

**AS ALTERAÇÕES PRODUZIDAS NAS LEIS URBANÍSTICAS LOCAIS COMO
REFLEXO DA INTRODUÇÃO, NO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE
SANTOS, DOS NOVOS INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS
DISPOSTOS NO ESTATUTO DA CIDADE.**

Ligia Maria Comis Dutra*

Sumário: 1. Introdução; 2. Breve histórico da criação do Plano Diretor de Santos e a evolução da regulamentação urbanística do Município; 3. Os novos Instrumentos Jurídico-Urbanísticos introduzidos pelo Estatuto da Cidade; 4. A implementação dos Instrumentos Jurídico-Urbanísticos no Plano Diretor do Município de Santos; 5. Conclusão.

RESUMO

O presente trabalho pretende apresentar o reflexo produzido nas normas urbanísticas da cidade, destacando alterações provocadas pela revisão do Plano Diretor do Município de Santos, que introduziu e regulamentou os instrumentos jurídico-urbanísticos dispostos no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº. 10.257/01. As alterações ocorreram através da edição de um conjunto de leis complementares municipais, em 27 e 28 de dezembro de 2005. A introdução e regulamentação destes instrumentos jurídico-urbanísticos propõem a melhoria da definição de uso de espaços urbanos, ampliando a liberdade dos arquitetos e engenheiros de criarem projetos arquitetônicos de melhor qualidade, e de forma consciente, para a ocupação do espaço da cidade.

Palavras-chave: PLANO DIRETOR – ESTATUTO DA CIDADE – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.

* Ligia Maria Comis Dutra é engenheira civil, advogada e aluna do Mestrado em Direito Ambiental da UNISANTOS - Universidade Católica de Santos, Estado de São Paulo. Pertence ao corpo técnico da SEMAM - Secretaria Municipal de Meio Ambiente – Coordenadoria de Controle Ambiental da Prefeitura Municipal de Santos.

ABSTRACT

The present work intends to present the consequences produced in the urban norms of the city, showing the changes provoked by the Managing Plan revision of the City of Santos which introduced and regulated the legal urban instruments stated in the Municipal Statute, as well as by the Federal Law nº.10.257/01. The changes were provoked by the edition of a set of Municipal Complementary Laws, on 27 and 28 December, 2005. The introduction and regulation of these legal urban instruments consider the definition of the metropolitan land use, extending the freedom of the architects and engineers to create architectural projects with better quality, in a conscious way, as well as for a better occupation of the space of the city.

Keywords: MANAGING PLAN – MUNICIPAL STATUTE – URBAN INSTRUMENTS.

1. Introdução.

O Município de Santos, através de iniciativa do Poder Executivo local, propôs à análise da Câmara Municipal, em 25 de dezembro de 2005, um conjunto de Leis Complementares¹ abrangendo projetos e instrumentos jurídico-urbanísticos, que alteram a ocupação do espaço territorial do Município e reforçam a busca pelo desenvolvimento econômico e urbano com equilíbrio ambiental.

Nesse conjunto, apresentado e discutido previamente com a população local, em audiência pública com representantes da sociedade civil, do Poder Legislativo e do próprio Poder Executivo, foram previstas normas² que envolvem alterações do Código Tributário

¹ As referidas leis municipais podem ser consultadas e obtidas no site da Prefeitura Municipal de Santos: <http://www.santos.sp.gov.br>. Acesso em: 08/06/06.

² Em conformidade com o disposto na Lei Orgânica do Município de Santos, promulgada em 1990, art. 40 – “Serão objeto de lei complementar, dentre outras previstas nesta Lei Orgânica:

I – Código Tributário do Município;

II – Código de Edificações;

III – Plano Diretor Físico do Município;

IV – Código de Posturas;

V – Estatuto dos Servidores Públicos Municipais;

VI – Criação de cargos, funções ou empregos públicos e

VII – Criação, transformação, fusão, cisão, incorporação, privatização ou extinção de fundações, autarquias e órgãos da administração indireta.”

Municipal até o Código de Edificações. As referidas leis complementares municipais³, aprovadas em 28 de dezembro de 2005 e em vigor são:

- LCM nº. 555 altera a redação e acrescenta dispositivos à Lei nº. 3.750, de 20 de dezembro de 1971 – Código Tributário do Município de Santos;
- LCM nº. 560 altera dispositivos da Lei Complementar nº. 311, de 23 de novembro de 1998 - Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos;
- LCM nº. 559 altera dispositivos da Lei Complementar nº. 312 de 23 de novembro de 1998, que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos;
- LCM nº. 557 altera dispositivos da Lei Complementar nº. 84 de 14 de julho de 1993 - Código de Edificações no Município de Santos;
- LCM nº. 556 acrescenta dispositivos ao artigo 2º da Lei Complementar nº. 151, de 13 de dezembro de 1994, que estabelece diretrizes viárias;
- LCM nº. 558 altera dispositivo da Lei Complementar nº. 53, de 15 de maio de 1992, que dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

A LCM nº. 551 aprovada em 27 de dezembro de 2005, disciplina a utilização dos Instrumentos de Política Urbana preconizados pelo Estatuto da Cidade.

O referido conjunto de projetos de leis complementares consistiu na revisão do Plano Diretor⁴, Lei de uso e Ocupação do Solo⁵, Código de Edificações⁶, do Plano Viário⁷ e das Zonas Especiais de Interesse Social⁸, atendendo às diretrizes da Lei Federal nº. 10.257 de 10 de julho de 2001, que instituiu o Estatuto da Cidade.

³ Que de agora em diante serão identificadas pela sigla – LCM.

⁴ LCM nº 311 de 24 de novembro de 1998, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos e dá outras providências. Alguns artigos da lei anterior, referente ao Plano Físico Diretor – Lei 3529/68, ainda estão em vigor. É instrumento legal básico e estratégico da política de desenvolvimento do município e estabelece diretrizes de atuação dos agentes públicos/privados e planos de ação integrada, visando o desenvolvimento sustentável. Dispõe o art. 12 as áreas prioritárias de ação como: turismo, porto, comércio, prestação de serviços e pesca.

⁵ LCM nº 312 de 23 de novembro de 1998, e demais alterações, que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos, e dá outras providências. A ordenação do espaço territorial do município impõe as definições básicas de:

- Zonas;
- Usos do imóvel;
- Índices urbanísticos e
- Categorias do logradouro.

⁶ LCM nº 84 de 14 de julho de 1993, institui o Código de Edificações do Município de Santos e adota providências correlatas. Alterada pela LCM 557, de 28 de dezembro de 2005.

⁷ LCM nº 151 de 13 de dezembro de 1994, que estabelece diretrizes viárias e dá outras providências. Alterada pela LCM nº 556 de 28 de dezembro de 2005.

⁸ LCM nº 53 de 15 de maio de 1992, que dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS. Alterada pela LCM nº 558 de 28 de dezembro de 2005.

O Poder Público Municipal, atendendo ao princípio da gestão democrática, consultou a população interessada que participou dos processos de implantação das normas, assim como dos empreendimentos ou atividades que possam gerar efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto, o sossego público e a segurança da sociedade.

Entretanto, o envolvimento da sociedade só é legítimo se a manifestação é crítica e consciente, exigindo-se, para o debate, o conhecimento, base para o exercício desta participação e forma mais eficaz de alcançar sua finalidade⁹.

A gestão democrática da cidade¹⁰, discutindo o poder discricionário do Poder Público, foi cumprida com a participação da sociedade em audiência pública, aos 13 de dezembro de 2005, promovida pelo Poder Executivo Municipal.

Para o presente trabalho discorreremos sobre os mecanismos introduzidos no Plano Diretor e como foram regulamentados para aplicação no Município de Santos. Destacamos alguns já previstos na lei municipal para áreas ou situações críticas ou com especificidades locais, que exigiram, do Poder Público, maior atuação.

2. Breve histórico da criação do Plano Diretor de Santos e a evolução da regulamentação urbanística no Município de Santos.

A história de Santos revela que as primeiras normas escritas envolvendo urbanismo e construção, datam de tempos em que era considerada Vila de Santos. Descoberta em 1502 pela primeira expedição exploradora na primeira metade do século XVI, elevou-se à categoria de cidade em 1839 (ANDRADE, 1989).

A legislação produzida durante a primeira metade do século XIX, evoluiu das posturas imperiais a um código municipal envolvendo, basicamente, conceitos sobre construção e saúde pública. Na segunda metade do século surgiu o “Plano e Ruas Novas”, inaugurando o marco inicial da história do urbanismo na cidade de Santos. Leis esparsas

⁹ Cabe mencionar também, questão relevante apontada pela profa. Maria Paula Dallari Bucci, quanto aos “efeitos a serem atribuídos às audiências públicas e às posições nelas produzidas, se vinculantes ou não”, desenvolvido in *Gestão Democrática da Cidade*, in Adilson Abreu Dallari e Sérgio Ferraz (coord.), *Estatuto da Cidade. Comentários à Lei Federal 10.257/01*, Ed. Malheiros, 2003, São Paulo, p. 335.

¹⁰ Maria Paula Dallari Bucci in *Gestão Democrática da Cidade*, in Adilson Abreu Dallari e Sérgio Ferraz (coord.), *Estatuto da Cidade. Comentários à Lei Federal 10.257/01*, Ed. Malheiros, 2003, São Paulo, “A plena realização da gestão democrática é, na verdade, a única garantia de que os instrumentos de política urbana introduzidos, regulamentados ou sistematizados pelo Estatuto da Cidade [...] não serão meras ferramentas a serviço de concepções tecnocráticas, mas, ao contrário, verdadeiros instrumentos de promoção do direito à cidade para todos, sem exclusões”, p.324.

determinavam normas sobre construção, seus padrões, critérios e introduziram forma incipiente de zoneamento.

Adotando a definição proposta por SANTOS (1986, p.03) para a análise da formação do processo de evolução legislativa urbanística, sob o aspecto do desenvolvimento econômico, acompanharemos quatro etapas: período colonial e pós-colonial (até meados do século XIX); ciclo açucareiro e cafeeiro; início da industrialização e período de penetração do capital internacional com desenvolvimento industrial mais acentuado. Abrange o período do café ao final do período desenvolvimentista.

Nos primeiros períodos a característica marcante, sob o aspecto da ocupação do espaço urbano, é a procura de moradia próxima ao local de trabalho. O porto de Santos é criado em 1869 através de lei imperial. A expansão econômica gerada, principalmente, pela comercialização do café, atraiu grande massa de trabalhadores. Com eles vieram os problemas urbanos e sociais como o saneamento básico, principal preocupação da época, relacionada à saúde pública, solucionada no início do século XX, com a construção dos canais de drenagem propostos pelo engenheiro sanitarista Saturnino de Brito¹¹. A falta de saneamento básico impedia a melhor distribuição da ocupação da cidade.

Com a criação do porto de Santos e a construção da rede ferroviária¹², houve uma aceleração do desenvolvimento do comércio, concentrando a mão-de-obra que migrava do campo e outros pólos, para o centro urbano de Santos, desafiando novas soluções urbanas. A velocidade imprimida ao transporte somada à movimentação do porto, fez com que o comércio do café se expandisse rapidamente, criando novas modalidades de trabalho e mais oferta de emprego: doqueiros, estivadores, carroceiros, ferroviários, ensacadores de café e outros. Assim, acompanhando o crescimento populacional vieram os conseqüentes problemas urbanos. A divisão social do trabalho se refletiu claramente na organização do espaço.

A elevação de Santos à categoria de cidade demonstrava seu crescimento e a necessidade da criação de leis regulamentando a vida urbana. Em 1894 é editado o Código Sanitário e Municipal de Posturas, mas de pouca aceitação. O Código de Posturas Municipais aprovado pela Câmara Municipal da Cidade de Santos, remetido à Assembléia

¹¹ “O projeto de canais de autoria de Saturnino levou em consideração a declividade natural da ilha, utilizando riachos e ribeirões. O primeiro trecho dos canais (Canal 1) foi inaugurado em 27 de agosto de 1907.”, in *Santos na formação do Brasil: 500 anos de história*, p. 44.

¹² Inaugurada em 1867, a ferrovia Santos-Jundiaí, “estabeleceu um trajeto obrigatório para o escoamento de todas as mercadorias produzidas no Estado, especialmente o café. Por quase um século, a São Paulo Railway Co., Inglesa, teve o monopólio do controle e da exploração da ferrovia.” In *Santos na formação do Brasil: 500 anos de história*, p. 34.

Legislativa Provincial de São Paulo, foi aprovado e sancionado em 7 de março de 1847 e revisado em 1857. Este Código fixava normas de funcionamento da cidade, critérios para abertura de ruas e normas edilícias como alinhamento, altura e taxa de ocupação das construções. O novo Código também serviu como instrumento de combate às condições sanitárias. (CARRIÇO, 2002, p. 107-110).

Emerge cada vez mais a necessidade de regulamentar o espaço da cidade. Com o crescimento do capital, tanto nacional como internacional, vem o estímulo à construção civil e absorção de parte da massa de trabalhadores, expulsos pelo avanço da tecnologia. O núcleo urbano que ocupava a área central da cidade, não era mais suficiente para abrigar esta população. Com o seu aumento e a ocupação dos espaços sem regulamentação e ordenamento, a qualidade de vida piorava, surgindo os cortiços.

Paralelamente, a Câmara Municipal desenvolveu normas aplicadas ao meio urbano na intenção de dar à cidade aspecto compatível com a riqueza que também se acumulava, surgindo a “arquitetura do café” ostensiva e luxuosa.

Em 1915 a cidade dividia-se em duas partes: área urbana do centro, ocupada por casas simples, cortiços, comércio e prestadores de serviços e a suburbana, habitada pela classe mais abastada, que migrou do centro para a orla da praia, antes procurada para veraneio e lazer.

No início do século XX, década de 20, foi criado o Código da Construção¹³. Tratava-se da Lei Municipal nº. 675, de 28 de junho de 1922, que sistematizou a legislação esparsa sobre construção e uso do solo da cidade, com a introdução do zoneamento¹⁴ através do Código de Obras (Decreto-Lei nº. 403, de 15 de setembro de 1945), com conceitos de legislação urbana.

Trazemos à colação conclusões do arquiteto CARRIÇO, apresentada em tese de mestrado pela faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo:

“É importante ressaltar, também, que nos primórdios da regulação do espaço urbano, os códigos continham, sem fazer muita distinção, dispositivos de regulamentação das construções particulares, de posturas e de intervenção no espaço público. O primeiro tipo de regulação denomina-se legislação edilícia e era a mais

¹³ Conforme CARRIÇO, p. 119: “foi o primeiro código de Santos a tratar, separadamente, a produção de espaço construído. Na realidade, esse código reuniu o conjunto de disposições edilícias existentes até então, com algumas pequenas alterações, mas aprofundou principalmente os critérios para manutenção da higiene nas edificações e quanto ao aspecto de segurança.”

¹⁴ Lei nº 1.831, de 27 de dezembro de 1956, alterou o zoneamento do Código de Obras de 1945.

preponderante até o início do processo de adensamento da cidade de Santos, na segunda metade do século XIX.”¹⁵

Em 1948 é criada Comissão do Plano da Cidade, com a estrutura administrativa municipal e dando a importância devida ao planejamento urbano, que produz projeto de lei sancionado como Plano Regulador da Expansão e Desenvolvimento da Cidade¹⁶, em 27 de dezembro de 1951 (Lei nº. 1.316). Em 1968 é editado o Plano Diretor de Desenvolvimento de Santos. (NUNES, 2001). O Estado objetivando atender às necessidades da classe média urbana, a partir de 1964, estimula a construção civil acelerando o setor e impondo a necessidade de ordenação da cidade. Em 16 de abril de 1968 é aprovada a Lei municipal nº. 3.529/68 instituindo o Plano Diretor Físico do Município de Santos¹⁷.

A vigência deste conjunto de Códigos: O Plano Diretor Físico do Município; Código de Edificações; Código de Posturas do Município e a Lei nº. 3.533, de 16 de abril de 1968 – Normas Ordenadoras e Disciplinadoras da Urbanização e da Preservação da Paisagem Natural dos Morros de Santos (CARRIÇO, 2002, p.146), se estendeu por mais de 20(vinte) anos, marcando a experiência do planejamento centralizador e do zoneamento funcionalista em Santos.

O Plano Diretor Físico de 1968, composto de 406 artigos, teve sua vigência mantida até 1998, quando foi parcialmente revogado pela edição das leis complementares¹⁸ nº. 311 e 312, que dispõem, respectivamente, sobre o Plano Diretor e do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo da Área Insular, com alterações dispostas na LCM 551/05.

¹⁵ CARRIÇO, José Marques. Legislação Urbanística e Segregação Espacial nos Municípios Centrais da Região Metropolitana da Baixada Santista. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – USP. Área de concentração – Estruturas Ambientais Urbanas. São Paulo, 2002. Disponível na biblioteca da UNISANTOS – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de Santos.

¹⁶ Conhecido com o Plano de Prestes Maia, tendo participado de sua elaboração e foi prefeito de São Paulo, preconizava o mesmo tempo estilo daquele que “*introduzira na capital, era ao mesmo tempo de embelezamento da cidade e de preparo desta para a nova fase de desenvolvimento das metrópoles brasileiras, baseado no uso do automóvel*”. (CARRIÇO, 2002, p. 138).

¹⁷ Esta foi uma das leis editadas na época, formando o seguinte conjunto: nova lei de Zoneamento nº 209, de 27 de novembro de 1986, Código de Edificações do Município, nº 3.530, de 16 de abril de 1968, novo Código de Posturas, nº 3.531, de 16 de abril 1968, Normas Ordenadoras e Disciplinadoras da Urbanização e da Preservação da Paisagem Natural dos Morros de Santos, nº 3.533, de 16 de abril 1968, Código Tributário Nacional, nº 3.750, de 20 de dezembro de 1971 e Código de Uso e Proteção dos Recursos Naturais do Distrito de Bertioga, nº 4.078, de 3 de dezembro de 1976. Bertioga iniciou como vilarejo de pescadores, fundado no século XVI, quase ao mesmo tempo em que Santos e São Vicente e por muito tempo distrito de Santos. Conquistou sua autonomia administrativa em 30 de dezembro de 1991, com a edição da Lei nº 7.664. V. CARRIÇO, 2002, p. 128 e 146.

¹⁸ LCM nº 312, de 24 de dezembro de 1998, que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos, e dá outras providências e LCM nº 311, de 24 de novembro de 1998, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos e dá outras providências. Disponível no site: <http://www.santos.sp.gov.br>. Acesso em: 08/06/06.



Visualização da localização do Município de Santos, no Estado de São Paulo e Região Metropolitana da Baixada Santista formada pelos Municípios: Peruíbe, Itanhaém, Mongaguá, Praia Grande, São Vicente, Cubatão, Guarujá, Bertioga e Santos.

3. Os novos Instrumentos Jurídico-Urbanísticos introduzidos pelo Estatuto da Cidade.

O Estatuto da Cidade “*que de forma explícita promove a integração entre o Direito Ambiental e o Urbanístico*” (FERNANDES, p.362) repete, em seu artigo 40¹⁹, o disposto na Constituição Federal²⁰ que estabelece o Plano Diretor, instrumento básico da Política de Desenvolvimento e Expansão Urbana.

No artigo 39²¹, em perfeita sintonia com a norma constitucional, estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social²², quando atende às exigências do Plano

¹⁹ Art. 182, parágrafo 1º: “O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.”

²⁰ Idem, parágrafo 2º: “O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.” (...) “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais da ordenação da cidade expressas no plano diretor.”

²¹ “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressar no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta lei.”

²² João Carlos Macruz, José Carlos Macruz e Mariana Moreira in *O Estatuto da Cidade e seus Instrumentos urbanísticos*, “A propriedade somente estará garantida.....se o seu uso estiver em harmonia com os princípios

Diretor assegurando qualidade de vida. Estes artigos se complementam oferecendo o caminho a ser percorrido pelo Poder Público para alcançar e garantir a função social da cidade, sendo que *“a noção constitucional da função social da propriedade precisa ser materializada através de políticas urbanas e ambientais que combatam a especulação imobiliária.”* (FERNANDES, p.357.).

O Plano Diretor deve abranger todo o território do Município, área rural e urbana, sendo obrigatório, constitucionalmente, para as cidades com mais de vinte mil habitantes.

O Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social²³. Regulamenta o uso da propriedade urbana em benefício da coletividade na medida em que só legitima o exercício deste direito, se atendida sua função social, em conformidade com o preconizado na Constituição Federal, artigo 5º, inciso XXIII, tendo sido preservado e garantido o direito de propriedade. O referido princípio se efetiva no art. 2º do Estatuto.

Um planejamento urbano equilibrado leva em consideração os recursos hídricos, as condições topográficas, a vocação do Município, a distribuição espacial da população e das atividades econômicas, o sistema viário e a vontade da comunidade local. Esta se revela pela gestão democrática e participação popular, de modo a evitar ou corrigir distorções reveladas ou criadas por normas distantes da realidade local e pelo crescimento urbano desordenado, produzindo efeitos nefastos, principalmente, sobre o meio ambiente natural e construído.

A ordenação do espaço urbano é vital para a adoção de medidas que visam ao controle do uso e ocupação do solo, como forma de evitar: a utilização inadequada dos imóveis urbanos, a deterioração de áreas urbanizadas, a poluição e degradação ambiental e a regulamentação de usos incompatíveis, inconvenientes ou desconformes, prevenindo-se a expansão do crescimento predatório imobiliário. A combinação dos mecanismos tradicionais de planejamento urbano como: zoneamento, loteamento, taxas de ocupação etc., com os novos instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade, ampliou as possibilidades de ação dos Municípios. (FERNANDES, p. 366).

Um dos problemas mais críticos encontra-se na definição de limites *“aos padrões de produção e consumo, para garantia e controle da sustentabilidade ambiental”*²⁴, através da exploração ordenada, regulamentada e dentro dos limites de sua capacidade de absorção e renovação. A conquista do objetivo principal de criação e manutenção de uma

constitucionais, notadamente o da função social....tendo por objeto assegurar a todos, existência digna, conforme os ditames da justiça social...Daí decorre a extrema importância do Plano Diretor.”

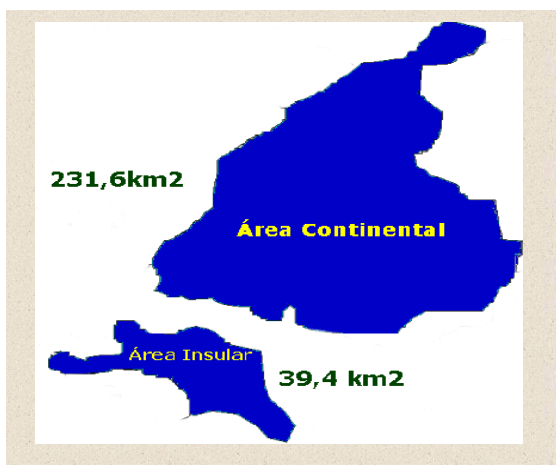
²³ Estatuto da Cidade, art. 1, parágrafo único, lei 10.257/01.

²⁴ Estatuto da Cidade, art. 2., inciso VIII, lei 10.257/01.

cidade sustentável encontra-se na necessidade de adequar os instrumentos da política econômica, tributária e financeira (art. 2º, X), inclusive gastos e investimentos públicos.

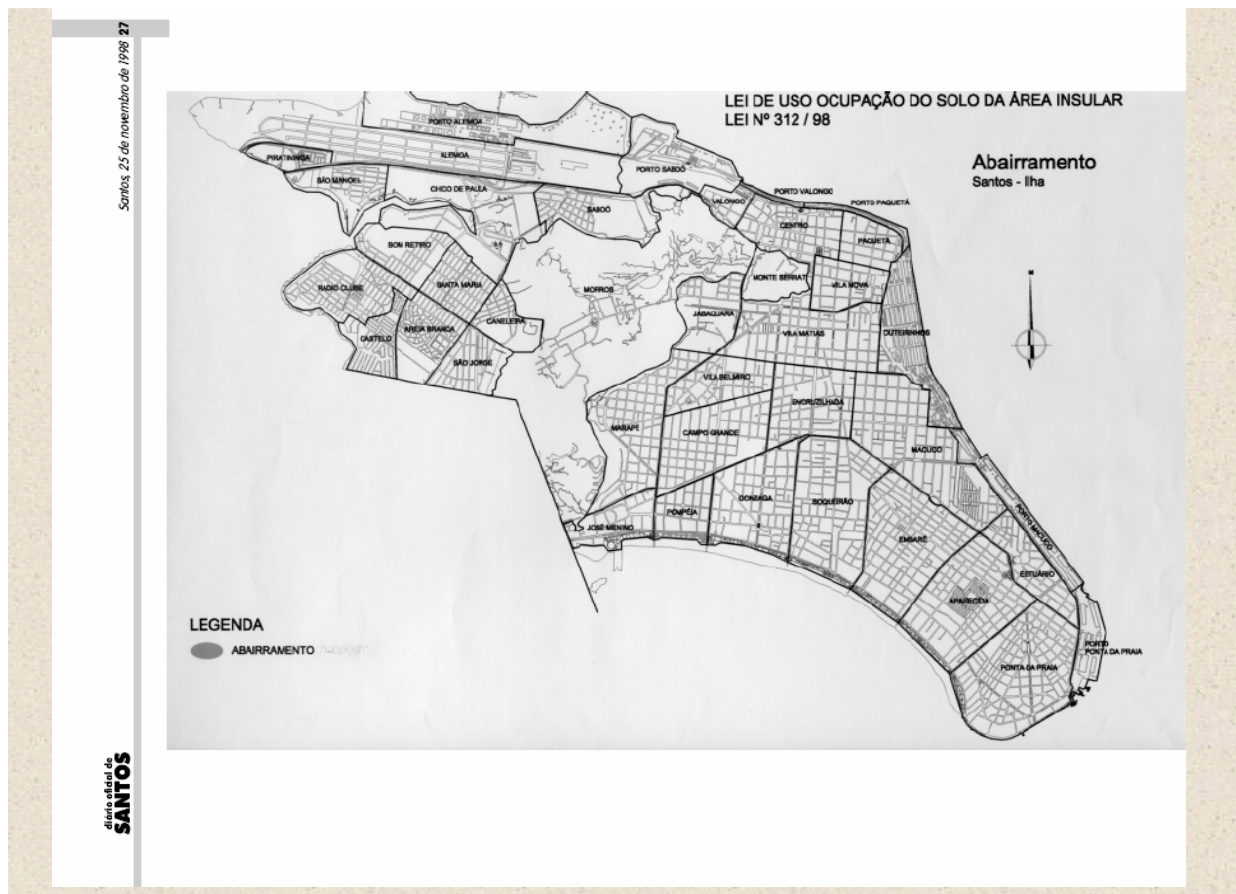
Os instrumentos da Política Urbana referentes ao planejamento espacial municipal são dirigidos à disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo, como por exemplo o zoneamento ou o estabelecimento de planos, programas e projetos setoriais, institutos tributários e financeiros, incentivos e benefícios fiscais e financeiros, entre outros.

O zoneamento é mecanismo relevante do planejamento do solo urbano e sua função primordial é materializar as definições urbanísticas locais. As propriedades localizadas no perímetro delimitado pelo Plano Diretor e que não cumpram com o zoneamento, ou seja, com a sua função social, atuam desconforme à lei, podendo sofrer a intervenção constitucional do Poder Público. (MACRUZ, et al, p.39).



Território do Município de Santos que está dividido em 02(duas) áreas: insular – Ilha de São Vicente e Área Continental²⁵.

²⁵Dados extraídos de trabalho elaborado pela equipe da SELAM/SEMAM – Seção de Licenciamento Ambiental, Secretaria de Meio Ambiente do Município de Santos.



Planta de abairramento (54 bairros) do Município de Santos. Lei nº312/98.²⁶

A área insular encontram-se dividida em:

- ZO – Zona da Orla: residencial, turística;
- ZI – Zona Intermediária: baixa densidade para incentivo à ocupação;
- ZCI - Zona Central I: área com maior número de estabelecimentos comerciais;
- ZCII – Zona Central II: baixa densidade e comércio para incentivo à renovação;
- ZNI – Zona Noroeste I: baixa densidade pouca verticalização;
- ZNII – Zona Noroeste II: isolada na malha urbana próxima ao tráfego rápido;
- ZNIII – Zona Noroeste III: baixa densidade e grandes loteamentos;
- ZMI – Zona dos Morros I: residências consolidadas, para incentivos de empreendimentos de interesse social;
- ZMII – Zona dos Morros II: condomínios fechados e baixa densidade;
- ZMIII – Zona dos Morros III: predomínio comércio para incentivo de renovação urbana e habitações de interesse social;

²⁶ Disponível no site da Prefeitura Municipal de Santos: <http://www.santos.sp.gov.br>.

- ZP – Zona Portuária: interna e retro portuária com muitos conflitos sociais, ambientais e urbanísticos;
- ZPP – Zona Preservação Paisagística: públicas ou privadas;
- CPC - Corredores de Proteção Cultural: interesse cultural com acervo de bens imóveis;
- CDRU - Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana: áreas públicas ou privadas, incentivo ao adensamento por operações de permuta de potencial construtivo e adicional oneroso de coeficiente de aproveitamento.

4. A implementação dos Instrumentos Jurídico-Urbanísticos no Plano Diretor do Município de Santos.

A Lei Complementar Municipal nº 551/05 introduziu e disciplinou, no Plano Diretor, a utilização dos instrumentos, quase inovadores, de Política Urbana previstos no Estatuto da Cidade. O artigo 72 da Lei municipal de Uso e Ocupação do Solo (LCM 312/98) já fazia referência a mecanismos de incentivo de planejamento urbano e que encontram, nos novos instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade, muita semelhança, como:

- *O Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento;*
- *Adicional não oneroso de coeficiente de aproveitamento e*
- *Transferência de potencial construtivo.*

A LCM 551/05 revogou parcialmente o referido artigo, excluindo o *Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento* e a *Transferência de Potencial Construtivo*, e os substituiu pelos novos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade, respectivamente: **Outorga Onerosa do direito de construir e de alteração de uso de solo** e a **Transferência do Direito de Construir**.

Para melhor elucidação dos instrumentos referidos, faz-se necessário esclarecer alguns conceitos técnicos referentes aos índices urbanísticos:

- *Taxa de ocupação máxima:* é o percentual entre a área de projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar. É a área edificável do terreno observando-se os recuos mínimos;
- *Coeficiente de aproveitamento máximo do lote:* representado pelo número de vezes que a área do lote pode ser reproduzida em área construída, dentro da área de projeção da edificação;

- *Recuos mínimos*: são os valores de recuo de fundos, frente e laterais, que a edificação deve observar em relação aos limites com os terrenos vizinhos e entre edificações no mesmo lote.

Com o *Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento*, ficava autorizado ao proprietário, empreendedor ou beneficiário, construir área maior que a prevista aos demais lotes do mesmo zoneamento. O valor referente à diferença de área efetivamente construída, em valor maior, referia-se ao *adicional de coeficiente de aproveitamento*. Era permitido ultrapassar os valores previstos para o zoneamento, desde que, mediante contrapartida financeira prestada pelo beneficiário. O adicional era oneroso e, para o cálculo da contrapartida, levava-se em consideração a área construída acrescida. O referido mecanismo estava autorizado nos Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana e em Operações Urbanas Consorciadas.

Com a introdução da **Outorga Onerosa do Direito de Construir** no Plano Diretor, previsto no Estatuto da Cidade, foi revogado o instituto *Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento*, relacionado ao coeficiente de aproveitamento máximo, atualmente no valor de 5(cinco) vezes a área do lote. Com o novo instrumento este valor poderá ser ultrapassado na construção de novas edificações ou em ampliações utilizadas para usos desconformes,²⁷ desde que mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. É permitida nas mesmas áreas previstas para o instituto revogado.

A *transferência de potencial construtivo* autorizava a transferência da diferença do valor (em m²) da área máxima de construção permitida para aquele zoneamento, e a área efetivamente construída, em menor valor. O beneficiário, ao edificar, não empregava o valor máximo de área construída permitido para aquele lote. O valor da área não edificada (em m²), mas edificável, ou seja, com “potencial construtivo”, poderia ser transferida para outro imóvel ou lote. Era considerado instrumento de preservação ou desestimulação da expansão de algumas áreas da cidade como as dos Corredores de Proteção Cultural e aquelas envoltórias de bens tombados.

O novo instrumento urbanístico introduzido pelo Estatuto da Cidade, referente ao **direito de construir**, substituiu o referido mecanismo previsto no Plano Diretor anterior. O **direito de construir** poderá ser objeto de negociação do proprietário do imóvel urbano, privado ou público, exercendo-o sobre os locais legalmente autorizados pelo Poder

²⁷ LCM 312/98, Seção I, art. 17: “São considerados desconformes os usos regularmente licenciados antes da vigência desta lei complementar e que não se enquadrem nas categorias de uso permitidas na zona e classificação viária.”

Público²⁸, mediante escritura pública, desde que o imóvel gravado com níveis de proteção, seja considerado necessário para fins de: implantação de equipamentos urbanos e comunitários; preservação de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural e útil a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Foi mantido o parágrafo 2º que dispõe sobre o *Adicional não Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento* admitido somente para as construções que envolvam a total demolição de edifícios em desaprumo, localizados exclusivamente na ZO – Zona da Orla. Este fenômeno era freqüente no Município de Santos gerado, basicamente, pela presença de alguns fatores: tecnologia de construção disponível na época, tipo de solo local (considerado o segundo pior solo do mundo, perdendo somente, para o solo do México), disposição dos edifícios e questões econômicas.

Os edifícios que apresentavam estes fatores acabavam sofrendo inclinações, por vezes suaves, visualmente imperceptíveis ou não, mas sem comprometimento estrutural. Outros encontram-se visivelmente inclinados a ponto de serem objeto de profundos estudos técnicos e até atração turística.

Estes edifícios estão construídos, em sua maioria, na orla da praia, zona nobre da cidade. Estas construções são submetidas a constante e permanente monitoramento promovido pelos técnicos do Poder Público e até hoje, normalmente habitadas. Exigiram, entretanto, norma específica para compatibilizar a ocorrência do fenômeno, resultante principalmente do tipo solo, com a necessidade de mitigar os prejuízos provocados pela demolição do prédio condenado e a ordenação do espaço urbano.

Diante desta característica especial do Município de Santos, no intuito de atender às especificidades locais e amenizar os possíveis prejuízos, ficou mantido o referido mecanismo de política urbana - *Adicional não Oneroso de Aproveitamento*, disciplinado no art. 45, parágrafo 1º, da LC 312/98:

“Fica permitido o adicional, não oneroso, de 2(duas) vezes a área do lote, ao aproveitamento previsto no inciso I²⁹, limitado ao máximo de 7(sete) vezes a área do lote, para as edificações que apresente risco eminente à segurança pública, esgotadas todas as alternativas de controle e ações quanto ao desaprumo apresentado e

²⁸ Conforme dispõe a LCM 551/05, art. 24, parágrafo 2º: “O direito de construir somente poderá ser transferido para imóveis situados em Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana, conforma planta objeto do Anexo VII da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, ou para áreas de operações urbanas consorciadas.”

²⁹ LC 312/98, art. 45, I: “coeficiente de aproveitamento máximo de 5(cinco) vezes a área do lote.”

que venham a ser demolidas para edificações de novos empreendimentos.”

O instrumento se assemelha muito ao *Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento* com a diferença que não há contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. Aquele que for obrigado a demolir a edificação, caracterizado pelo risco eminente à segurança pública, poderá construir no mesmo lote, ultrapassando o coeficiente de aproveitamento previsto para os demais lotes do zoneamento³⁰, limitado ao máximo de 7(sete) vezes a área do lote.

Dispõe o Poder Público de outras formas de ordenar o espaço urbano, das quais destacamos algumas imposições, estabelecidas como diretrizes³¹ a serem observadas no uso e ocupação do solo:

- Delimitar o território do município definindo as áreas urbanas;
- Disciplinar o uso das áreas, inclusive nas APA's (Áreas de Proteção Ambiental);
- Dar prioridade às áreas de intervenção através das operações urbanas - conjunto de instrumentos urbanísticos em áreas específicas com a participação da iniciativa privada, sob coordenação do Poder Público;
- Atualizar e adequar a legislação de uso e ocupação do solo, com mecanismos que possibilitem atrair e estimular novas atividades produtivas;
- Promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento, controle e parcelamento do uso e da ocupação do solo, visando à proteção do meio ambiente;
- Estabelecer diretrizes e procedimentos que diminuam o impacto da implantação de empreendimentos pólos geradores de tráfego e eliminação de conflitos;
- Adotar instrumentos de política urbana para aumentar a oferta de terra para habitações de interesse social.

Os novos instrumentos inseridos no Plano Diretor, além daqueles já referidos, deverão ser empregados juntamente com outros existentes no ordenamento jurídico do Município. Terão como objetivo geral atender à função social da cidade e em especial, atender as necessidades locais:

- Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, destinados a estimular a realização de projetos sociais em glebas ou glebas ociosos ou insalubres.

³⁰ O valor máximo permitido para outros lotes é de 5(cinco) vezes a área do lote.

³¹ LCM 311/98, Capítulo II – Das Diretrizes, arts. 13 a 17.

- IPTU progressivo no tempo para o caso do parcelamento, edificação e utilização compulsórios, não sejam eficientes para alcançar os objetivos previstos na lei.
- Direito de preempção que estabelece a prioridade ao Poder Público local na compra dos imóveis abrangidos pelos instrumentos do Estatuto da Cidade.
- Consórcio imobiliário e operações consorciadas como formas de parceria entre o proprietário do imóvel, a iniciativa privada e o Poder Público para viabilizar os empreendimentos sociais.
- Direito real de uso e direito especial para fins de moradia, instrumentos para concessão regularizando o uso para famílias de baixa renda na ocupação antiga de terrenos públicos.

Dispõe o artigo 3º, parágrafo 2º da LCM 551/05, que os instrumentos que demandem dispêndio de recursos do Poder Público municipal, deverão ser objeto de controle social garantindo a participação de comunidades, movimentos, entidades da sociedade civil, seja através de conselhos ou comissões. O referido artigo reflete a importância do princípio da gestão democrática da cidade, com a submissão às discussões dos atos praticados pelo Poder Público. A discricionariedade dos prefeitos municipais poderá ser questionada. Ao tomarem as decisões políticas exercendo a liberdade de escolha de que gozam, deverão atentar aos princípios da legalidade e da finalidade. (RODRIGUES, p.223).

A implementação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, no Município de Santos, está autorizada somente nas áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social e em glebas urbanas³². A propriedade urbana referida na Constituição Federal é a propriedade imobiliária, assim, para este tipo de propriedade será o Plano Diretor o responsável em dar significado ao conceito *função social*. (DE CASTRO, p.91).

Preconiza a LCM 551/98 para o descumprimento por parte do proprietário do imóvel do parcelamento ou edificação compulsórios do solo, observadas as condições legais impostas e os prazos previstos em lei, a incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU progressivo no tempo com aplicação de alíquotas que variam de 1,5%(um e meio por cento) no 1º ano a 15,0%(quinze por cento) no 5º ano. O Município manterá a cobrança máxima até que sejam cumpridas as determinações legais, podendo proceder, decorridos 5(cinco) anos da cobrança do imposto, à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

³² LCM nº 551/05, art. 4º.

Como forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, com a finalidade de promover habitação de interesse social, implantação de equipamentos urbanos e comunitários em terrenos vazios e melhorar a infra-estrutura urbana local, poder-se-á aplicar o consórcio imobiliário. O instrumento prevê a transferência da propriedade ao Poder Público Municipal, pelo proprietário do imóvel que receberá, como pagamento, após a realização das obras, unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

O direito de preempção autoriza o Poder Público adquirir a propriedade de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, pelo prazo de 5(cinco)anos, renováveis por ato do Chefe do Poder Executivo, a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência. O legislador municipal definiu as áreas sujeitas à incidência do direito de preempção. Envolve os imóveis situados nas áreas definidas como ZEIS e glebas urbanas. A intenção do interessado em alienar o imóvel sobre o qual incida o direito de preempção, deverá ser manifestada por notificação ao Município, sob pena de ser anulada podendo, o Município, adquiri-lo pelo valor do IPTU ou outro, se menor.

As Operações Consorciadas são consideradas um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuário e investidores privados, com objetivo de promover a transformação urbanística, melhorias sociais e valorização ambiental de determinadas áreas. Na lição de LOMAR não é qualquer intervenção urbana que pode ser juridicamente qualificada como operação urbana consorciada, apenas aquelas que se destinem à realização destas transformações urbanísticas. (2003, p. 247).

O emprego deste instrumento está limitado, pela lei municipal, às áreas definidas como ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, às glebas urbanas e às Áreas de Proteção Cultural – APC. Entre as medidas previstas para Operações Consorciadas estão: a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, normas edilícias considerando o impacto ambiental e a regularização de construções, reformas ou ampliações em desacordo com a legislação vigente.

Quanto à concessão de Outorga de Direito Real de Uso só poderá ser aplicada a terrenos públicos³³ para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terra ou

³³ LCM 551/05, art. 35: “A concessão de direito real de uso aplicar-se-á somente a classe de bens dominiais de propriedade plena ou de direitos reais do Município, de suas autarquias, fundações e sociedades de economia mista, não sendo passíveis de outorga: I – áreas localizadas no topo de morro, exceto as situadas em Zonas Especiais de Interesse Social do tipo I, e áreas de preservação permanente; II – áreas cujas características geológicas e topográficas tornam-se inaptas ao uso residencial; III – áreas cuja utilização para moradia impeçam o pleno uso de locais públicos ou que já tenham sido objeto de investimentos de recursos públicos de infra-estrutura, tais como, vias, praças, equipamentos sociais e edifícios públicos com construções

utilização de interesse social (art. 33, LCM 551/05). O instrumento poderá envolver propriedade do Município, das autarquias, das fundações, das empresas públicas e das sociedades de economia mista e concedidos a ocupantes de imóvel que tenham ali estabelecido moradia, não sejam proprietários de outro imóvel e comprovem baixa renda. Havendo necessidade de desafetação da área, será promovida mediante avaliação prévia e contrato, dispensada a licitação por se tratar de matéria de relevante interesse social.

Dispõe o artigo 36 da referida lei complementar municipal, que o direito real de uso poderá ser conferido pelo prazo prorrogável de 30(trinta) anos. Resolver-se-á, antes do prazo, a favor da Administração Municipal, se o beneficiário descumprir qualquer das obrigações impostas no contrato, praticar qualquer ato em desconformidade com a legislação edilícia e urbanística local. É direito transmissível no caso de morte, retornando ao Município no caso de não haver sucessores.

5. Conclusão.

O início do século XX acompanha um longo período de evolução econômica e social refletindo-se na ocupação urbana. De uma sociedade de base agrária e pouco urbanizada passamos a um novo modelo influenciado pelo domínio do café. Sua riqueza exigia obras compatíveis e, portanto, normas urbanísticas. Esta necessidade impulsionou o Poder Público local que respondeu com a edição de várias leis esparsas sobre construção, saneamento, saúde e demais aspectos urbanísticos. A ocupação rápida e crescente da orla da praia foi determinante para a normatização do espaço urbano que ocorreu com a edição do Plano Diretor. É nesta fase que se altera o perfil de expansão da cidade o de ocupação desordenada para ordenação urbana.

O Município de Santos é densamente habitado. A ocupação se originou na área do Centro, antiga região nobre, reservando para a orla da praia residências de veraneio, casas de praia e chácaras de lazer. Esta situação sofreu uma radical inversão com as obras de saneamento básico e infra-estrutura, condenando o centro ao comércio e à concentração da população de baixa renda, impulsionando para os bairros próximos à praia, as construções permanentes e mais luxuosas com a contra partida do Poder Público de investimento em urbanização.

iniciadas; IV – áreas já comprometidas pelo Município, suas autarquias, empresas públicas ou sociedades de economia mista; V – áreas urbanizadas ou edificadas antes da ocupação.”

A legislação urbanística acompanhou este movimento que iniciou com a regulamentação de situações já consolidadas. A boa qualidade de vida que se encontra em Santos, trouxe investimento mas, acompanhado dos malefícios da expansão imobiliária predatória, sem a preocupação com as condições estéticas, sociais e ambientais. O importante era construir e vender e não urbanizar.

As características geográficas, também responsáveis pela forma de ocupação, da baía de Santos são possíveis de serem avistadas da Serra do Mar. De um lado a presença do Atlântico e do outro a Serra do Mar que funciona como uma muralha contínua, dificultando o acesso e expansão ao interior do continente. Nas palavras da arquiteta ANDRADE (1989, p.04): “*As condições geográficas da Baixada foram de importância fundamental para a história da região.*” O caminho para a expansão imobiliária foi a “verticalização” da cidade, que leva à concentração das construções em algumas regiões. Com o surgimento deste fenômeno, nasce a obrigação do Poder Público de impor o interesse coletivo sobre o do particular.

É clara a necessidade de organizar e regulamentar o espaço e a sua apropriação, pois, é localmente que os problemas surgem, podendo tomar dimensões globais.

O Estatuto da Cidade prevendo ou propondo soluções e caminhos aos Poderes Públicos Municipais, apresenta instrumentos jurídicos, políticos, urbanos e ambientais, colocando-os à disposição do administrador público. É sua função tornar a cidade ambiental, social e urbanamente sustentável, e os mecanismos criados são ferramentas que auxiliarão na busca deste objetivo.

Santos ao introduzir às normas urbanísticas municipais existentes os instrumentos do Estatuto da Cidade, e diante da influência que exercem sobre as demais leis, desde tributárias até edilícias, promoveu pequena reforma no ordenamento jurídico urbano municipal. É o primeiro passo. A implantação destes mecanismos possibilita compatibilizar os vários setores que convivem na cidade e que são co-responsáveis pela melhoria da qualidade de vida da sociedade.

O Município de Santos não possui espaços para crescer horizontalmente e não pode estagnar seu crescimento. Restou a verticalização com pontos positivos, estimulação ao investimento na construção civil e negativos, construção de arranha-céus e paredões na orla da praia. O Poder Público ao estabelecer gabaritos, coeficientes de ocupação, taxas de recuos etc, está tentando, com o ordenamento de espaço urbano, controlar esta atividade.

As áreas e construções que interessam ser mantidas e restauradas serão privilegiadas e preservadas. O que devemos afastar é a expansão sem critérios, ou com

critérios desvirtuados, que geravam o crescimento da construção civil sem o comprometimento com a arquitetura, estética, funcionabilidade e meio ambiente. O resultado da imposição legal que estabelecia limite máximo de altura para os edifícios (até 12 andares), era a ocupação máxima permitida para o lote, pouco preocupando-se com os demais fatores ambientais.

Diante da liberação dos gabaritos, ofereceu-se aos arquitetos e engenheiros, maior liberdade para atuarem, para criarem, desde que o façam com consciência e cumprindo as exigências urbanas do Plano Diretor e demais leis urbanísticas locais. A norma pode e deve se antecipar ao problema e não criá-los.

A evolução histórica da postura urbanística revela que esta é uma força com enorme potencial de ordenação e crescimento. Regulando a cidade é possível controlar a densidade demográfica residencial, dispor melhor dos serviços públicos urbanos e oferecer melhores condições de vida da população local.

Com o sistema legislativo urbanístico em vigor, caberá ao Poder Público Municipal exercer sua função primordial: atender à função social da cidade. Somente o administrador consciente de sua função pública e da realidade da cidade, poderá ordenar o espaço urbano, atento à preservação do meio ambiente, ao bem-estar da sociedade e à qualidade de vida não só das presentes como das futuras gerações.

Referências Bibliográficas

ANDRADE, Wilma Ther. O discurso do Progresso a Evolução Urbana de Santos. Tese de Doutorado apresentada à área de História Social da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1989. Disponível na biblioteca da – UNISANTOS – Universidade Católica de Santos, Faculdade de Arquitetura e urbanismo de Santos.

ALFONSIN, Betânia de Moraes, *Políticas de regularização fundiária: justificação, impactos e sustentabilidade*, in Edésio Fernandes (org.), *Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil*, Belo Horizonte, 2001, DelRey, pp. 195 a 267.

BARBOSA, Maria Valéria, *Santos na formação do Brasil: 500 anos de história*, autoria e coordenação Maria Valéria Barbosa, Nelson Santos Dias, Rita Márcia Martins Cerqueira,

Santos, São Paulo: Prefeitura Municipal de Santos, Secretaria Municipal de Cultura: Fundação Arquivo e Memória de Santos, 2000.

BUCCI, Maria Paula Dallari, *Gestão Democrática da Cidade*. In Adilson Abreu Dallari e Sérgio Ferraz (coord.), *Estatuto da Cidade. Comentários à Lei 10.257/01*, Ed. Malheiros, 2003, São Paulo, pp. 323 a 341.

CARRIÇO, José Marques. *Legislação Urbanística e Segregação Espacial nos Municípios Centrais da Região Metropolitana da Baixada Santista*. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – USP. Área de concentração – Estruturas Ambientais Urbanas. São Paulo, 2002. Disponível na biblioteca da UNISANTOS – Universidade Católica de Santos, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de Santos.

CASTRO, Sonia Rabello de, *Algumas Formas Diferentes de se Pensar e de Reconstruir o Direito de Propriedade e os Direitos de Posse nos “Países Novos”*, in Edésio Fernandes (org.), *Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil*, Belo Horizonte, Del Rey, 2001, pp.77 a 100.

FERNANDES, Edésio, *Desenvolvimento Sustentável e Política Ambiental no Brasil: Confrontando a questão urbana*, in, André Lima (org.), *O Direito para o Brasil socioambiental*, Porto Alegre, ISA/ Sérgio Antônio Fabris Editor, pp. 351 a 370.

LOMAR, Paulo José Villela. *Operação Urbana Consorciada*. In Adilson Abreu Dallari e Sérgio Ferraz (coord.), *Estatuto da Cidade. Comentários à Lei 10.257/01*, Ed. Malheiros, 2003, São Paulo, pp. 245 a 275.

MACRUZ, João Carlos; MACRUZ José Carlos e MOREIRA, Mariana, *O Estatuto da Cidade e seus Instrumentos Urbanísticos*, Ed. LTr, São Paulo, pp.11 a 70.

NUNES, Luiz Antônio. *Saber Técnico e Legislação. A formação do Urbanismo em Santos, 1894 – 1951*. Tese de mestrado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Estruturas Ambientais urbanas – Planejamento Urbano. Disponível na biblioteca da UNISANTOS – Universidade Católica de Santos, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 2001. Disponível na biblioteca da Faculdade de Arquitetura e urbanismo de Santos.

SANTOS, Marilú Lopes. Santos – Evolução nas Leis urbanísticas. Tese de Graduação Interdisciplinar apresentada pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de Santos – UNISANTOS. Santos, 1986. Disponível na biblioteca da – UNISANTOS – Universidade Católica de Santos, Faculdade de Arquitetura e urbanismo de Santos.

SELAM/SEMAM/PMS. Dados extraído de trabalho elaborado pela equipe da SELAM/SEMAM – Seção de Licenciamento Ambiental, Secretaria de Meio Ambiente do Município de Santos.

SEPLAN – PMS. Trabalho exposto pelos técnicos daquela Secretaria de Planejamento, na audiência pública em 13 de dezembro de 2005, para discussão do projeto de lei proposto – revisão do Plano Diretor.

Lei Complementar nº. 551, de 27 de dezembro de 2005. Lei Complementar nº. 312, de 24 de novembro de 1998. Lei Complementar nº. 311, de 24 de novembro de 1998. Disponíveis em: <http://www.santos.sp.gov.br>. Acesso em 8 de junho de 2006.