

Anexo VII - Das Diferenças Zonais - Índices de Ocupação e Aproveitamento

ZONA	TAXA DE OCUPAÇÃO (TO) MÁXIMA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) MÁXIMO ⁽¹²⁾	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) AMPLIADO	FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp) EM VIAS DE MENOR CAPACIDADE DE SUPORTE (MCS)	FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp) EM CORREDORES DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CDU)	FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp) - DEMAIS VIAS
ZO	60% até 4 pavimentos (8)	–	4	5 ^{(2) (3) (13)}	6 ^{(1) (2) (3) (6) (13)}	0,4	0,2	0,4
	50% a partir de 4 pavimentos (8)							
ZI	60% até 4 pavimentos (8)	–	4	5 ^{(2) (3)}	6 ^{(2) (3) (6) (13)}	0,4	0,2	0,4
	50% a partir de 4 pavimentos (8)							
ZCI	85% até 4 pavimentos (7) (8)	0,3 ⁽²²⁾	4	6 ⁽⁹⁾	–	–	–	–
	50% a partir de 4 pavimentos (8)							
ZCII	60% até 4 pavimentos (8)	0,3 ⁽²²⁾	4	5 ⁽²⁾	6 ^{(2) (6) (13)}	0,4	0,2	0,4
	50% a partir de 4 pavimentos (8)							
ZNO I	60% até 4 pavimentos	–	3 ⁽¹⁰⁾	3	–	–	–	–
	50% a partir de 4 pavimentos							
ZNO II ZNO III	60% até 4 pavimentos	–	3 ⁽¹⁰⁾	4 ^{(2) (3) (5)}	5 ^{(2) (4) (6) (13)}	–	0,2	–
	50% a partir de 4 pavimentos							
ZMI ZM II ZM III	60% até 4 pavimentos	–	2	2	–	–	–	–
	40% a partir de 4 pavimentos							
	(12)							
ZP	85% até 5 pavimentos	–	5	5	–	–	–	–
	40% a partir de 5 pavimentos							
	(11)							
ZIR I ZIR II	85% até 5 pavimentos	0,3 ⁽²²⁾	5	5	–	–	–	–
	40% a partir de 5 pavimentos							
ZPPA (19)	5%	–	–	–	–	–	–	–
AAS (15) (16)	70% até 4 pavimentos (8)	0,3 ⁽²²⁾	4	5 ⁽²⁾	6 ^{(2) (16) (6)}	0,2	0,2	0,2
	50% a partir de 4 pavimentos (8)							
ZERU Valongo e Paquetá	70% até 4 pavimentos (8)	0,3	1	7 ^{(13) (14)}	–	–	–	–
	50% a partir de 4 pavimentos (8)							
ZERU Jabaquara	60% até 4 pavimentos (8)	0,3 ⁽¹⁷⁾	4	5 ^{(2) (3)}	6 ^{(2) (3) (6)}	0,4	0,2	0,4
	50% a partir de 4 pavimentos (8)							
ZEIS ⁽²⁰⁾	(21)	0,3 ⁽²²⁾	nota ⁽²³⁾	nota ⁽²⁴⁾	nota ⁽²⁵⁾	–	–	–
FA	85% até 3 pavimentos (27)	–	3	3	–	–	–	–
	50% a partir de 3 pavimentos (27)							
	60% até 4 pavimentos (28)							
	50% a partir de 4 pavimentos (28)							

(1) - Na Zona da Orla, para as edificações que apresentem risco à segurança pública, esgotadas todas as alternativas de controle e ações quanto ao desaprumo apresentado e que venham a ser demolidas para edificações de novos empreendimentos será admitido o coeficiente ampliado de 06 (seis) vezes a área do lote sem cobrança de outorga onerosa do direito de construir.

(2) - A utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento acima do coeficiente básico fica condicionada à implantação de Área de Integração de no mínimo 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal.

(3) - A utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento acima do coeficiente básico nas vias de menor capacidade de suporte e acima do coeficiente máximo nas demais vias fica condicionada à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 174 e fatores de planejamento correspondentes, definidos neste anexo.

Anexo VII - Das Diferenças Zonais - Índices de Ocupação e Aproveitamento

(4) - Nos Corredores de Desenvolvimento Urbano localizados na Zona Noroeste II e III - ZNO II e III, a utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento acima do coeficiente básico fica condicionada à implantação de Área de Integração de no mínimo 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal e à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 174 e fatores de planejamento definidos neste anexo.

(5) - Nas demais vias da Zona Noroeste II e III - ZNO II e III, a utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento acima do coeficiente básico, limitado ao coeficiente máximo, fica condicionada à implantação de Área de Integração de no mínimo 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal.

(6) - Fica proibida a utilização do coeficiente ampliado nas vias de menor capacidade de suporte.

(7) - Os imóveis tombados ou com Níveis de Proteção 1 ou 2 - NP1a, NP1b, NP2a ou NP2b, poderão ser dispensados da taxa de ocupação no pavimento térreo mediante parecer favorável do Escritório Técnico do Alegria Centro e do CONDEPASA.

(8) - Para edifícios com restrição de gabarito de 45,00m (quarenta e cinco metros), imposta pelo Comando da Aeronáutica - Comaer, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) em todo o edifício.

(9) - Na Zona Central I - ZC I, a utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento, acima do coeficiente básico e limitado ao coeficiente máximo, fica dispensada da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

(10) - Nas vias de menor capacidade de suporte localizadas na Zona Noroeste I, II e III - ZNO I, ZNO II e ZNO III fica proibida a construção acima do coeficiente básico.

(11) - Na Zona Portuária, dentro dos limites do Porto Organizado, será admitida taxa de ocupação de até 100% (cem por cento) da área arrendada, mediante processo de licitação pública, conforme definido em legislação pertinente, condicionada a parecer técnico a ser exarado pela Câmara Intersetorial de Desenvolvimento Econômico com suporte nas atividades portuárias e marítimas, exceto para edificações verticalizadas.

(12) - No loteamento Parque da Montanha ficam estabelecidas as seguintes condicionantes: taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento) da área do lote e edificação com o máximo de 03 (três) pavimentos, inclusive o térreo, e apenas uma única unidade habitacional poderá ser construída em cada lote.

(13) - Nas zonas onde permite-se o uso residencial, os empreendimentos habitacionais de interesse social - HIS e de mercado popular – HMP, localizados exclusivamente em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, nos termos do definido no Plano Diretor, estão dispensados da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, limitados ao coeficiente ampliado da macrozona.

(14) - Nas Zonas Especiais de Renovação Urbana Valongo e Paquetá - ZERU Valongo e ZERU Paquetá, admite-se a utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento, acima do coeficiente básico e limitado ao coeficiente máximo, desde que o lote tenha no mínimo 1.000,00m² (um mil metros quadrados) e seja implantada Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal. O limite mínimo de terreno não se aplica para os casos de implantação de Habitação de Interesse Social - HIS em edificações novas ou existentes.

(15) - Nas Áreas de Adensamento Sustentável - AAS, o valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC terá redução de 50% (cinquenta por cento), mediante a oferta de comércio e serviços no pavimento térreo.

(16) - Nas Áreas de Adensamento Sustentável - AAS, os empreendimentos enquadrados como HIS e HMP, com oferta de comércio e serviços no pavimento térreo, ficam dispensados da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, para utilização do coeficiente de aproveitamento ampliado.

(17) Na Zona Especial de Renovação Urbana do Jabaquara - ZERU Jabaquara, fica definido o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo de 0,3 somente para a porção da ZERU sobreposta à ZEIS 2 nº 32 - Jabaquara.

(18) - Na Zona Especial de Renovação Urbana do Jabaquara - ZERU JABAQUARA, os índices urbanísticos aplicáveis são aqueles da Zona Intermediária.

(19) - Não serão permitidas reformas ou ampliações das edificações desconformes dentro das Zonas de Proteção Paisagística - ZPPA cadastradas pelo órgão competente responsável nos morros pelo controle da situação de risco geológico.

(20) - Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS não localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 - ZEIS 1 e 2 deverão seguir os mesmos parâmetros urbanísticos das ZEIS.

(21) - Nas ZEIS e nos EHIS localizados na Macrozona Centro deverá ser adotada a Taxa de Ocupação - TO da Zona Central I - ZC I. Nas ZEIS e nos EHIS localizados na Macrozona Noroeste deverá ser adotada a Taxa de Ocupação - TO da Zona Noroeste II e III -- ZNO II e ZNO III. Nas

(22) - O coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,3 vezes a área do lote será exigido somente na Macrozona Centro, nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, nas Zonas Industriais e Retroportuárias - ZIR e nas Áreas de Adensamento Sustentável - AAS, locais de incidência de aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC, conforme definido no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana de Santos.

(23) Nas ZEIS e nos EHIS localizados na Macrozona Centro deverá ser adotado o Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB da Zona Central I - ZC I. Nas ZEIS e nos EHIS localizados na Macrozona Noroeste deverá ser adotado o CAB da Zona Noroeste II e III - ZNO II e ZNO III. Nas

(24) Nas ZEIS e nos EHIS localizados na Macrozona Centro deverá ser adotado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM da Zona Central I - ZC I. Nas ZEIS e nos EHIS localizados na Macrozona Noroeste deverá ser adotado o CAM da Zona Noroeste II e III - ZNO II e ZNO III. Nas

(25) Nas ZEIS e nos EHIS localizados na Macrozona Centro deverá ser adotado o Coeficiente de Aproveitamento Ampliado - CAAMP da Zona Central I - ZC I. Nas ZEIS e nos EHIS localizados na Macrozona Noroeste deverá ser adotado o CAAMP da Zona Noroeste II e III - ZNO II e ZNO III.

(26) - Os imóveis tombados ou com Níveis de Proteção 1 ou 2 - NP1a, NP1b, NP2a ou NP2b, poderão ser dispensados da taxa de ocupação no pavimento térreo mediante parecer favorável do Escritório Técnico do Alegria Centro e do CONDEPASA.

(27) - Nas Faixas de Amortecimento - FA, para os lotes com frente e acesso de veículos para o Corredor de Transição - CT e para os lotes voltados para o Corredor de Transição - CT e outra via de classificação viária distinta.

(28) - Nas Faixas de Amortecimento - FA, para os lotes com frente e acesso de veículos para as demais vias, exceto para o Corredor de Transição - CT