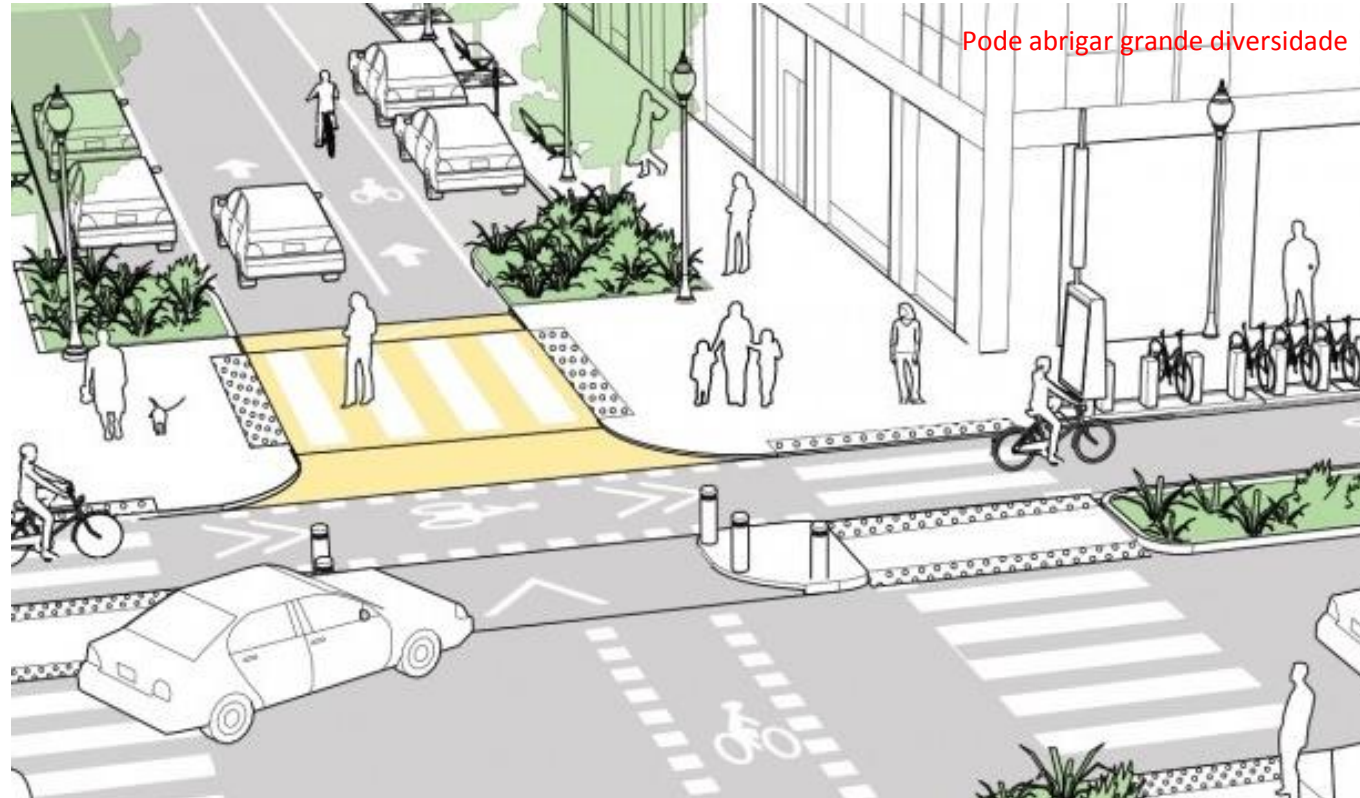






Desenho esquemático da aplicação do instrumento Transferência do Direito de Construir - TDC

Fonte: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/18.206/6634>



Desenho esquemático via

Fonte: <http://outracidade.uol.com.br/wp-content/uploads/2016/02/nacto-intersecciones-en-avenidas-y-calles-menores.jpg>

podem ser transferidos a outro imóvel mediante pagamento de terceiro ou não (ele pode doar ou transferir para outro imóvel de sua propriedade). Se ele decidir vender o m<sup>2</sup> por 600 reais, poderia obter R\$1.140.000,00 nesta operação.

- As **varandas, balcões, sacadas ou eirados**, áreas não computáveis no coeficiente de aproveitamento, desde que limitadas a uma área limite, são terraços cobertos e tradicionalmente construídas nos edifícios na área insular de Santos. Proporcionam uma área coberta aberta com circulação de ar e protegem o cômodo que lhe dá acesso da incidência solar direta. Sob o ponto de vista urbano, são também bastante importantes para a vitalidade urbana das ruas, pois propiciam a vista de sua movimentação contribuindo para a sensação de segurança de quem passa.



O capítulo IV do Título I, o último, indica os instrumentos do Estatuto da Cidade que serão utilizados na área insular do município para a realização da política urbana. O primeiro deles, o **parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC)** e seu sucedâneo, o **Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo**, é um importante instrumento para garantir a função social da propriedade e é aquele de maior influência no valor dos imóveis. Exige, em determinadas áreas da cidade definidas em lei que glebas sejam parceladas, que se construa em terrenos vazios ou que se ocupe imóveis desocupados sob pena de pagar mais caro a cada ano pelo Imposto Predial territorial Urbano – IPTU até que a obrigação seja cumprida. Este instrumento é disciplinado no Plano Diretor (Lei Complementar nº 1.005, de 16 de julho de 2018) e não na lei de uso e ocupação do solo da área insular do município. Necessita de regulamentação por decreto para sua aplicação.

O próximo instrumento indicado é o **Consortio Imobiliário**, o qual pode ser utilizado para a construção de habitações de interesse social, por exemplo. A sua aplicação consiste em uma parceria entre o poder público municipal e a iniciativa privada em que uma das partes cede um terreno para que a outra nele construa, efetuando o pagamento em unidades habitacionais, neste caso exemplificado, como pagamento. É disciplinado no Plano Diretor e necessita de regulamentação para sua aplicação em que conste o rito administrativo e os termos do compromisso para sua realização.

Outro instrumento apresentado são as **Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS**, as quais, embora delimitadas no zoneamento da área insular, são disciplinadas em lei específica (Lei Complementar nº 53 de 15 de maio de 1992). Este instrumento reconhece a legitimidade do direito constitucional à moradia e garante o acesso, prioritariamente a esta para a população de baixa renda.

Na mesma categoria quanto aos objetivos no Município, se encontram os instrumentos denominados **concessão do direito real de uso** e o **uso especial para fins de moradia**. O Primeiro, embora permita a concessão de terras públicas para outros fins que não o de moradia, o Plano Diretor Municipal o disciplina especificamente para este objetivo, incluindo as condições a serem respeitadas para se efetivar a concessão, bem como o prazo de validade. Já o uso especial para fins de moradia ou Concessão de uso especial para fins de moradia, é regulamentada pela medida provisória nº 2220, de 04 de setembro de 2001 e permite, para fins de moradia que as famílias tenham a escritura da terra pública que ocupam e é muito importante para a execução de projetos de urbanização e regularização fundiária de interesse social.

O **direito de preempção**, também presente como instrumento no Capítulo IV do Título I da LUOS- insular, se refere à preferência que tem o poder público na compra de imóveis para a regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico. Este instrumento no município é regulamentado no Plano Diretor e as áreas de incidência ainda devem ser definidas em lei.

Ainda presentes no mesmo artigo, tem-se a **outorga onerosa do direito de construir** e a **outorga onerosa de alteração de uso**, ambas disciplinadas na LUOS-insular e definidas como permissões de construção ou de uso condicionadas ao pagamento de contrapartidas. São instrumentos que serão abordados com maior detalhe no Título IV da LUOS- insular

A Transferência do Direito de Construir – TDC, também é apresentada como instrumento, está disciplinada na própria LUOS insular e seus objetivos, e aplicação, embora já resumidos anteriormente nesta cartilha, serão aprofundadamente apresentados quando abordarmos o Título IV da LUOS- insular.

A **Operação Urbana Consorciada** se constitui em um instrumento para promover a reestruturação, recuperação e melhoria ambiental e de espaços urbanos de setores da cidade com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais e na efetivação de direitos sociais. É disciplinada no Plano Diretor, carece ainda em Santos de delimitação das áreas de sua aplicação e exige lei específica regulamentadora para cada operação urbana que o município for implementar.

E por fim, a **Arrecadação de Imóveis Abandonados**, instituto previsto no Código Civil, prevê a arrecadação de imóveis em estado de abandono, com dívida de impostos municipais e sem uso, pelo poder público municipal. Está regulamentado no Plano Diretor.