



---

PREFEITURA DE  
**Santos**

# REVISÃO

---

## PLANO DIRETOR de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos

Processo de revisão que revoga a Lei Complementar nº 1.005, de 16 de julho de 2018

Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDURB 2021



# REVISÃO

---

## Lei de Uso e Ocupação do Solo

Processo de revisão que revoga a Lei Complementar  
nº 1.006, de 16 de julho de 2018

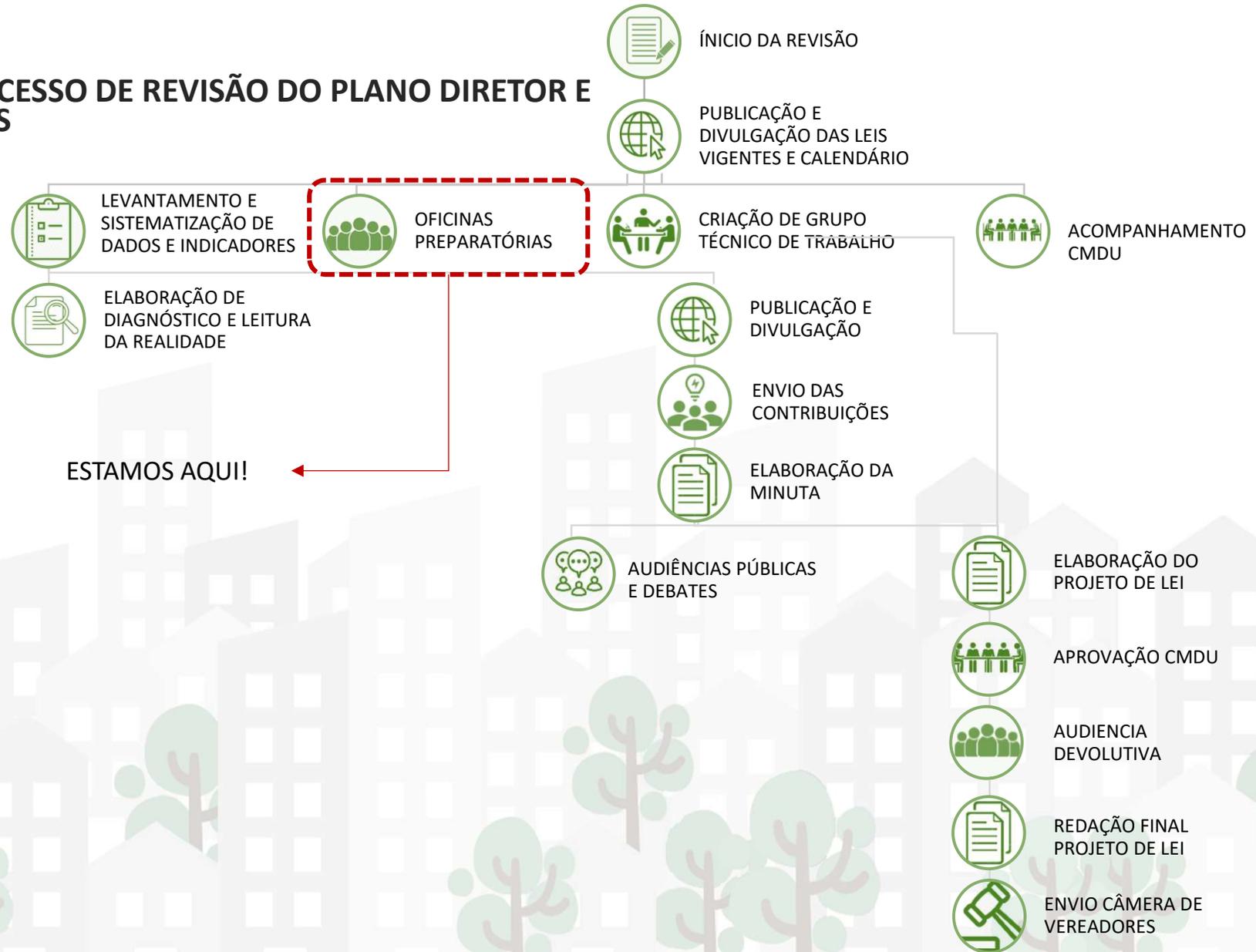
Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDURB 2021



# OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

## PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR E LUOS



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

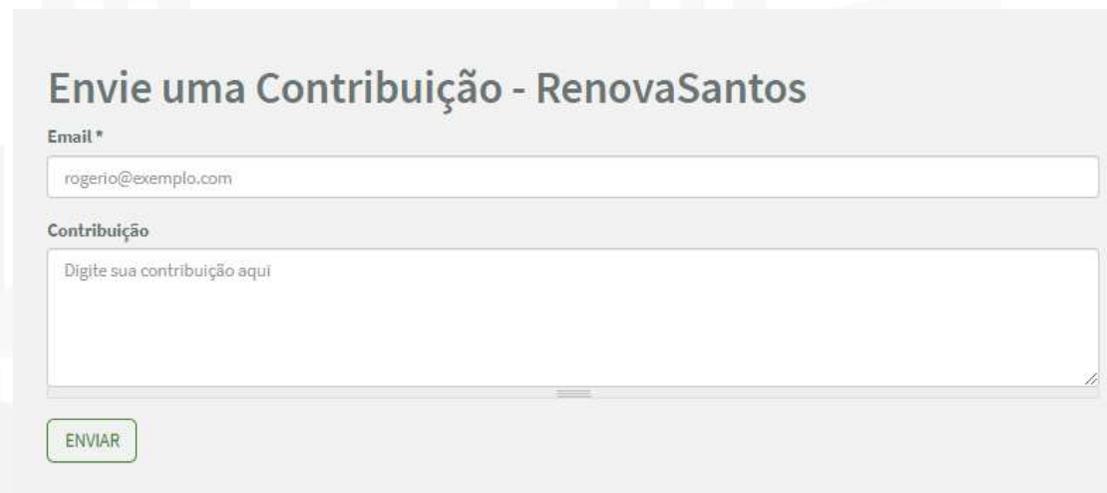
REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

---

### COMO POSSO PARTICIPAR?

SITE <https://www.santos.sp.gov.br/portal/renovasantos>

#### CONTRIBUIÇÕES



**Envie uma Contribuição - RenovaSantos**

Email \*

Contribuição

ENVIAR

## POR QUE REVISAR O PLANO DIRETOR AGORA?

### Lei Orgânica Municipal

*“Art. 139 O Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana abrange a totalidade do território do Município, contendo objetivos da comunidade e Governo, prioridades, estratégias para alcançar as finalidades pretendidas, aspectos e diretrizes econômico-financeiras e administrativas, e compreende:*

*...*

*§ 1º -O Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana deve ser **elaborado e/ou revisto no primeiro ano de mandato do Prefeito**, definindo-se as linhas mestras da política de sua administração.”*

## **PLANO DIRETOR DE SANTOS - SÍNTESE**

### **TÍTULO I PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES**

- Instrumento urbanístico básico da política de desenvolvimento e expansão urbana;
- Estabelece os demais instrumentos urbanísticos utilizados pelo município: PEUC, arrecadação de imóveis abandonados, direito de superfície, outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, dentre outros;
- Objetivos gerais devem promover:
  - I – o desenvolvimento econômico sustentável;**
  - II – a função social da cidade e da propriedade urbana;**
  - III – a equidade com a inclusão social e territorial;
  - IV – a gestão democrática e o direito à cidade.

## **ESTATUTO DA CIDADE - CONCEITOS**

**Função Social da Cidade** – É o princípio que determina que os benefícios gerados pelo desenvolvimento urbano sejam distribuídos de forma mais justa, tendo como objetivo combater a desigualdade econômica e social, promover a justiça social e garantir qualidade de vida para todos.

**Função Social da Propriedade** – A Constituição Federal de 1988 inscreve o direito à propriedade como um dos direitos e garantias fundamentais. No entanto, condiciona essa garantia ao cumprimento de uma função social. A função social age sobre a propriedade qualificando-a, dando-lhe uma nova natureza intimamente vinculada ao Direito Público, que extrapola os direitos individuais. Não se concebe, então, a propriedade sem que esta atenda à sua função social.

## **PLANO DIRETOR DE SANTOS - SÍNTESE**

### **TÍTULO II ORDENAÇÃO TERRITORIAL Art.32**

Para a compatibilização do planejamento e gestão do uso e da ocupação do solo, de acordo com os objetivos e diretrizes de sustentabilidade instituídos nesta lei complementar, fica o Município dividido em três áreas de acordo com o nível de urbanização:

**I – Área Urbana – AU;**

**II – Área de Expansão Urbana – AEU;**

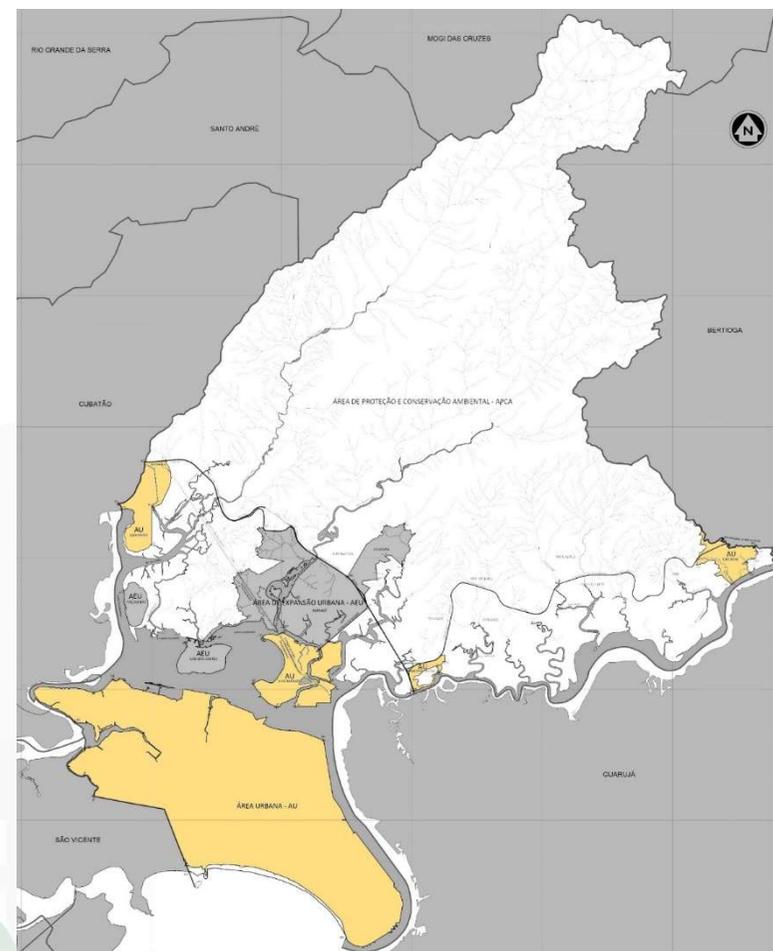
**III – Área de Proteção e Conservação Ambiental – APCA.**

## PLANO DIRETOR DE SANTOS - SÍNTESE

### ÁREA URBANA – AU | Art. 33

- áreas com melhoramentos e serviços públicos
- unidades de educação, de saúde e de assistência social, pavimentação, drenagem, transporte coletivo, rede de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, rede de iluminação pública e coleta de lixo

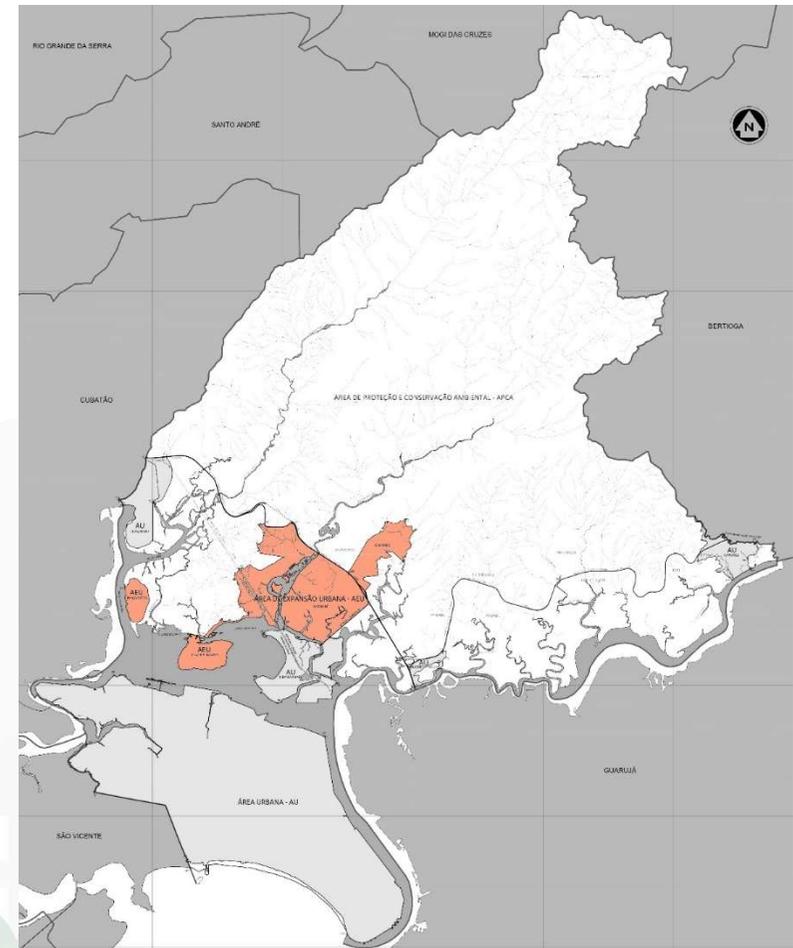
(Lei Federal nº 5.172/66 - Sistema Tributário Nacional)



## PLANO DIRETOR DE SANTOS - SÍNTESE

### ÁREA DE EXPANSÃO URBANA – AEU | Art. 34

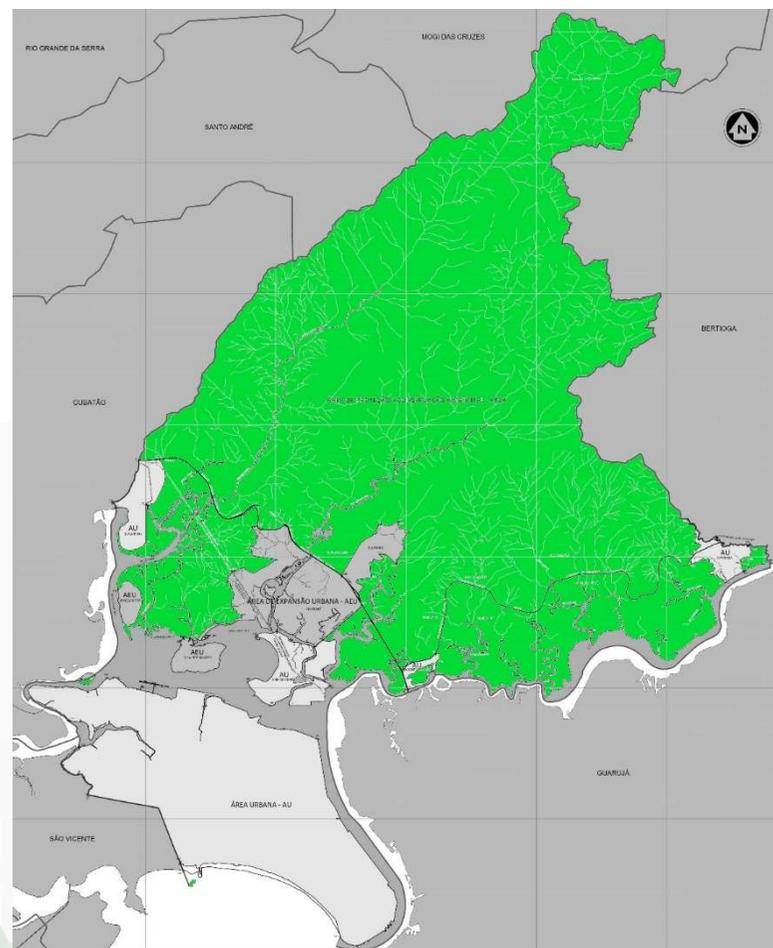
- áreas passíveis de urbanização, observados os critérios de mitigação dos impactos ambientais e a implantação de infraestrutura urbana e de equipamentos públicos adequados, bem como do controle da ocupação de áreas contíguas



### PLANO DIRETOR DE SANTOS - SÍNTESE

#### ÁREA DE PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - APCA | Art. 35

- áreas com características originais dos ecossistemas
- áreas consideradas estratégicas para a garantia de preservação e conservação dos recursos e reservas naturais
- **Parque Estadual da Serra do Mar e as Áreas de Proteção Ambiental – APA (Lei Federal nº 9.985/00 - SNUCs) Núcleo Itutinga-Pilões**

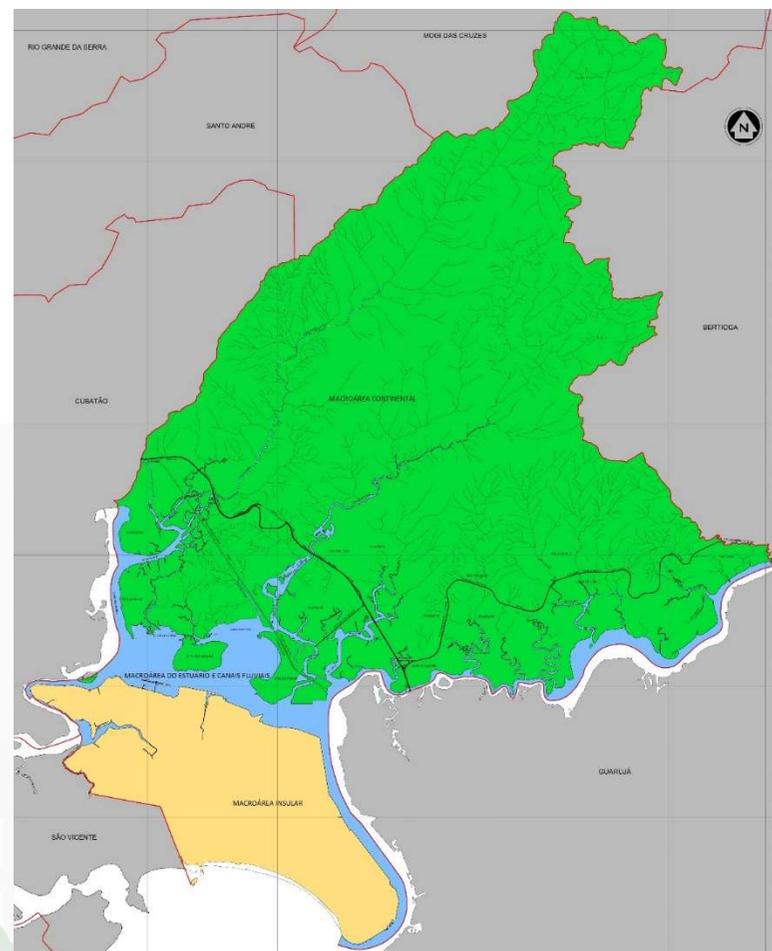


## PLANO DIRETOR DE SANTOS - SÍNTESE

### TÍTULO II ORDENAÇÃO TERRITORIAL - MACROÁREAS Art. 36

Para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do território, o Município de Santos fica dividido em três Macroáreas, de acordo com suas características ambientais e geológicas, em relação à sua aptidão para a urbanização.

-  I – Macroárea Insular,
-  II – Macroárea Continental
-  III – Macroárea do Estuário e canais fluviais

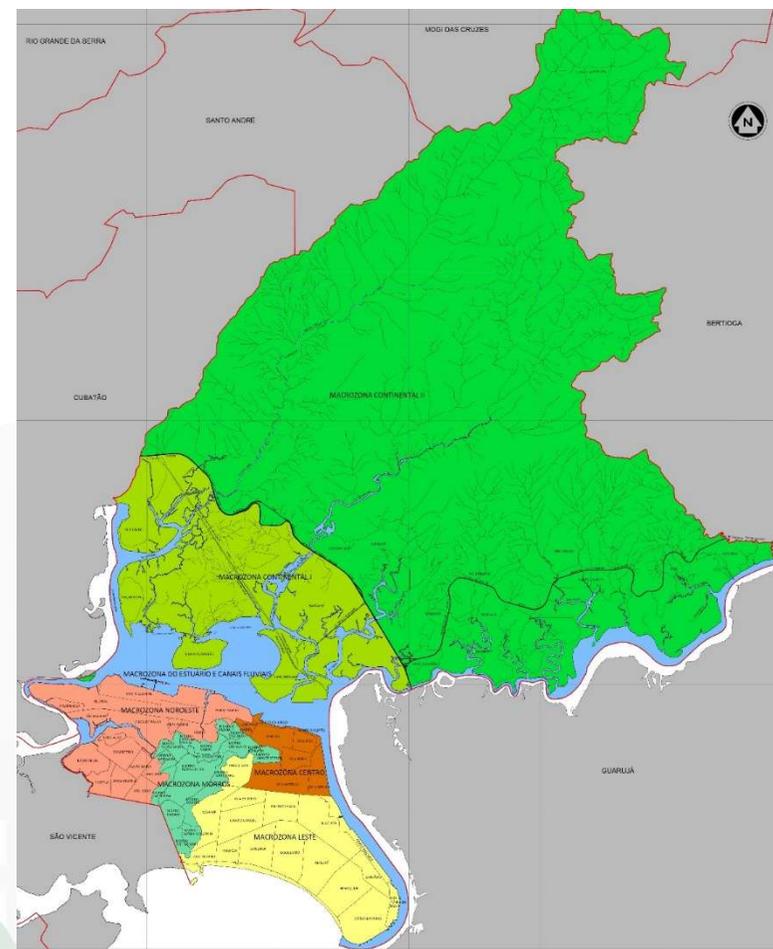


## PLANO DIRETOR DE SANTOS - SÍNTESE

### TÍTULO II ORDENAÇÃO TERRITORIAL – MACROZONAS Art. 37

Para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do território, o Município fica dividido em sete Macrozonas, de acordo com suas características urbanas, ambientais, sociais e econômicas similares, em relação à política de desenvolvimento urbano

-  I – Macrozona Leste:
-  II – Macrozona Centro:
-  III – Macrozona Noroeste:
-  IV – Macrozona Morros:
-  V – Macrozona Continental 1:
-  VI – Macrozona Continental 2:
-  VII – Macrozona Estuário e canais fluviais:

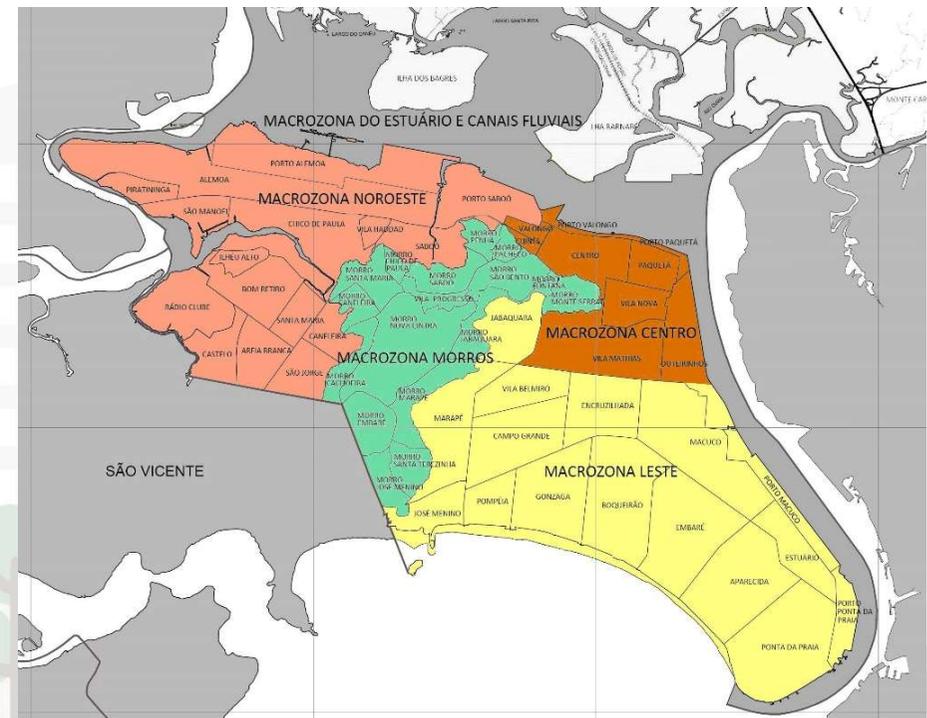


## PLANO DIRETOR DE SANTOS - SÍNTESE

### TÍTULO II ORDENAÇÃO TERRITORIAL - MACROZONAS

#### ÁREA INSULAR

-  I – Macrozona Leste:
-  II – Macrozona Centro:
-  III – Macrozona Noroeste:
-  IV – Macrozona Morros:



## **PLANO DIRETOR DE SANTOS - SÍNTESE**

### **TÍTULO II ORDENAÇÃO TERRITORIAL - ZONEAMENTO Art.38 a 42**

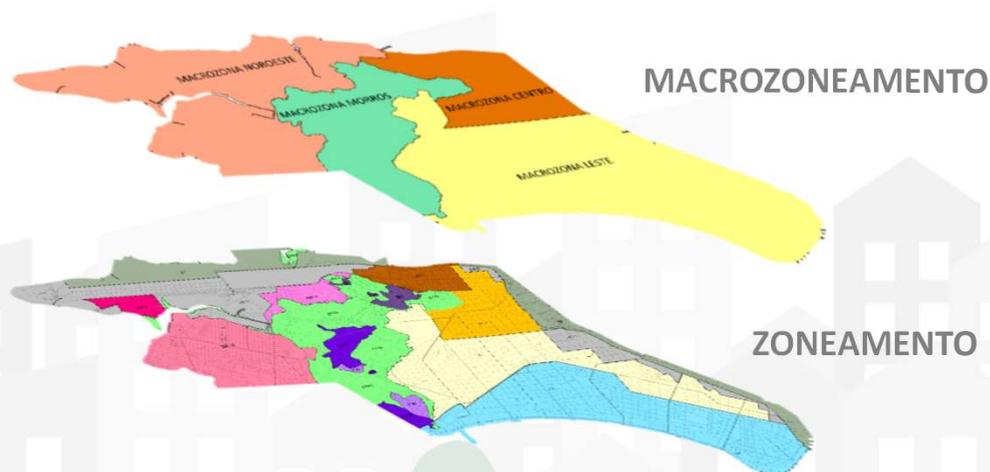
- Zonas comuns
- Zonas Especiais



**LUOS**

## MACROZONEAMENTO / ZONAMENTO

Áreas com características semelhantes, conforme usos predominantes, características geográficas, grau de urbanização e objetivos no âmbito da política urbana.



Na lei de uso e ocupação do solo os conceitos e limites das macrozonas são utilizados para identificar áreas de aplicação de instrumentos de política urbana, bem como para definir política especial de preservação ambiental

## PLANO DIRETOR DE SANTOS - SÍNTESE

### TÍTULO II ORDENAÇÃO TERRITORIAL - CAPÍTULO VIII - DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA | Art. 62

- **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC**
- **Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo**
- **Arrecadação de Bens Imóveis Abandonados**

- Consórcio Imobiliário
- Direito de Superfície
- Concessão do Direito Real de Uso
- Direito de Preempção

- **Outorga Onerosa do Direito de Construir e Outorga Onerosa de Alteração de Uso**
- **Transferência do Direito de Construir**

- Operação Urbana Consorciada

PLANO DIRETOR

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## **PLANO DIRETOR DE SANTOS - SÍNTESE**

### **TÍTULO IV- POLÍTICAS E PLANOS SETORIAIS**

- **Habitação**
- **Mobilidade e Acessibilidade Urbanas**
- **Redução de Riscos**
- **Meio Ambiente**
  - Arborização e Manejo
  - Mudanças Climáticas
  - Educação Ambiental
  - Conservação e Recuperação da Mata Atlântica
- **Turismo**
- **Paisagem Urbana**
- **Desenvolvimento Econômico e Inovação**

## PLANO DIRETOR DE SANTOS - SÍNTESE

### TÍTULO V- CAPÍTULO I - INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

- Gestão de Sustentabilidade do Plano Diretor os mecanismos de planejamento, incentivos, **monitoramento**, avaliação e efetivação dos planos, projetos e programas

#### SISTEMA DE PLANEJAMENTO

- Órgão municipal de planejamento do desenvolvimento urbano;
- Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU.

### TÍTULO V- CAPÍTULO II - INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO DEMOCRÁTICA

- Debates, audiências, consultas públicas, referendos, plebiscitos e conselhos municipais
- Conferências sobre assuntos de interesse urbano

## **PLANO DIRETOR DE SANTOS - SÍNTESE**

### **TÍTULO V- CAPÍTULO III - INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA**

- Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB
- Fundo para a Preservação e Recuperação do Meio Ambiente
- Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – FINCOHAP



## **O QUE É A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO?**

A Lei de Uso e Ocupação do Solo regulamenta a forma como a cidade será ocupada: o quanto se pode construir e onde, bem como os parâmetros para essa ocupação

**Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018**



**ZONEAMENTO**

# OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

## USO



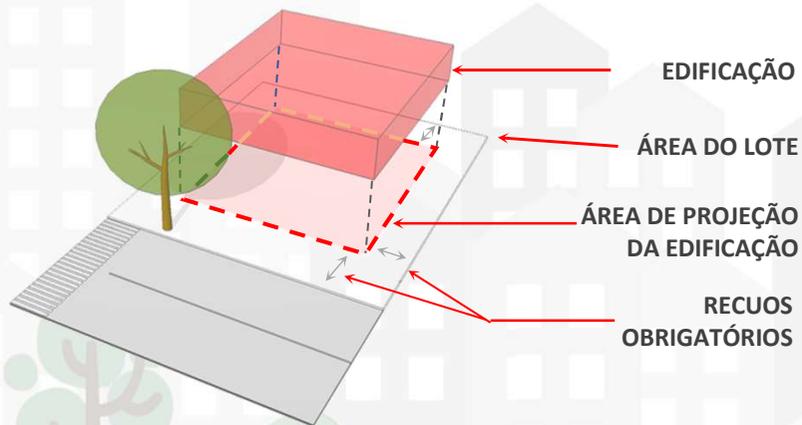
Define atividades que podem ser desenvolvidas no terreno



## OCUPAÇÃO



Define limites à ocupação do terreno (recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, lote mínimo, etc)



## PRINCÍPIOS BÁSICOS E OBJETIVOS



função social da propriedade



qualidade urbana e ambiental



adequação das densidades à  
infraestrutura



adequação dos usos aos impactos



implementação de instrumentos  
urbanísticos



adequação aos instrumentos de política  
urbana no município



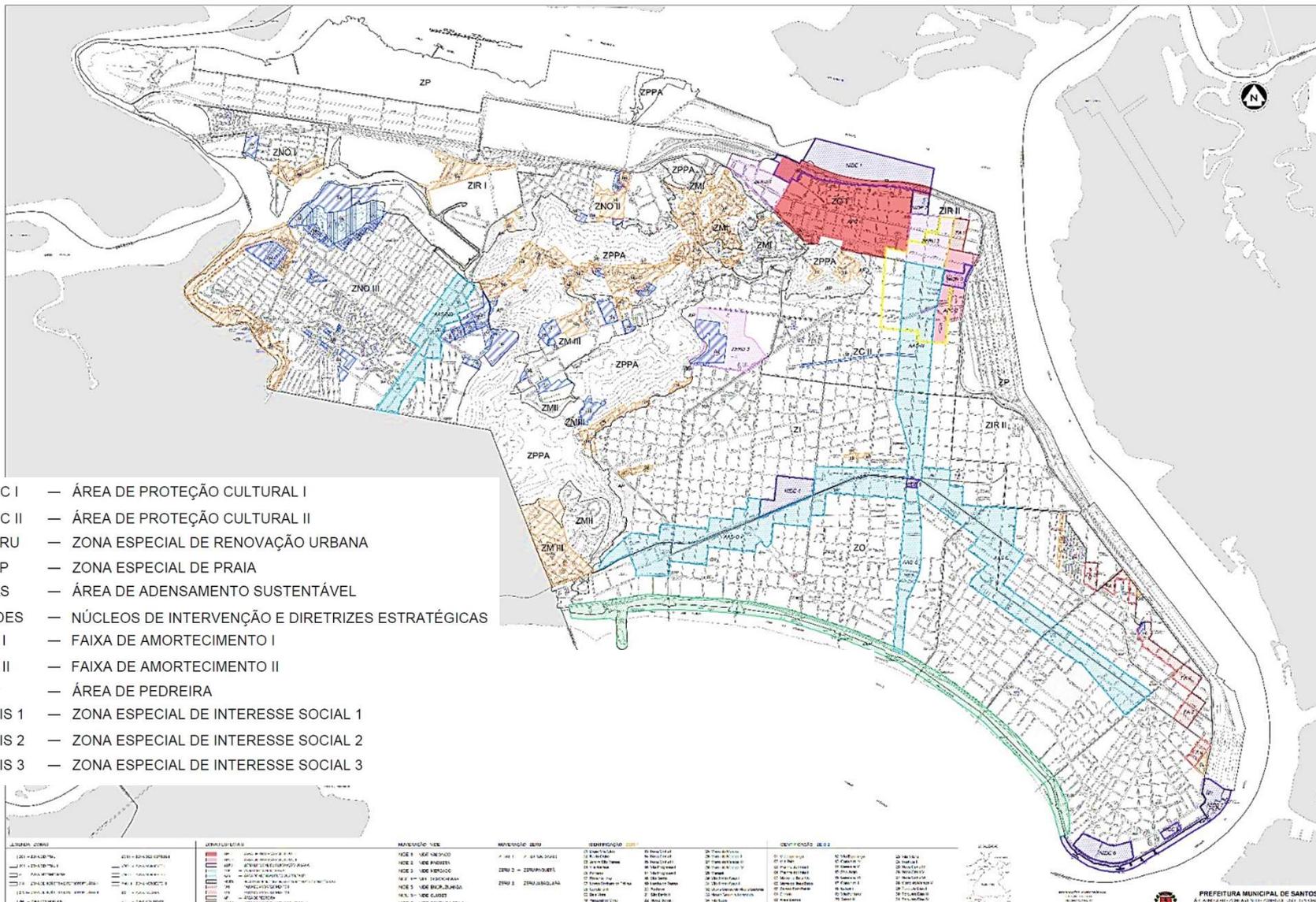
desenho urbano



renovação urbana em áreas centrais



Anexo IV – ZONAS ESPECIAIS



## Anexo VII – HIERARQUIA VIÁRIA





## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

### CATEGORIAS DE USOS

#### QUAIS SÃO OS USOS PERMITIDOS ?

Interesse Ambiental - IA

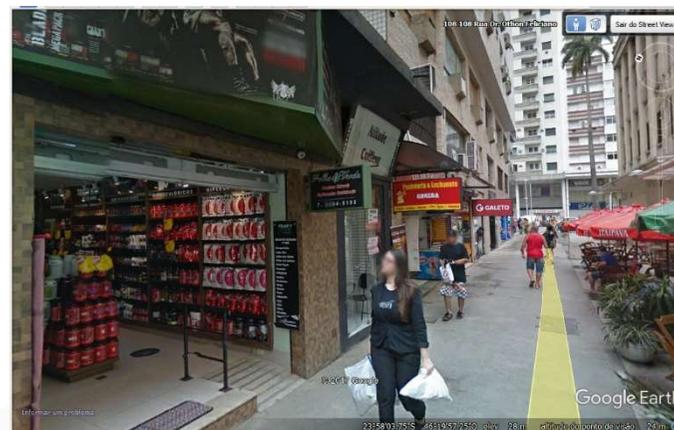
Uso Especial - UE

Residencial - R

Comercial e serviços – CS1, CS2, CS3 e CS4

Industrial – I1a, I1b, I2, I3, I4 e I5

Portuário – CSP1, CSP2, CSP3



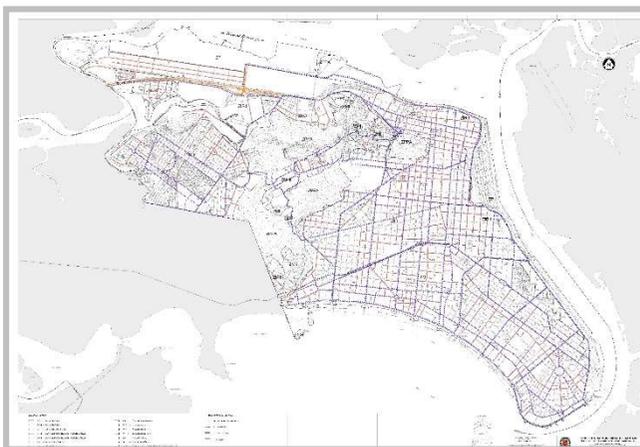
Usos comercial e de serviços



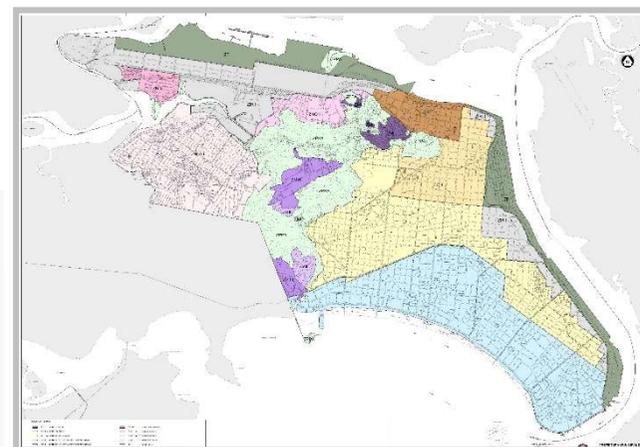
Uso portuário x Uso residencial

## ONDE OS USOS PODEM SER INSTALADOS NA CIDADE?

TIPO DE VIA x ZONEAMENTO



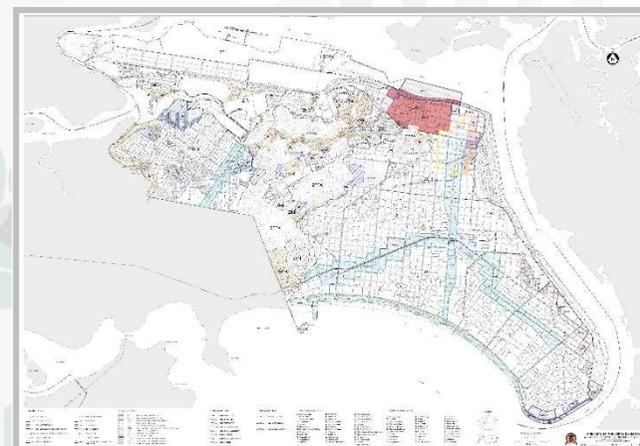
**VIAS COMUNS**



**ZONAS COMUNS**



**VIAS ESPECIAIS**



**ZONAS ESPECIAIS**

## Anexo IX – Das Diferenças Zonais

Indicação da Zona a que se refere a tabela

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	-	■	■			■	-
		k	-	■	■			■	-
		l	-	■	■			■	-
	CS3	a	-	■	■				-
		b	-	■	■				-
		c	-	■	■				-
		d	-	■	■			■	-
		e	-	■	■				-
		f	-	■	■			■	-
		g	-	■	■				-
		h	-	■	■				-
		i	-	■	■				-
		j	-	■	■				-
		k	-	■	■				-
		l	-	■	■			■	-
		m	-	■	■			■	-
		CS4	a	-	■	■			
	b		-	■	■				-
	c		-	■	■			■	-
	d		-	■	■				-
e	-		■	■				-	
f	-		■	■				-	
g	-		■	■			■	-	
h	-		■	■				-	

**Categorias de uso**

- 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

Vias "comuns"

Vias especiais

### TAXA DE PERMEABILIDADE

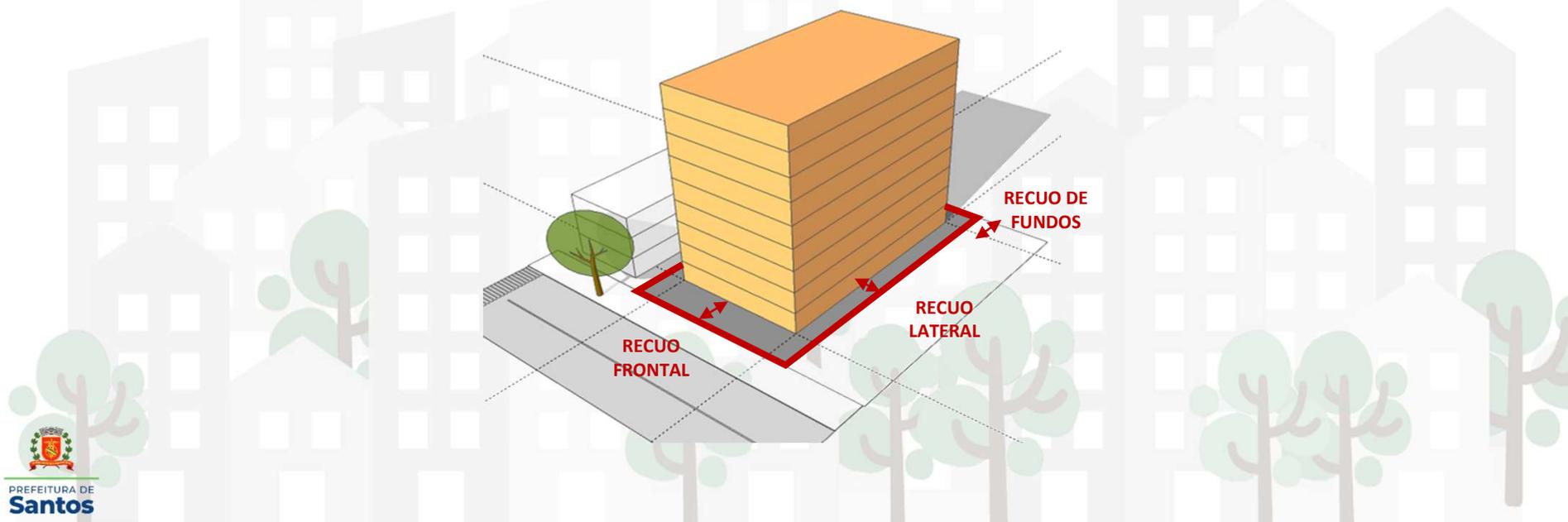
Área do terreno descoberta, permeável e dotada de vegetação, em relação a sua área total, que contribui para o equilíbrio climático e propicia alívio para o sistema público de drenagem urbana



### RECUOS

É a distância entre a construção e a divisa do terreno.

Importante para garantir que a construção seja ventilada e iluminada, para permitir espaços mais amplos e livres nas calçadas e organização das edificações



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

### RECUOS

segurança

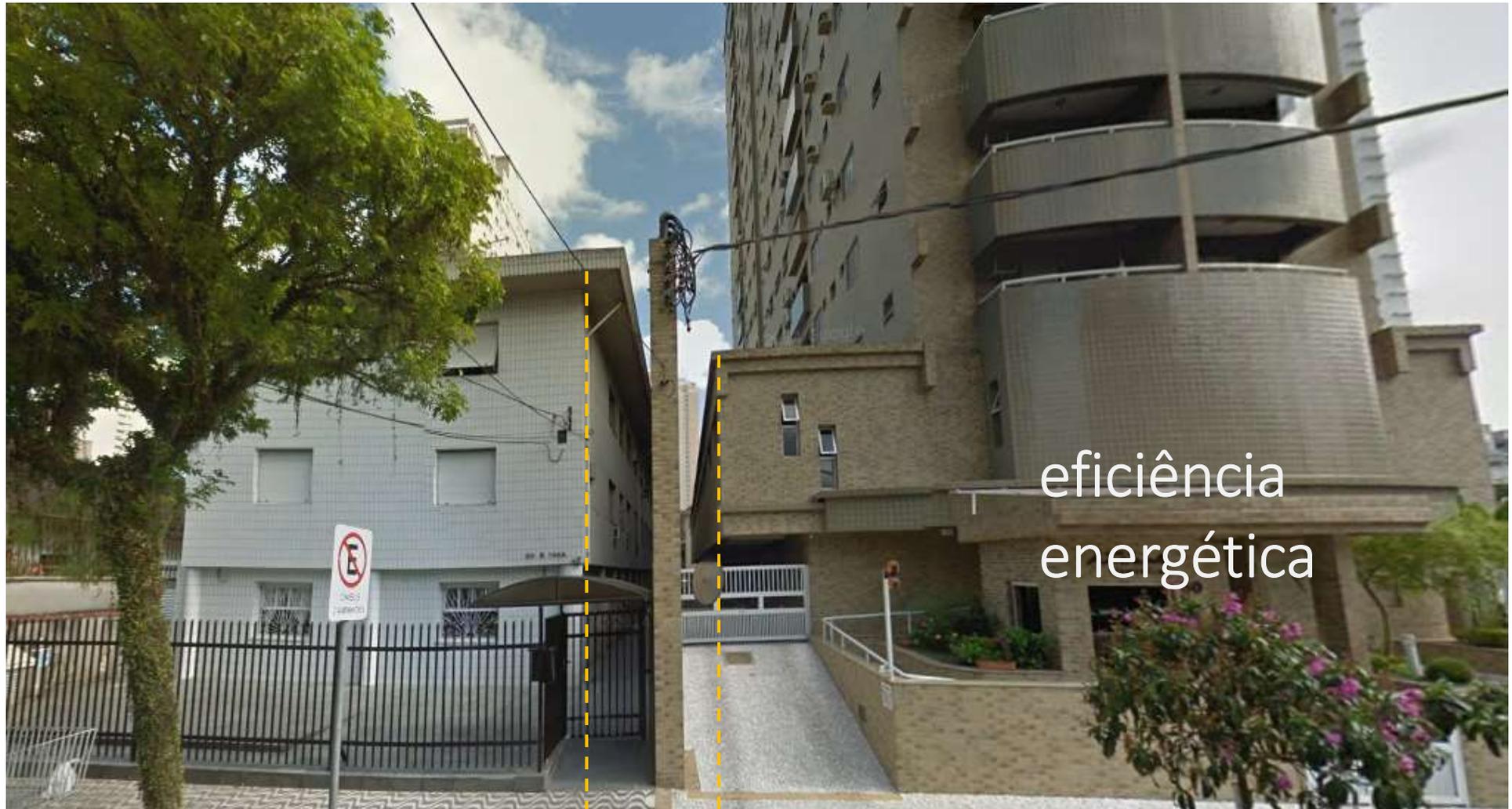


## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

---

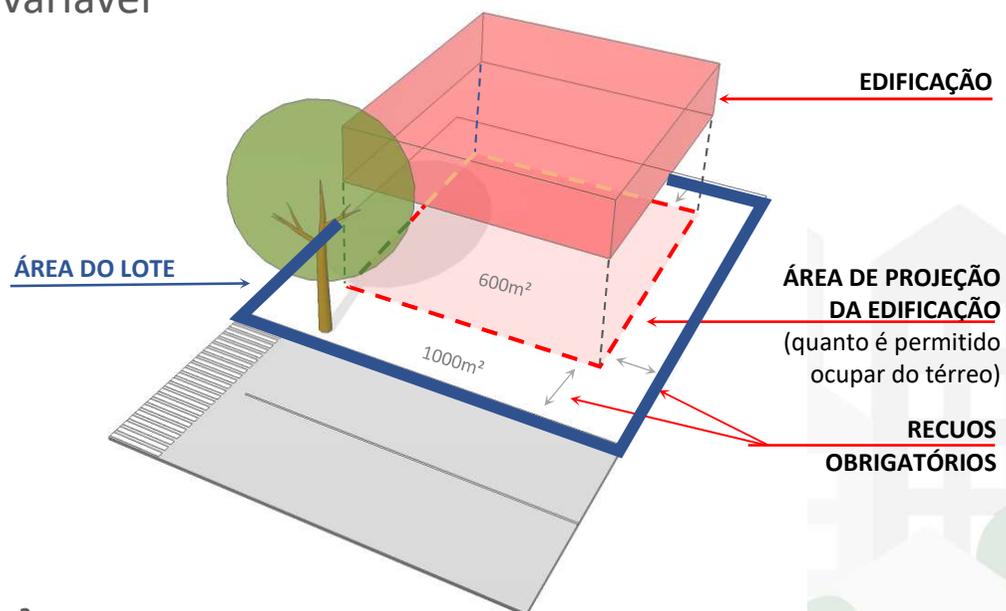
### RECUOS



## TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)

Em conjunto com os recuos, define o quanto do “chão” do terreno poderá ser ocupado.

A taxa de ocupação na lei é variável conforme a zona.



Exemplo:

Área do terreno: 1000m<sup>2</sup>

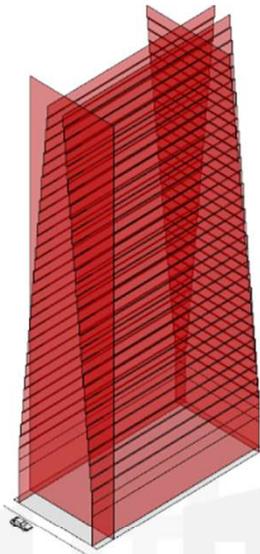
Taxa de Ocupação: 0,6 (60% da área do lote)

Área permitida para construção no terreno: 600m<sup>2</sup>

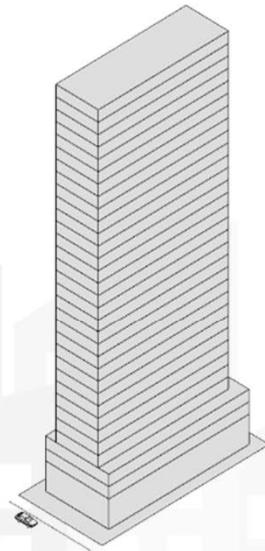
## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

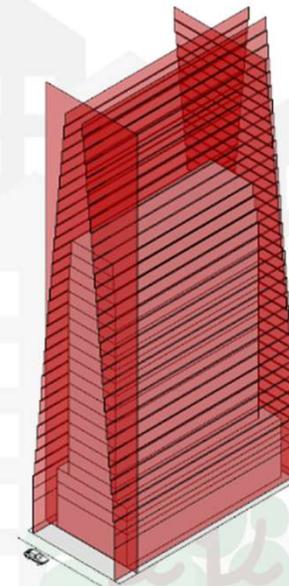
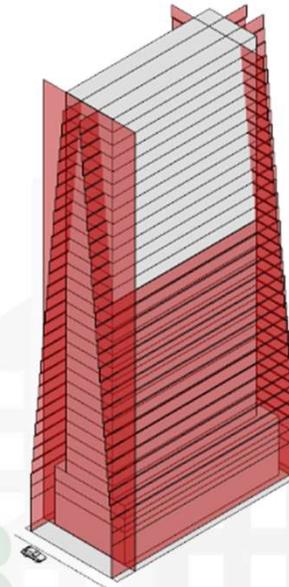
RECUOS



TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)



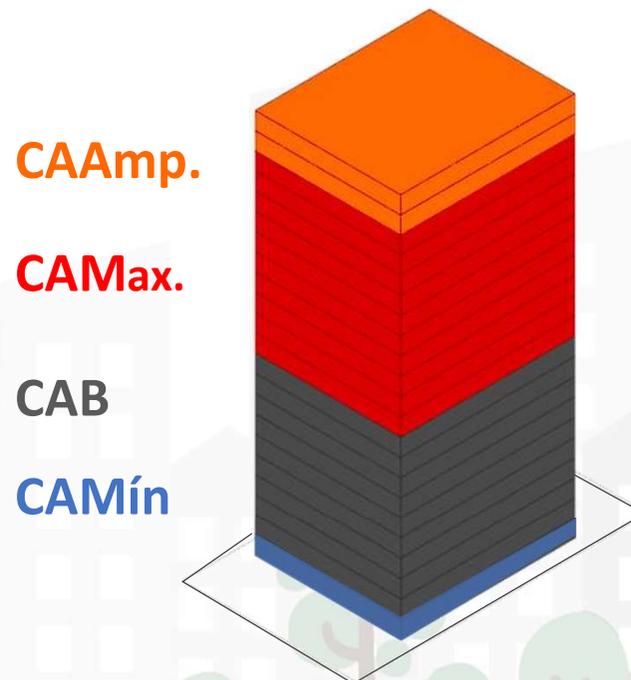
RECUOS + TO



LIMITAM A ALTURA (GABARITO) DA EDIFICAÇÃO

## COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Define quantas vezes a área do terreno é permitido construir



## Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC

Onde se aplica:

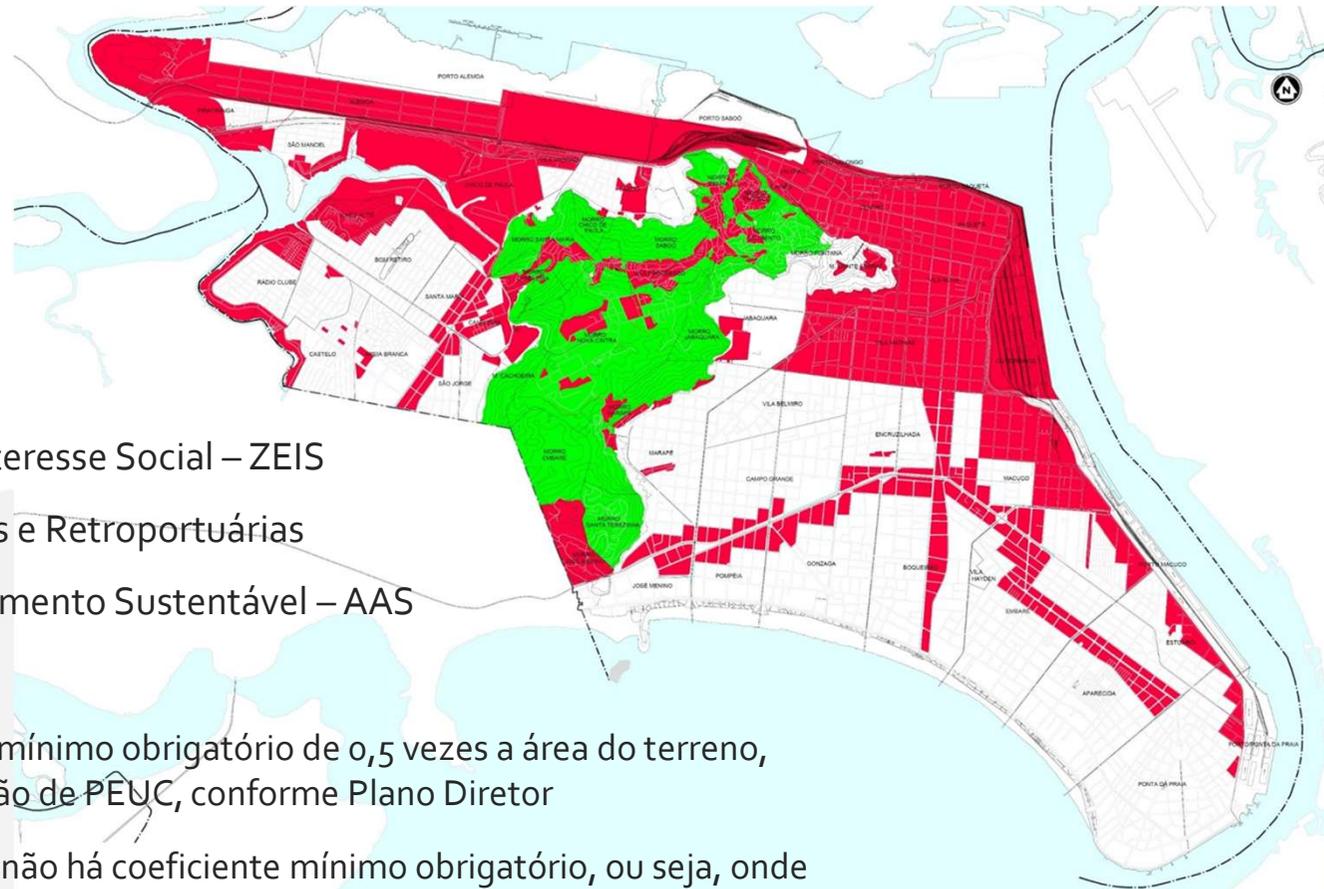
I - Macrozona Centro

II - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

III – nas Zonas Industriais e Retroportuárias

IV – nas Áreas de Adensamento Sustentável – AAS

-  Coeficiente mínimo obrigatório de 0,5 vezes a área do terreno, com aplicação de PEUC, conforme Plano Diretor
-  Áreas onde não há coeficiente mínimo obrigatório, ou seja, onde não há obrigação de construção mínima
-  Coeficiente mínimo obrigatório de 0,5 vezes a área do terreno, mas onde não se aplica o PEUC, conforme Plano Diretor



## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

Recursos aplicados em:

- infraestrutura e sistema viário
- mobilidade urbana
- regularização fundiária
- habitação social
- reserva fundiária
- patrimônio cultural e ambiental



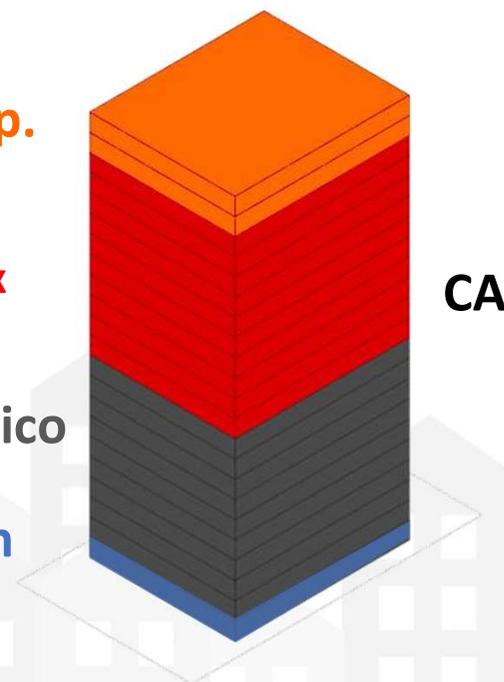
CA Amp.



CA Max

CABásico

CAMín

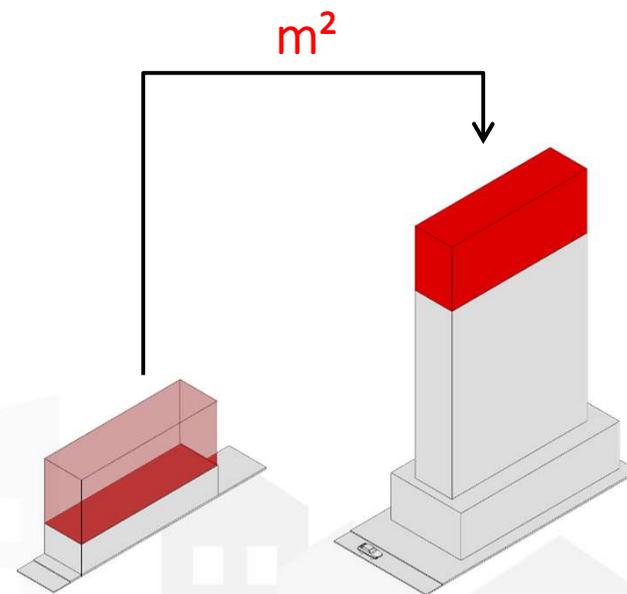


**FUNDURB**

Os recursos obtidos na outorga onerosa vão para o Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB

### TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR PERMITIDA PARA:

- imóveis protegidos
- abertura de via
- alegre habitação (pluriprecários)
- implantação de equipamentos públicos



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)



- Código de obras 1945  
e Leis Complementares

- LC 3529/1968

- LC 312/1998

PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA x LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)



Zona Central II



Zona Intermediária



Zona da Orla

# OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)



Zona Industrial e Retroportuária I



Zona Central I



Zona Central I



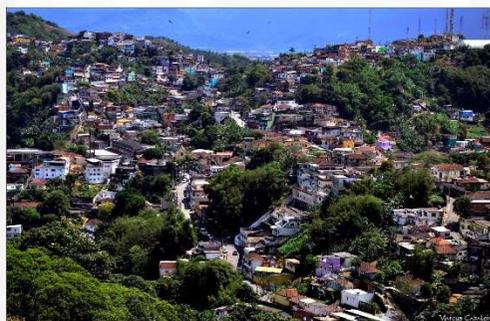
Zona Central II e Zona Portuária

## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)



Vista geral da Cidade



Zona dos Morros



Zona Noroeste

## Para Refletir

- Como eu gostaria que fosse a minha rua/cidade?
- Quais espaços da cidade eu gostaria de ir e como iria?
- Quais são os espaços que poderiam ser multiplicados pela cidade?

## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

### Paisagens urbanas de Santos



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

---

### Paisagens urbanas de Santos



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

---

### Paisagens urbanas de Santos



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

### Paisagens urbanas de Santos



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

---

### Paisagens urbanas de Santos



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

### Paisagens urbanas de Santos



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

### SOMBREAMENTO x GABARITO

Balneário Camboriú



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

---

### Cidades possíveis



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

### Cidades possíveis



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

### Cidades possíveis



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

---

### Cidades possíveis



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

### Cidades possíveis



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

### Cidades possíveis



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

---

### Exemplos de microdrenagem



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

### Cidades possíveis



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

---

### Cidades possíveis



## OFICINAS PREPARATÓRIAS

REVISÃO Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos & Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

### Cidades possíveis

