



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

TÍTULO III



PREFEITURA DE
Santos

SEDURB | 2020-2021



Esta cartilha foi elaborada em atendimento ao **Art. 191** da Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018 e em 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. Este volume se refere ao **Título III da lei**.

Participaram da elaboração deste material as Arq.ªs Urbanistas Marina Ferrari de Barros (coordenação) da Seção de Planejamento Urbano – SEPLURB/SEDURB, e Aline Cristina da Cunha Silva Seção de Planejamento Urbano – SEPLURB/SEDURB, com o apoio de técnicos da Defesa Civil (SESEG).

DA DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Seção I - Quanto aos usos

Seção II - Quanto aos usos atípicos

Seção III - Quanto aos usos desconformes

CAPÍTULO II - DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES

Seção I - Do Parcelamento

Seção II - Dos Recuos

Subseção I - Do Recuo Frontal

Subseção II - Dos Recuos Laterais e de Fundos

Subseção III - Das Condições Especiais de Recuos

Seção III - Da Taxa de Permeabilidade

Seção IV - Dos Pavimentos

Seção V - Do Coeficiente de Aproveitamento

Seção VI - Da Taxa de Ocupação

CAPÍTULO III - DAS DIFERENÇAS ZONAIS

Seção I - Da Zona da Orla

Seção II - Da Zona Intermediária

Seção III - Da Zona Central I e II

Seção IV - Da Zona Noroeste I, II e III

Seção V - Das Zonas de Morros I, II e III

Seção VI - Da Zona Portuária e das Zonas Industrial e Retroportuária I e II

Seção VII - Da Zona de Proteção Paisagística e Ambiental

Seção VIII - Das Áreas de Adensamento Sustentável

Seção IX - Das Zonas Especiais de Renovação Urbana

Seção X - Dos Imóveis de Interesse Cultural, das Áreas de Proteção Cultural e dos

Corredores de Proteção Cultural

Seção XI - Das Faixas e dos Corredores de Amortecimento

Seção XII - Dos Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas – NIDES

Subseção I - Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 1 - NIDE 1

Subseção II - Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 2 - NIDE 2

Subseção III - Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 3 - NIDE 3

Subseção IV - Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 4 – NIDE 4

Subseção V - Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 5 - NIDE 5

Subseção VI - Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 6 - NIDE 6

Subseção VII - Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 7 - NIDE 7

Subseção VIII - Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 8 –NIDE 8

Seção IX - Das Zonas Especiais de Interesse Social

Seção XIV - Da Zona Especial de Praia

Seção XV - Da Área de Pedreira

CAPÍTULO IV - DAS CONDICIONANTES ESPECIAIS

Seção I - Dos Conjuntos

Seção II - Das Centralidades Lineares

Seção III - Das Áreas Livres e Cobertas de Uso Público

[Art.17 – Condicionantes uso e ocupação do solo – pg 5](#)
[Art.18 – Critérios de definição das categorias de usos – pgs 5 e 6](#)
[Art.19 – Definição das categorias de uso – pg 6](#)
[Art.20 – Uso de Interesse Ambiental -IA - = mapa– pgs 6 e 7](#)
[Art.21 – Uso Residencial – R – pgs 6 e 7](#)
[Art.22 - Categorias de usos comerciais e de serviços - CS – pgs 6, 9, 10, 11, 13 e 14](#)
[Art.23 - Categorias de usos portuários e retroportuários – CSP – pgs 10, 15 e 16](#)
[Art.24 – Categorias de usos industriais - I – pgs 16, 17 e 18](#)
[Art.25 – Uso Especial - UE1 – pg 16](#)
[Art.26 – Permissão de usos em esquinas – pg 19](#)
[Art.27 – Anexo IX e definição corte de porte – pgs 6 e 8](#)
[Art.28 – Exigência EIV para usos industriais – pgs 10, 16 e 18](#)
[Art.29 – Enquadramento por similitude e centros de detenções provisória – pg 19](#)
[Art.30 – Condicionantes para instalação de helipontos – pg 19](#)
[Art.31 – Alteração de uso de imóveis residenciais – pg 19](#)
[Art.32 – Uso desconforme – pgs 19 e 22](#)
[Art.33 – Condicionantes ocupação – pg 23](#)
[Art. 34 e 35 – Lote mínimo e condições mínimas para ocupação - pg 23](#)
[Art.36 – Edificações geminadas – pg 23](#)
[Art.37 – Residências sobrepostas – pg 23](#)
[Art.38 – Dos recuos – pgs 23 e 24](#)
[Art.39 – Dos recuos frontais – pgs 24 e 25](#)
[Art.40 – Condicionantes de ocupação dos recuos frontais – pgs 26 e 27](#)
[Art.41 – Adaptação calçada para caminhabilidade – pg 27](#)
[Art.42 – Dos recuos laterais e de fundos – pgs 28, 29, 30, 31 e 32](#)
[Art.43 – Condicionantes de ocupação – cemitérios e necrotérios– pg 32](#)
[Art.44 – Condicionantes de ocupação – posto de abastecimento de veículos – pg 32](#)
[Art.45 – Condicionantes de ocupação – hipermercados – pg 32](#)
[Art.46 – Condicionantes de ocupação de sopé de morros – pg 32](#)
[Art.47 – Condicionantes poços de iluminação e ventilação – pg 33](#)
[Art.48 – Condicionantes comprimento edifícios – pg 34](#)
[Art.49 – Afastamento entre edificações no mesmo lote – pg 34](#)
[Art.50 – Taxa de Permeabilidade – pg 35](#)
[Art.51 e 52 – Condicionantes de pavimento embasamento – pg 35](#)
[Art.53 – Áreas não computáveis no coeficiente de Aproveitamento – CA e regras de CA para lotes de esquina sob vias de diferentes classificações– pgs 36, 37 e 38](#)
[Art.54 – Condicionantes de prevenção a Ressacas e inundações - pg 39](#)
[Art.55 – Áreas não computáveis na Taxa de Ocupação – TO – pgs 40 e 41](#)
[Art.56 – Condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes \(dados gerais\) – pgs 43 a 48](#)
[Art. 57 a 62 – Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de ocupação na Zona da Orla – ZO – pg 49](#)
[Art. 63 a 67 - Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de ocupação na Zona Intermediária– ZI – pg 50](#)
[Art. 68 e 69 - Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de ocupação na Zona Central I– ZCI – pg 51](#)
[Art. 70 ao 74 - Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de ocupação na Zona Central II– ZCII – pg 52](#)
[Art. 75 ao 81 - Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de ocupação nas Zonas Noroeste I, II e III – ZNO I, II e III – pgs 53 e 54](#)
[Art. 82 a 85 - Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de ocupação na Zona dos Morros I, II e III – pgs 55](#)
[Art 86 e 87 - Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de ocupação na Zonas Portuárias e Industriais e Retroportuárias I e II – ZP, ZIR I e ZIR II – pgs 56](#)
[Art 88 e 89 - Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de ocupação na Zona de Proteção Paisagística e Ambiental - ZPPA – pgs 57](#)

[Art 90 a 98 - Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de ocupação e incentivos nas AASs – Áreas de Adensamento Sustentável – pgs 58](#)
[Art. 99 a 104 – Uso e ocupação das Zonas Especiais de Renovação Urbana - ZERUs – pg 59](#)
[Art.105 a 109 – Definições e condicionantes urbanísticos das Áreas de Proteção Cultural - APCs e dos Corredores de Proteção Cultural – CPCs – pgs 60, 61 e 62](#)
[Art.110 a 112 – Condicionantes específicos das Faixas de Amortecimento – FA e Corredores de Amortecimento - COA – pg 63](#)
[Art.113 a 115 – Condicionantes gerais para empreendimentos em NIDES – pg 64](#)
[Art. 116 a 119 – Uso e ocupação nos NIDES 1- Valongo e NIDE 2 - Paquetá– pg 65](#)
[Art. 120 e Atr. 125 a 127 - Uso e ocupação nos NIDES 3 e 5 – NIDE 3 – Mercado/Distrito Criativo e NIDE 5 0 Encruzilhada – pg 66](#)
[Art. 121 a 124 - Uso e ocupação nos NIDE 4- Sorocabana – pgs 67 e 68](#)
[Art. 128 a 131 – Uso e ocupação nos NIDE 6 - Clubes – pgs 69 e 70](#)
[Art. 132 a 135 – Uso e ocupação nos NIDE 7 – Ponta da Praia – pg 71](#)
[Art. 136 a 138 – Uso e ocupação nos NIDE 8 - SENAI – pg 72](#)
[Art. 139 a 140 – Uso e ocupação em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, Zona Especial de Praia – ZEP – pgs 73](#)
[Art. 141 – Uso e ocupação em Áreas de Pedreiras - AP – ZEP – pgs 74 e 75](#)
[Art. 142 – Condicionantes de imóveis atingidos por previsão de abertura, alargamento ou prolongamento de via – pg 76](#)
[Art. 143 e 144 – Regras para rebaixamento de guia– pgs 77](#)
[Art. 145, 146 e 147 – Outras condicionantes de ocupação - arborização e infraestrutura– pg 78](#)
[Art. 148 e 149 – Condicionantes dos Conjuntos– pgs 79 e 80](#)
[Art. 150 – Condicionantes das centralidades lineares – pgs 81 e 82](#)
[Art. 151 a 153 – Condicionantes da Áreas Livres de Uso Público – ALUP e das Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP – pg 83](#)

O título III da 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) é composto por 4 capítulos e se constitui na parte mais robusta e operacional de implementação da política urbana municipal e aquela que maior vínculo apresenta com a própria denominação da lei. Sendo assim, pode-se dizer que a disciplina do uso e da ocupação do solo, ou seja da propriedade privada, para ordenamento urbano é sintetizada neste título.

A definição das permissões de uso por zona e categoria de via, bem como a forma de ocupação dos lotes com o estabelecimento dos recuos em relação às divisas, a proporção de ocupação do terreno ou a quantidade de metros quadrados passível de se construir em cada lote estão neste título definidos.

Além dos capítulos (I - DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO, II - DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES; III - DAS DIFERENÇAS ZONAIS e IV - DAS CONDICIONANTES ESPECIAIS), estão associados a esta parte da lei os anexos VIII e IX que tratam de espacializar informações textuais da lei relativas às “vias especiais” e “as permissões de usos por zona”. Este título abarca o intervalo compreendido entre os art. 17 ao art. 253. da lei.

O uso e a ocupação do solo estão condicionados à zona e à classificação viária (falamos das zonas e da classificação viária no título II) onde se situa o imóvel. E isto significa que tanto índices urbanísticos quanto permissões de uso serão diferentes conforme a localização destes na cidade. Estes parâmetros devem ser a expressão da operacionalização dos objetivos descritos para cada zona tanto no título II da própria lei quanto daqueles previstos no Plano Diretor. Pode-se dizer que se tratam de estratégias para alcançar os objetivos previstos. Sendo assim, sua coerência deve ser percebida a partir da aplicação tanto de índices quanto de instrumentos urbanísticos disponíveis no campo do planejamento urbano.

O primeiro capítulo do título III traz as categorias de usos, ou seja, a classificação das atividades que são realizadas na cidade agrupadas em categorias para que depois seja possível definir as permissões de uso em cada área da cidade. Como são definidas estas categorias? Bom, de acordo com a lei estas devem ser agrupadas considerando-se os seguintes critérios:

I - às atividades específicas para áreas de preservação e tipologia das edificações;



Este critério pressupõe que as áreas que concentram edificações a serem preservadas, não estão aptas a receber qualquer tipo de uso, pois a construção não pode ser destruída. Sendo assim, os estacionamento de veículos, por exemplo, que são atividades que necessitam de acessos vantajosos de carros e que encerram as características originais dos tipos de edifícios mais comuns nos centros históricos não são permitidos em Corredores de Proteção Cultural - CPC.

Condicionantes de uso e ocupação do solo – Art. 17 e 18



Como exemplo positivo da aplicação do disposto no inciso I art. 18, as edificações identificadas às imagens ao lado tiveram os elementos de seu tipo edilício preservados quando da adaptação do imóvel a novos usos.

II – ao padrão habitacional, no caso de uso residencial;

Imóveis residenciais podem apresentar diferentes tipos edilícios: podem ser casas unifamiliares implantadas isoladamente em cada lote, podem ser condomínios residenciais, em que várias unidades domiciliares estão instaladas em um só lote, podem ser condomínios mistos, ou seja, que apresentem uso comercial/serviço e uso residencial no mesmo edifício implantado em um único lote e podem ser também grandes conjuntos habitacionais que incluem também vias particulares. As permissões de usos devem garantir compatibilidade com o uso residencial e dentro do contexto urbano de inserção do imóvel.



Os outros critérios estão mais vinculados ao agrupamento de atividades em categorias por seu grau de impacto em relação ao uso residencial. Sendo assim, atividades de fabricação que geram ruídos e poluição atmosférica, bem como, por sua natureza, tráfego de veículos de carga, estão agrupadas na mesma categoria. Desta maneira, é possível que atividades de diferentes códigos CNAEs (CNAE - Cadastro Nacional de Atividades Econômicas) estejam na mesma categoria de uso, pois os impactos gerados são similares. São agrupadas também, na mesma categoria atividades portuárias ou relacionadas às atividades portuárias, mas não só. É possível encontrar atividades que não estejam necessariamente relacionadas ao porto, mas que são enquadradas na categoria CSP-1, pelo mesmo princípio da similitude do impacto acima mencionado.

Ao todo são 6 categorias de uso: interesse ambiental (IA), residencial (R), comercial e prestação de serviços (CS), portuária e retroportuária (CSP), industrial (I) e especial (UE).

A categoria comercial e de prestação de serviços (CS) se divide em 4 subcategorias (CS1, CS2, CS3 e CS4), a portuária e retroportuária em 3 subcategorias (CSP-1, CSP-2 e CSP-3) e a industrial é dividida em 5 subcategorias (I1, I2, I3, I4 e I5).

As atividades classificadas como de **interesse ambiental (IA)** compreendem a pesquisa científica, a educação ambiental, o turismo monitorado, parques ecológicos e/ou arqueológicos, o manejo sustentado, a recuperação e o reflorestamento das áreas degradadas. Se enquadram nesta categoria as atividades ligadas a implantação dos planos de manejo de Parques Estaduais como o Parque Estadual da Serra do Mar e em Reservas de Desenvolvimento Sustentável como a RDS Lavras.

Parque Estadual da Serra do Mar - Estado de São Paulo – unidade de conservação integral



Reserva de Desenvolvimento Sustentável Lavras – unidade de uso sustentável



“RDS de Lavras foi criada em 2008. Ocupa uma área de 889,74 hectares no município paulista de Cajati. A unidade de conservação encontra-se ocupada por dez famílias de moradores tradicionais e de moradores realocadas do Parque Estadual do Rio Turvo. Famílias que trabalham com o manejo sustentável do palmito-juçara (*Euterpe edulis*). Localizada em região de mata atlântica, com fisionomias de floresta ombrófila densa, a RDS abrange a microbacia do rio Lavras que reúne cerca de 50 afluentes. Revela-se como área de potencial turismo ecológico, devido à paisagem de mata preservada, corredeiras límpidas e a cachoeira do Lavras, do qual os agricultores locais com suas produções sustentáveis como protagonistas se colocam para essa empreitada”. (<https://guiadeareasprotegidas.sp.gov.br/ap/reserva-de-desenvolvimento-sustentavel-lavras/>)

Critérios de definição das categorias de usos – art. 18, 19, 20, 21 e 22

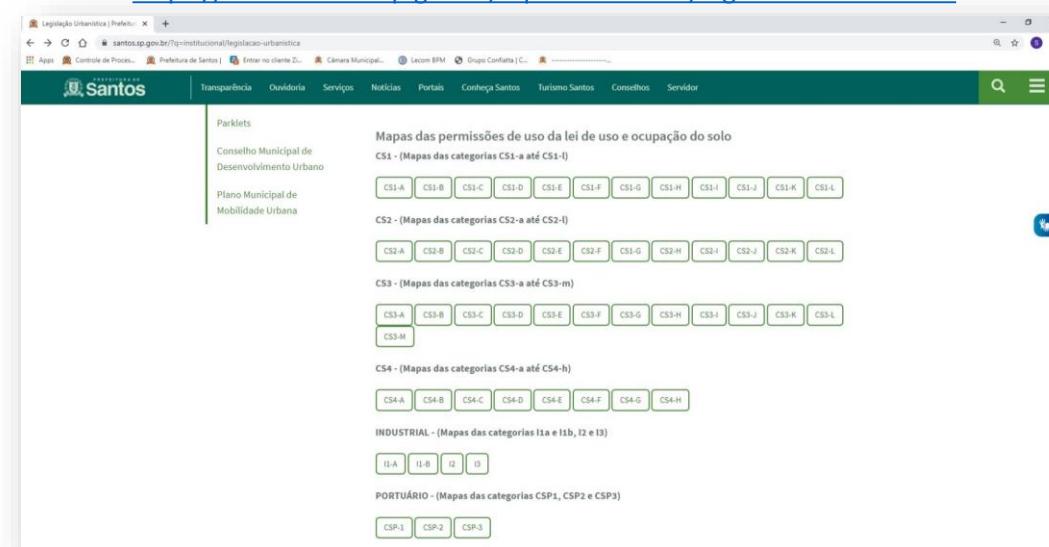
As atividades classificadas como de Interesse Ambiental – IA, [são permitidas em todas as zonas, exceto na Zona Portuária](#), conforme anexo IX da Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018.

O uso Residencial – R é aquele destinado à moradia, tanto do tipo uni-habitacional como plurihabitacional e não se constitui em atividade econômica. Uni-habitacional são as unidades residenciais que abrigam apenas uma família e as plurihabitacionais são aquelas que abrigam mais de uma família.

Este uso [é permitido em todas as zonas](#) exceto na Zona Portuária – ZP e na Zona de Preservação Paisagística e Ambiental – ZPPA. No caso da Zona Industrial e Retroportuária I – ZIR I, Zona Industrial e Retroportuária II – ZIR II, Faixa de Amortecimento I – FA I e Faixa de Amortecimento II – FA II o uso residencial é permitido, mas com [corte de porte](#).

A primeira das categorias de uso comercial e de prestação de serviços, a CS1, é dividida em 12 subcategorias e é possível verificar onde na cidade estas atividades são permitidas nos mapas [CS1-a, CS1-b, CS1-c, CS1-d, CS1-e, CS1-f, CS1-g, CS1-h, CS1-i, CS1-j, CS1-k e CS1-l](#). Estes mapas oferecem uma visão geral de onde são permitidas na cidade cada categoria de uso e estão disponíveis no site da prefeitura para todas as categorias de uso da Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018.

<https://www.santos.sp.gov.br/?q=institucional/legislacao-urbanistica>

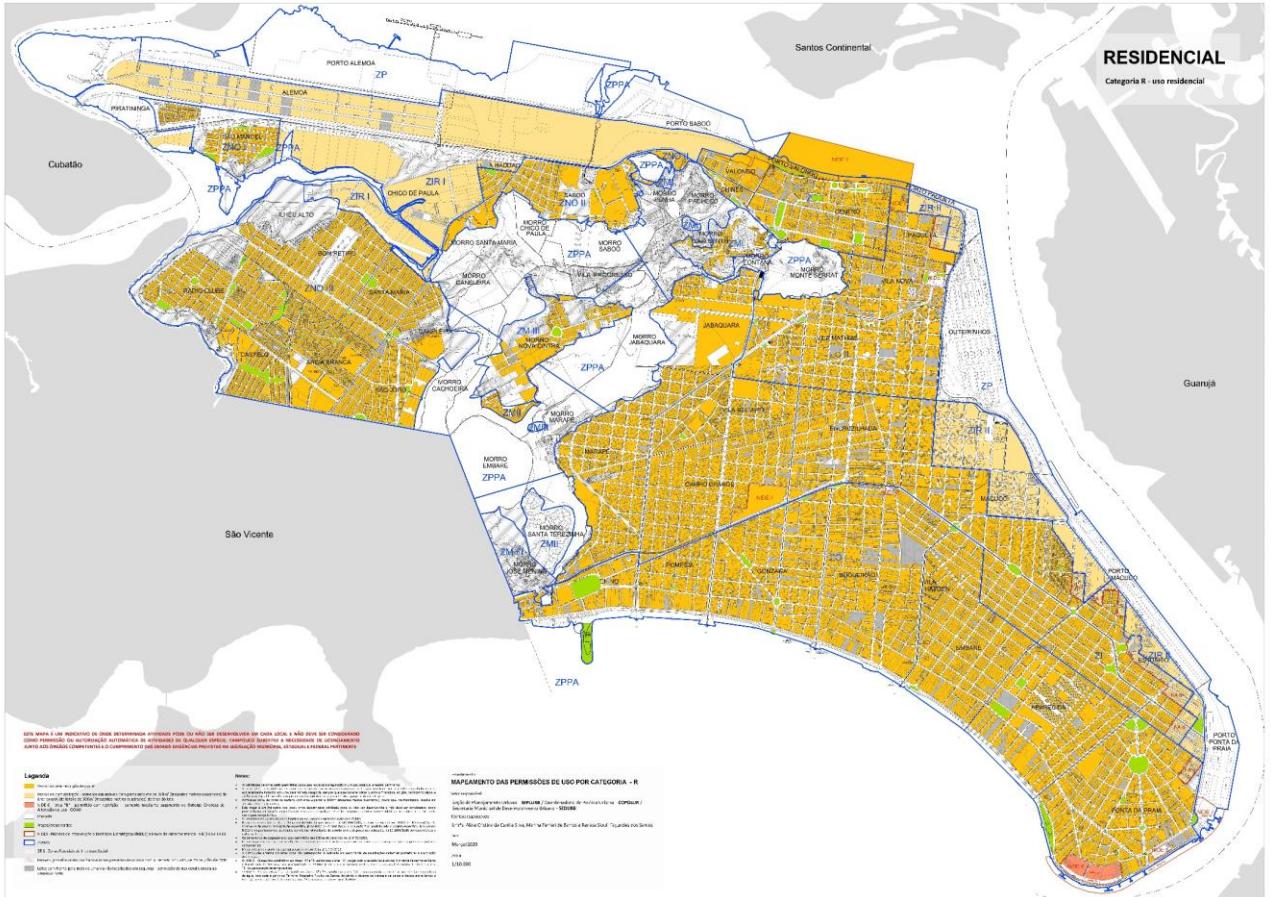


As atividades enquadradas na categoria CS1 são menos impactantes e que por isso, podem estar situadas mais próximas à residência das pessoas e incluem uma [lista variada de atividades](#).

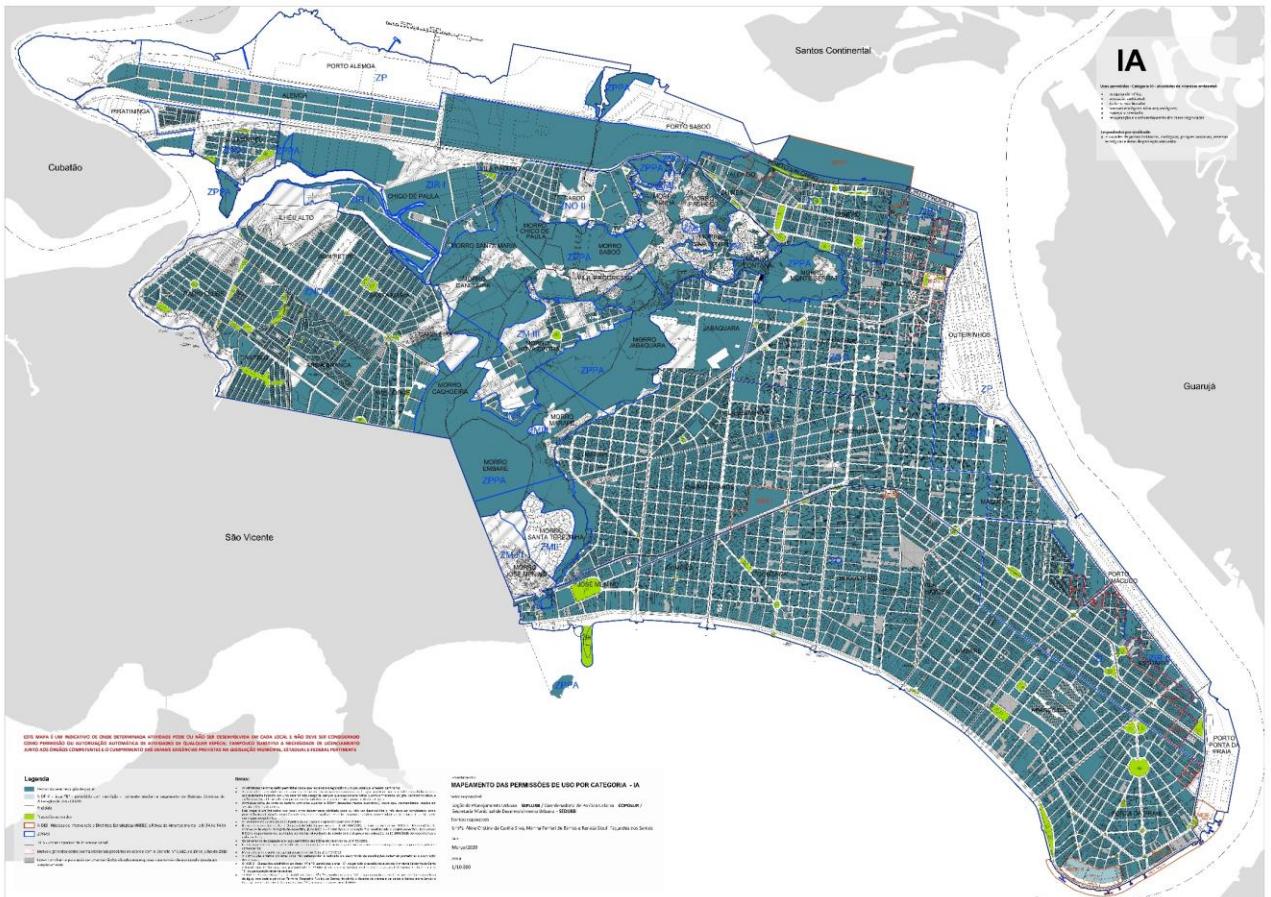
Embora a grande maioria de atividades enquadradas nesta categoria possa ser desenvolvidas em várias zonas, uma parte delas, quando situadas em vias locais, devem ter pequeno porte. Esta é uma forma em que a lei de uso e ocupação do solo da área insular de Santos ao mesmo tempo em que permite uma variedade maior de atividades em vias locais, tenta também reduzir o impacto destas junto às residências.

As atividades enquadradas nas subcategorias do CS1, vão desde serviços profissionais a exemplo de: escritórios (de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares); consultórios médicos e veterinários, imobiliárias, corretoras e seguradoras, agências de viagens à entidades de classe; associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança; organizações sindicais ou políticas, vedada em suas dependências a realização de festas, bailes e similares.

Uso residencial e Interesse Ambiental – mapas – arts. 20 e 21



Art. 21. O uso residencial é o destinado à moradia, tanto do tipo uni-habitacional como plurihabitacional.



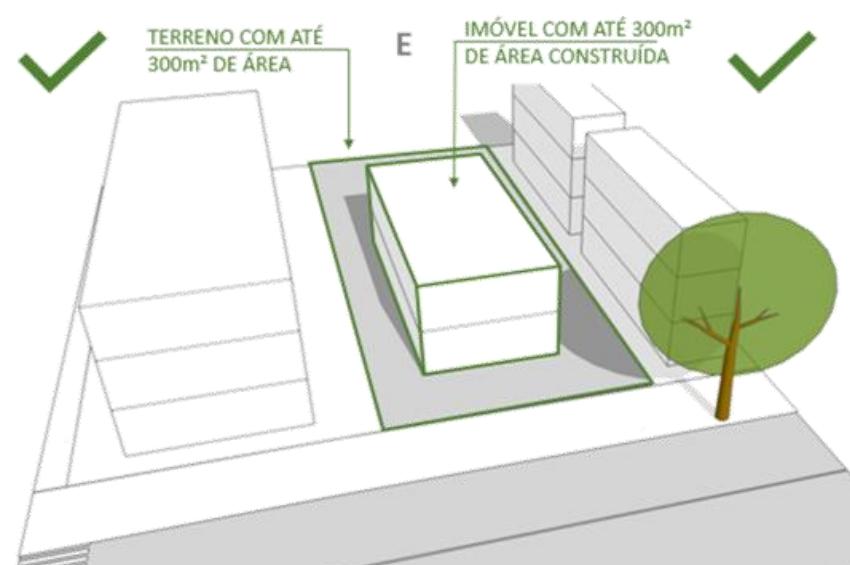
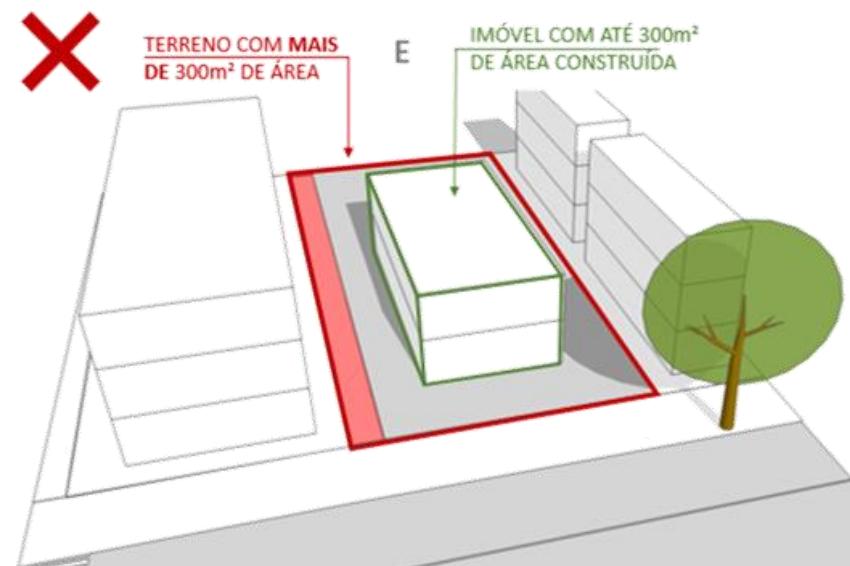
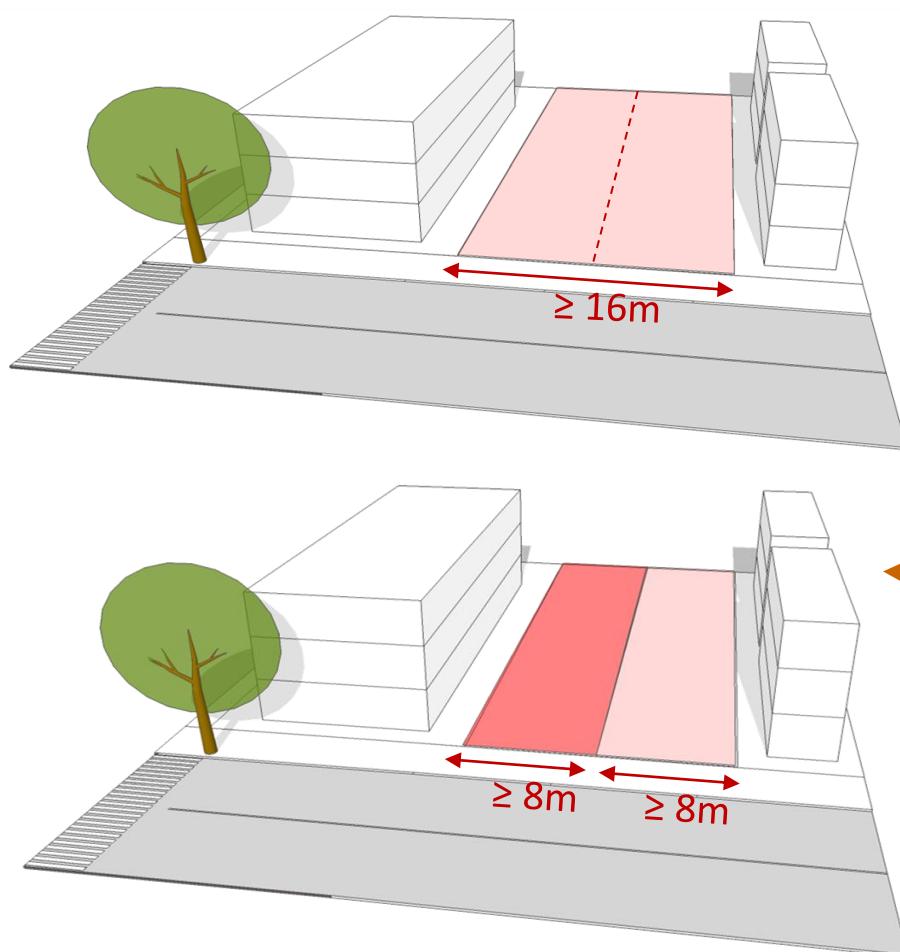
Art. 20. Para os efeitos desta lei complementar as atividades de interesse ambiental compreendem a pesquisa científica, a educação ambiental, o turismo monitorado, parques ecológicos e/ou arqueológicos, o manejo sustentado, a recuperação e o reflorestamento das áreas degradadas.

Definição de corte de porte – art. 27

Art. 27 (...)

§ 1º Fica definido o porte máximo de 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída total e de 300m² (trezentos metros quadrados) de área do lote para o desenvolvimento de atividades, conforme o previsto no Anexo IX desta lei complementar.

§ 2º Admite-se corte de porte de terreno com área superior a 300m² (trezentos metros quadrados), desde que, desmembrado, resulte em testada inferior à mínima definida nesta lei complementar.



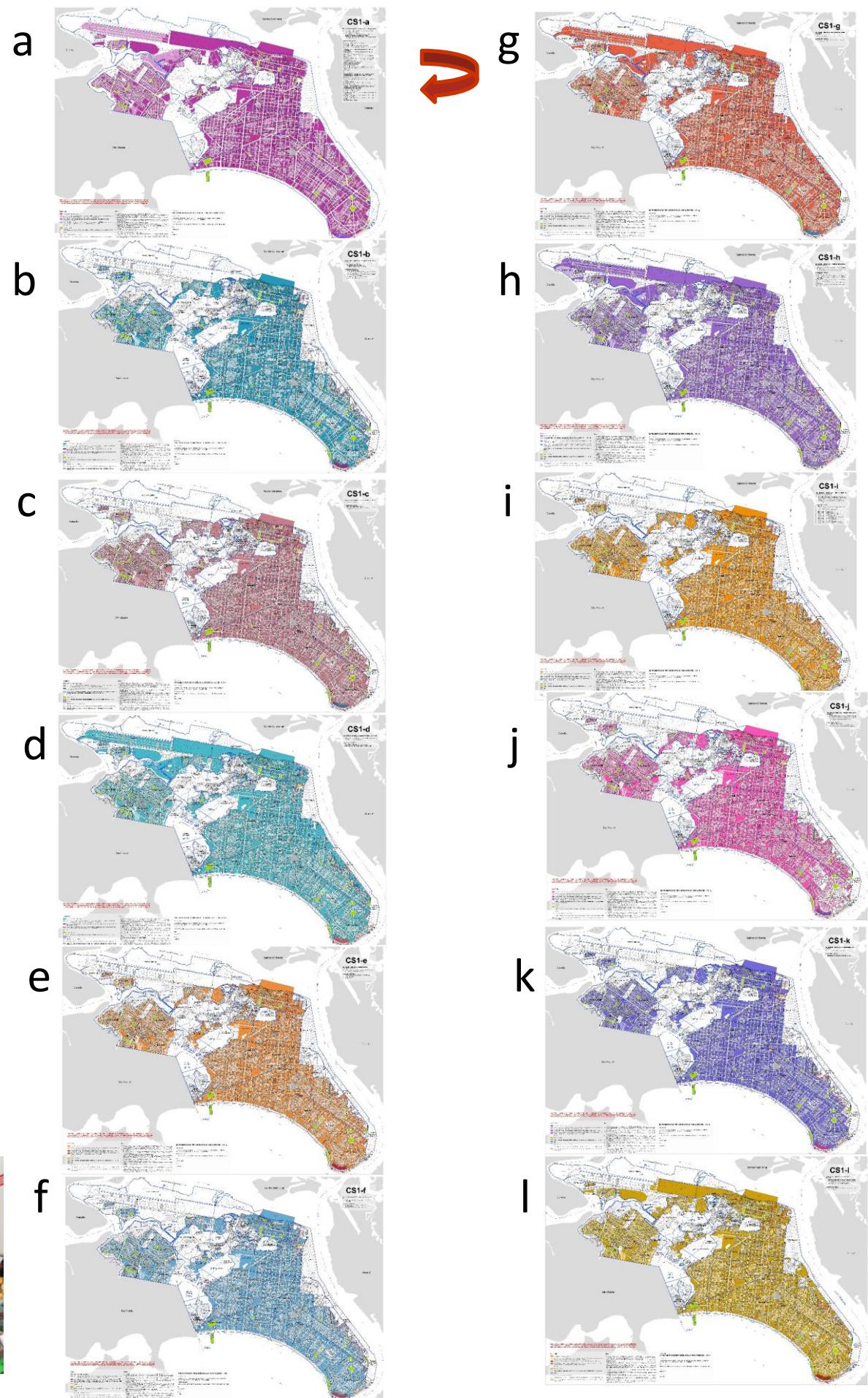
Se o imóvel tiver uma testada de 15 metros, por exemplo, não será possível dividir o lote em 2 mantendo uma testada mínima de 8 metros (testada mínima obrigatória por lei) para cada uma das partes divididas, sendo assim, ainda que o lote tenha mais de 300 m² de área, neste caso, o lote será considerado de pequeno porte.



CS1

a	serviços profissionais a exemplo de: escritórios (de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares); consultórios médicos e veterinários, imobiliárias, corretoras e seguradoras, agências de viagens; editoras de livros, jornais e revistas sem impressão; locadoras de vídeo, jogos e objetos pessoais; lan houses; produtoras cinematográficas de rádio e TV
b	serviços pessoais e de saúde a exemplo de: clínicas médicas e veterinárias; laboratórios clínicos e de imagem; estúdios de pilates, de ioga e fisioterapia
c	serviços culturais a exemplo de: galerias de arte e museus
d	serviços de tecnologia a exemplo de: oficinas técnicas de eletrônicos e eletrodomésticos, empresas de vigilância por monitoramento eletrônico
e	serviços de reparo e manutenção a exemplo de: chaveiros, sapateiros, tapeceiros, eletricitas e encanadores, lavanderias, tinturarias, conserto de bicicletas
f	serviços de estética a exemplo de: cabeleireiros, centros estéticos, spas e pet shops sem alojamento
g	serviços de estacionamento, a exemplo de: motos e bicicletas
h	comércio varejista de produtos alimentícios a exemplo de: minimercados, empórios, mercearias, laticínios, rotisseries, hortifrutigranjeiros, padarias, confeitarias, bombonieres; casas de carnes, peixarias, adegas; sorveterias e casas de café
i	comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: artigos e acessórios de vestuário; artigos esportivos, produtos farmacêuticos, de perfumaria e cosméticos; produtos médicos, hospitalares, odontológicos, óticos e ortopédicos; produtos de informática e escritório; papelarias, floriculturas, armarinhos e lojas de variedades e conveniência
j	atividades educacionais a exemplo de: berçários, creches, escolas de ensino infantil e educação especial; cursos livres, escolas de artesanato, dança, esportes, artes cênicas e música, escolas de idiomas e informática; cursos preparatórios para vestibular e bibliotecas
k	atividades assistenciais a exemplo de: casas de repouso; clínicas e residências geriátricas
l	atividades associativas a exemplo de: entidades de classe; associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança; organizações sindicais ou políticas, vedada em suas dependências a realização de festas, bailes e similares

Cabeleireiros, escritórios, minimercados, etc e similares



A categoria CS2, inclui atividades comerciais e de prestação de serviços também divididas em [12 subcategorias](#). Para descobrir onde são permitidas estas atividades é necessário consultar o anexo IX da Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018 (ver roteiro [aqui](#)), o qual cruza a informação da zona onde se situa o imóvel com a classificação da via que lhe dá acesso. No site da Prefeitura Municipal de Santos é possível visualizar estas permissões de uso de acordo com cada subcategoria, quais sejam: [CS2-a](#), [CS2-b](#), [CS2-c](#), [CS2-d](#), [CS2-e](#), [CS2-f](#), [CS2-g](#), [CS2-h](#), [CS2-i](#), [CS2-j](#), [CS2-k](#) e [CS2-l](#).

É importante que antes de iniciar um projeto arquitetônico, ou obra de uma edificação ou antes de iniciar o processo de abertura de empresa, se consulte se as atividades de interesse são permitidas na localização desejada. Isto pode ser feito consultando o roteiro já mencionado ou, se é necessária a emissão de algum documento oficial, normalmente requisitado nos processos de licenciamento ambiental. É possível solicitar uma [certidão de uso e ocupação do solo geral ou específica](#) junto ao Poupatempo.

Os usos enquadrados na categoria CS3 são mais impactantes ao uso residencial do que aqueles enquadrados nas categorias CS1 e CS2. Esta categoria é dividida em [13 subcategorias](#), as quais incluem desde bancos e postos de abastecimento de veículos a casas noturnas. No site da Prefeitura Municipal de Santos é possível visualizar estas permissões de uso de acordo com cada subcategoria, quais sejam: [CS3-a](#), [CS3-b](#), [CS3-c](#), [CS3-d](#), [CS3-e](#), [CS3-f](#), [CS3-g](#), [CS3-h](#), [CS3-i](#), [CS3-j](#), [CS3-k](#), [CS3-l](#) e [CS3-m](#).

A categoria CS4 é composta por [8 subcategorias de usos](#), quais sejam: CS4-a, CS4-b, CS4-c, CS4-d, CS4-e, CS4-f, CS4-g e CS4-h. Os usos incluídos nestas categorias envolvem desde hospitais, shopping centers e comércio atacadista, até estádios e cemitérios.

Cabe ressaltar que, conforme o parágrafo único do art. 22 da lei de uso e ocupação do solo da área insular, o artigo que define as categorias de uso comerciais e de prestação de serviços que foram abordadas até agora, desobriga, no caso de empreendimentos mistos de uso uni-residencial e comércio e/ou prestação de serviços da disponibilização de acesso independentes quando os imóveis estiverem localizados nas Áreas de Proteção Cultural – APC (As APCs foram abordadas no [título II da cartilha](#), disponível no site da PMS).

Art. 22 (...)

Parágrafo único. Fica dispensada a exigência de acessos independentes em empreendimentos mistos - residencial uni-habitacional e comércio e/ou prestação de serviços - localizados em APC I e APC II.

Isto significa que no caso dos imóveis [gravados com algum nível de proteção cultural, NP-1, NP-2, NP-3 ou tombados](#), os quais estão em sua maioria situados nas Áreas de Proteção Cultural, e para os quais é mais difícil a adaptação para novos usos em decorrência das restrições de alterações das edificações originais impostas pela preservação, é possível fazer acesso único para o comércio e/ou serviço e residência. Assim, se um proprietário de imóvel comercial no Centro, na área de APC quiser manter seu comércio no térreo e adaptar o pavimento superior da edificação para abrigar uma unidade unifamiliar, é possível que o acesso à casa se faça pelo mesmo acesso do comércio.

Categorias de uso comerciais e de serviços – art. 22 e 23

Edificações situadas na APC I



Acesso único pela área comercial e/ou de serviço para o pavimento superior uni-habitacional

Além das categorias de Comércio e Prestação de Serviços em geral, é também prevista na Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018 uma categoria comercial e de prestação de serviços portuários, dadas as especificidades do município. A categoria CSP é dividida em 3 subcategorias, quais sejam: [CSP-1](#), [CSP-2](#) e [CSP-3](#).

As atividades enquadradas nestas subcategorias são aquelas que estão diretamente ou indiretamente relacionadas às atividades portuárias, e também aquelas que precisam de um acesso direto à água para a produção ou prestação de algum serviço. Atividades com impactos similares são enquadradas também nestas categorias.

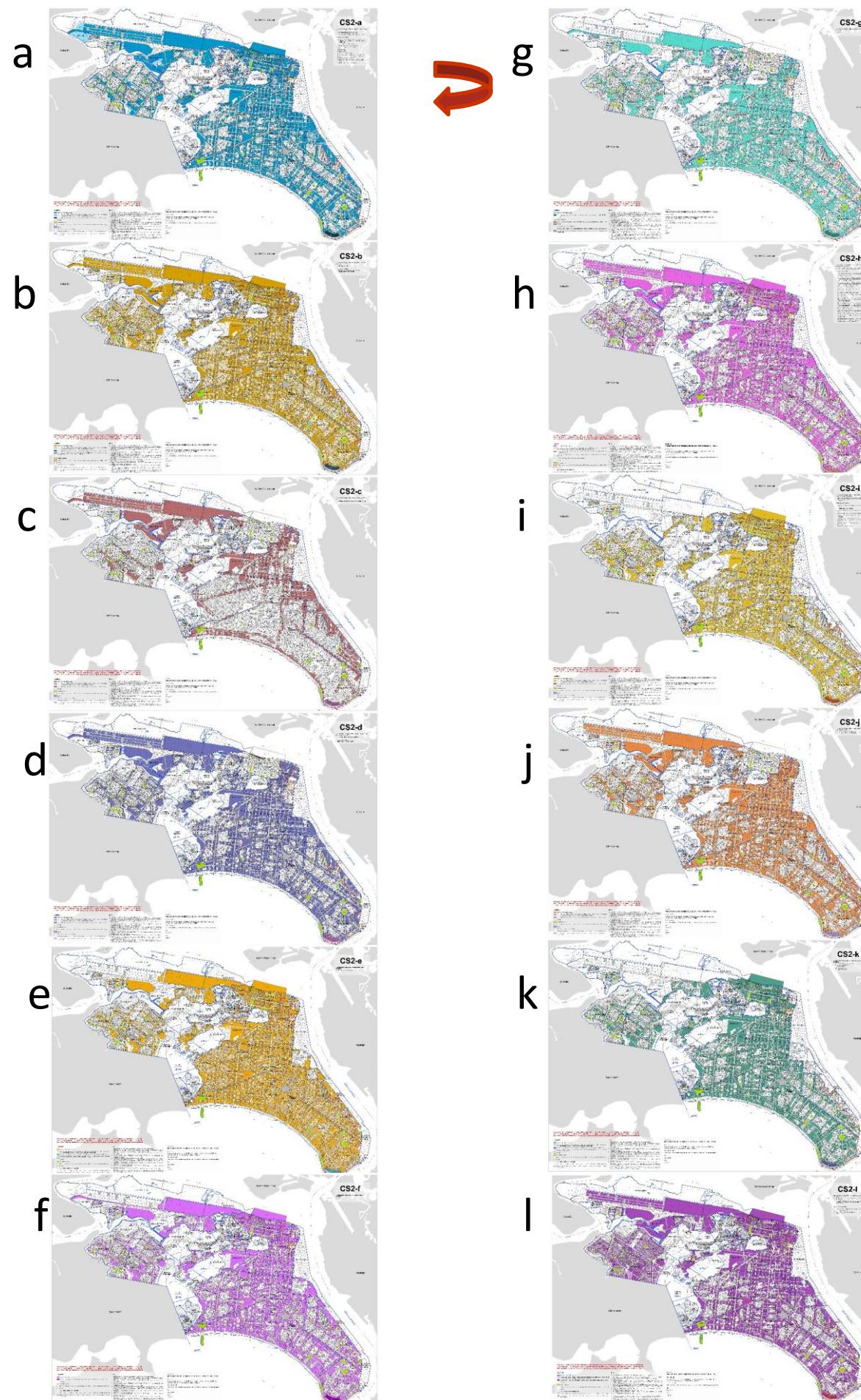
Esta é uma das categorias de uso mais restritiva da lei, só podem ser realizadas em Zonas Portuárias e Industriais Retroportuárias pelo impacto que geram quando inseridas dentro de áreas urbanas. Esta preocupação e tentativa de isolamento em relação às áreas residenciais decorre das dificuldades de mitigar seus impactos. Alguns acidentes atestam esta preocupação como o [ocorrido em 2015](#) no bairro Alemoa.

Sendo assim, conforme o disposto no art. 28 da LC 1.006/2018, as categorias de uso portuário, retroportuário e industrial, exceto os usos enquadrados como I1, independente do porte do empreendimento, [ficam condicionadas à apresentação de Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV](#), exceto em vias classificadas como Arteriais, e nas Zonas Portuária – ZP e Industriais e Retroportuárias I e II – ZIR I e ZIR II. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV é disciplinado pela [Lei Complementar nº 793, de 14 de janeiro de 2013](#), e os estudos prévios apresentados e em análise pela [Comissão Municipal de Análise de Impacto de Vizinhança – COMAIV](#), estão disponíveis no [site da Prefeitura](#) e podem receber contribuições e questionamentos da população.

CS2

a	serviços profissionais a exemplo de: editoras de livros e revistas com impressão, estúdios cinematográficos de rádio e TV; locadoras de máquinas e equipamentos de pequeno porte
b	serviços pessoais e de saúde a exemplo: de academia de ginástica
c	serviços de segurança, a exemplo de: empresas de segurança privada, de escolta de pessoas e de bens
d	serviços de guarda de automóveis, a exemplo de estacionamentos de veículos leves e utilitários
e	serviços de alojamento, a exemplo de: pousadas, pensões e albergues
f	serviços de alojamento, a exemplo de: hotéis e flats
g	serviços de alojamento, a exemplo de: motéis
h	comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: restaurantes, pizzarias, churrascarias, lanchonetes, bares com ou sem fabricação artesanal de bebidas
i	comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: lojas de eletrodomésticos, móveis, colchões, tapetes e tecidos; comércio varejista de plantas e produtos paisagísticos e vidraçarias
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; associações religiosas ou filosóficas; com realização de festas, bailes e similares

Academias de ginástica, pousadas, pizzarias, etc e similares

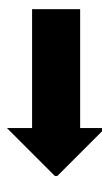


Tipos de certidão de uso e ocupação do solo - área insular



Certidões **gerais** de uso e ocupação do solo

Certidões **específicas** de uso e ocupação do solo



Informa todos os usos permitidos de acordo com a lei para o imóvel solicitado

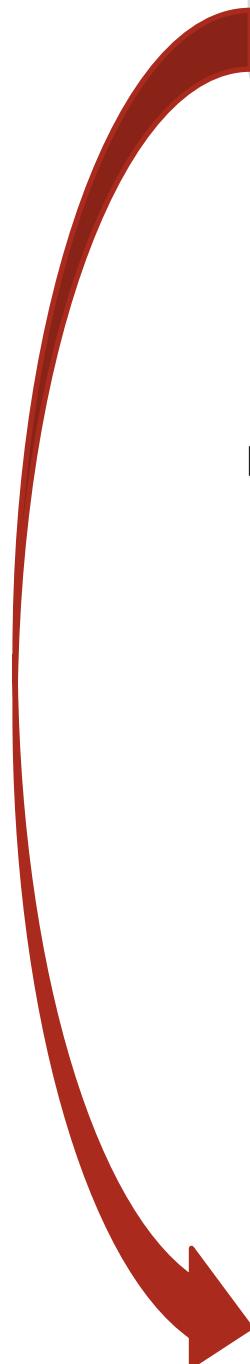
Informa se o uso específico solicitado é permitido no imóvel informado



Necessário informar:
Endereço do imóvel

Necessário informar:
Endereço do imóvel e atividade pretendida

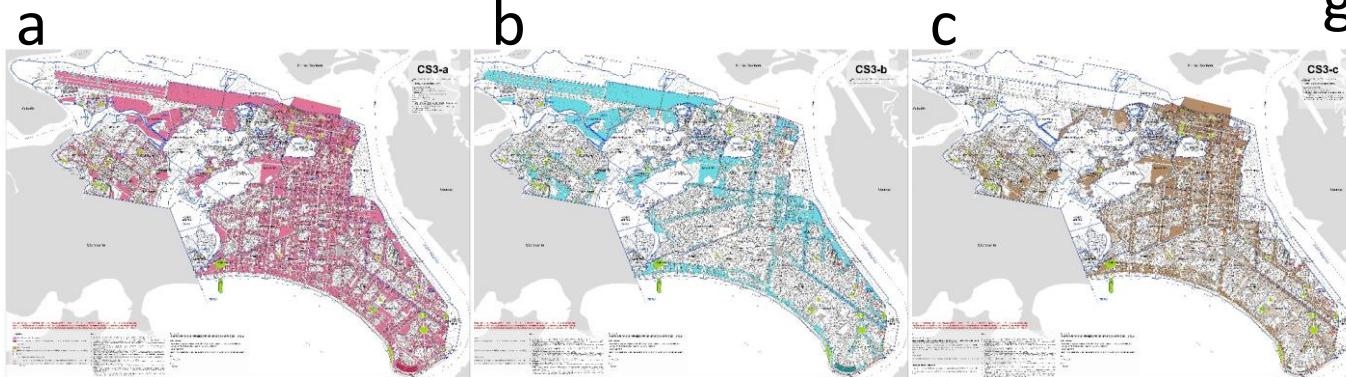
Devem ser solicitadas no Poupatempo, são gratuitas e encaminhadas por e-mail ao interessado



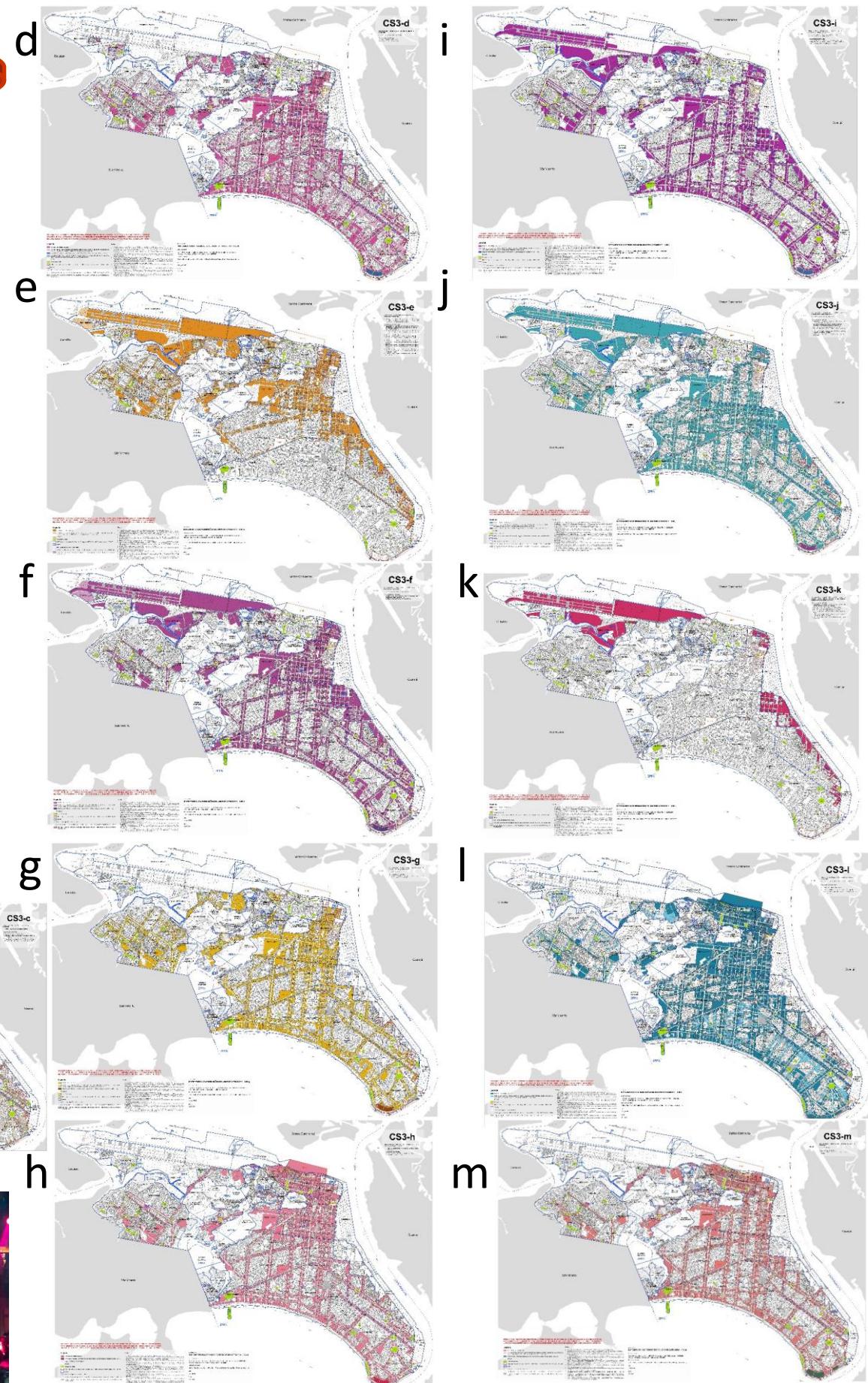
CS3



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 sólidos, sucatas metálicas e não metálicas (“ferros-velhos”), e 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



Pet shop, marmorarias, casas noturnas, etc e similares



CS4

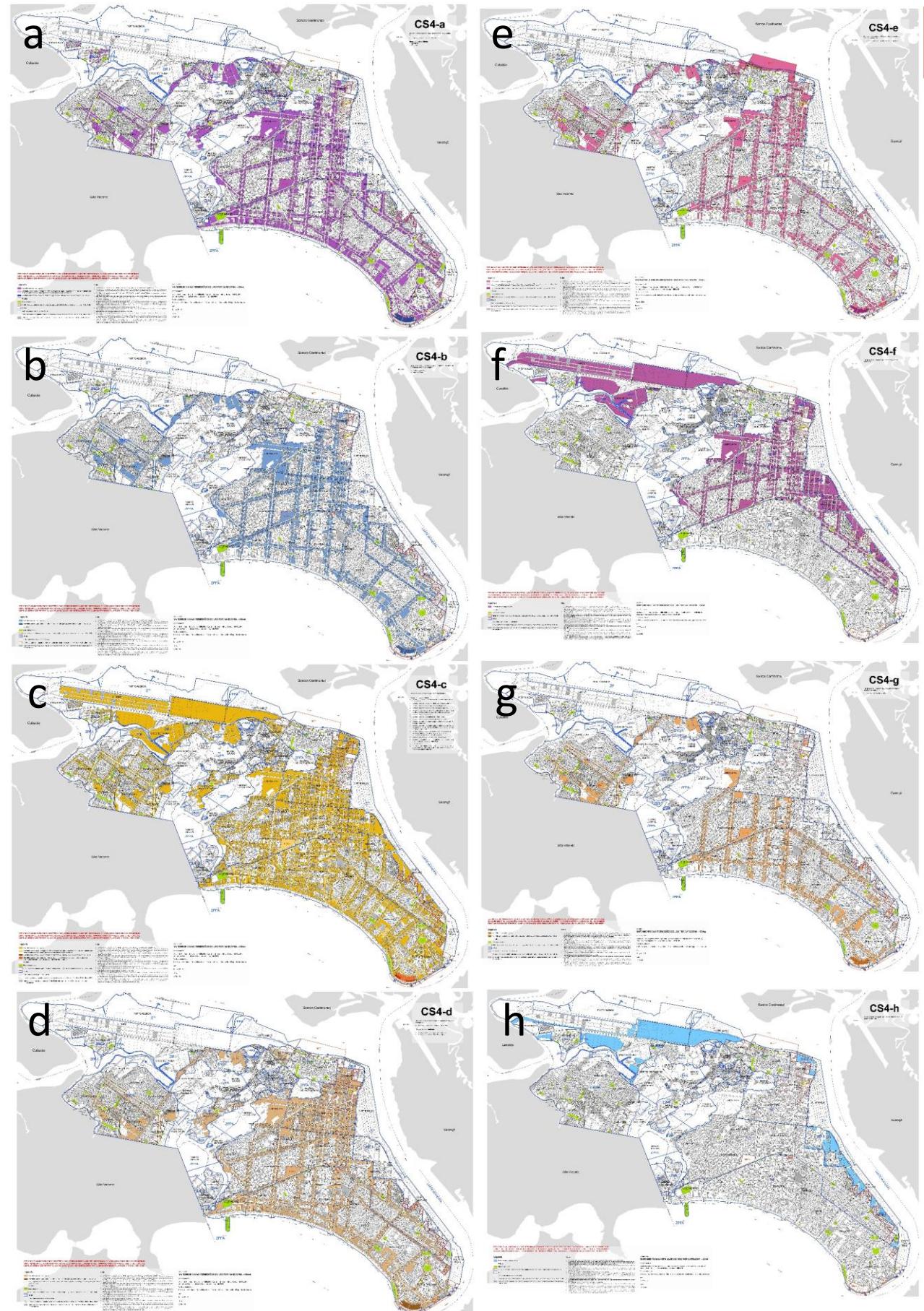


a	serviços de saúde a exemplo de: hospitais, prontos-socorros e maternidades
b	comércio varejista de mercadorias em geral a exemplo de: "shopping center" e hipermercados
c	comércio atacadista
d	atividades educacionais a exemplo de educação superior, faculdades e universidades
e	atividades recreativas 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 ao ar livre
h	concessionárias de veículos pesados e máquinas

Cemitérios, Shopping Center, hospitais, etc e similares



É possível verificar com a espacialização das categorias de uso que a atividade "concessionárias de veículos pesados e máquinas" enquadrada na categoria "CS4-h" é permitida apenas nas Zonas Industriais e Retroportuárias I e II (embora a atividade também seja permitida em vias arteriais na Zonas Portuárias, de acordo com o anexo IX, por tratar-se de área localizada dentro dos limites do Porto Organização, o sistema de licenciamento de atividades segue outro rito)



CSP



- | | |
|----------|---|
| 1 | CSP1:portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de carga geral, unitizada ou não, exceto granel sólido, produtos perigosos, semovente ou não, líquidos inflamáveis e combustíveis, guarda e/ou regulagem de ônibus e de caminhões, oficinas de reparo de contêineres, veículos pesados e máquinas de grande porte, praças de rastreamento, identificação e controle automático de cargas, por varredura eletrônica (praça de “scanner”), unidades de aferição, amostragem, inspeção e pesagem de veículos de carga, empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas e/ou passageiros, rodoviárias, ferroviárias, aeroviárias e aquaviárias, terminais de Cruzeiros Marítimos, dutovias, esteiras rolantes de carga, unidades de apoio “offshore”, estaleiros, unidades condominiais para processos logísticos e industriais, movimentação e/ou processamento pesqueiro; |
| 2 | CSP2: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso, de comércio e/ou armazenagem de materiais de grande porte, a granel, exceto granel sólido, semovente ou não, perigoso ou não, sobre rodas ou não, líquidos inflamáveis e combustíveis; |
| 3 | CSP3: ligadas a atividades náuticas, como marinas, atracadouros para embarcações turísticas ou de pesca |

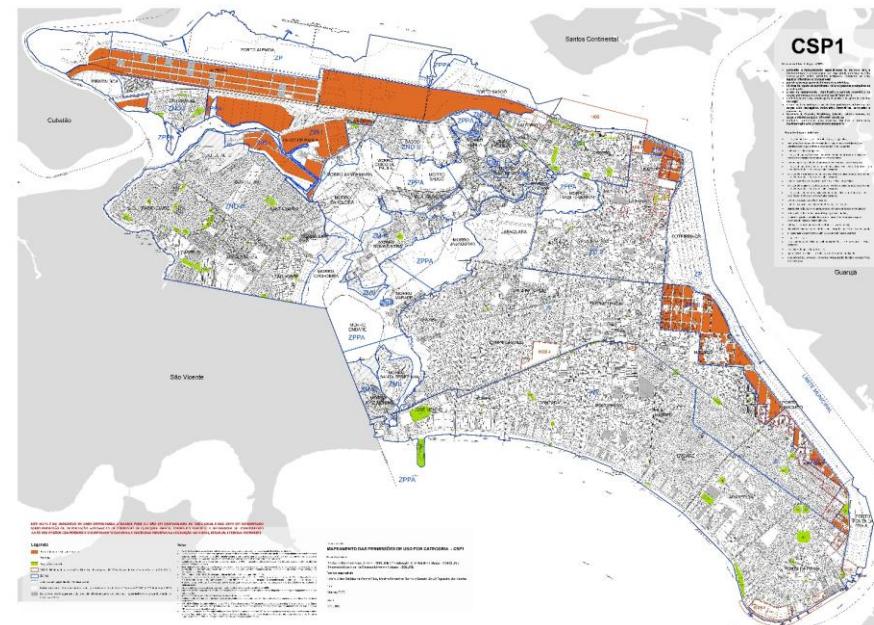
Pátio de contêineres, armazenamento de granel líquido, estacionamento de caminhões, etc e similares



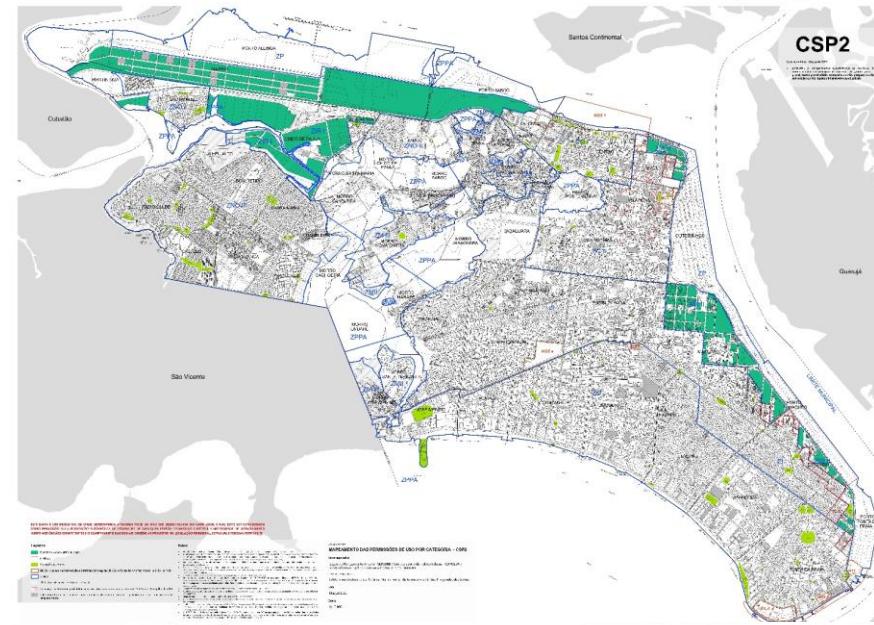
Marinas, armazéns gerais, etc e similares



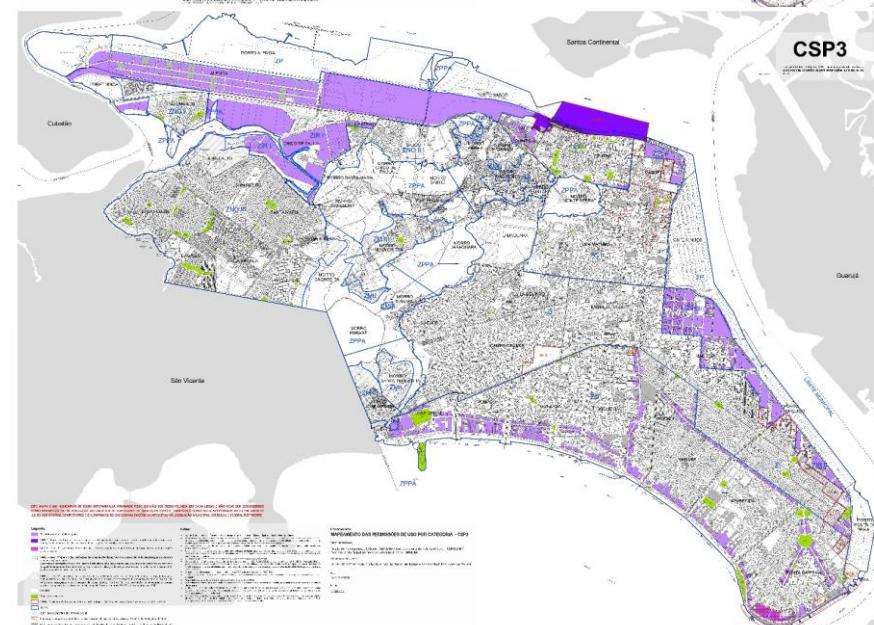
1



2



3



Além das categorias de Comércio e Prestação de Serviços, é prevista na Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018 uma categoria de uso Industrial, dividida em 5 subcategorias, quais sejam, [11](#), [12](#), [13](#), [14](#) e [15](#). Dentre estas, apenas as categorias I1, I2 e I3 são permitidas na área insular do município de Santos, assunto de que trata a lei acima mencionada. As atividades industriais classificadas nas categorias I4 e I5 conforme dispõe o §2º do art. 24 são proibidas na Macroárea Insular do Município de Santos em decorrência das restrições impostas pelo Estado pela [Lei nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987](#).

Como forma de garantir o transporte seguro, a circulação de veículos de carga em transporte de produtos perigosos na área insular do Município fica condicionada ao licenciamento prévio pelo órgão municipal competente (§3º do art. 24). Além disso, as categorias de uso portuário, retroportuário e industrial, exceto os usos enquadrados como I1, independente do porte do empreendimento, ficam condicionadas à apresentação de Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, exceto em vias classificadas como Arteriais, e nas Zonas Portuária – ZP e Industriais e Retroportuárias I e II – ZIR I e ZIR II (art. 28). Na prática, considerando as permissões de uso por zona e classificação viária do anexo IX, [a obrigação de apresentação de EIV – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança no licenciamento de atividades industriais classificadas como I2 e I3](#) devem respeitar o sintetizado na tabela abaixo:

ZI	Obrigatório EIV para instalação de uso Industrial 2 - I2 e uso Industrial 3 - I3 em imóveis localizados em Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU
ZCI	Obrigatório EIV para instalação de uso Industrial 2 - I2 e uso Industrial 3 - I3 em imóveis localizados em vias Coletoras - C
ZCII	Obrigatório EIV para instalação de uso Industrial 2 - I2 e uso Industrial 3 - I3 em imóveis localizados em vias Coletoras - C , em Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU e em Corredores de Proteção Cultural - CPC
ZNO I e ZNO II	Obrigatório EIV para instalação de uso Industrial 2 - I2 em imóveis localizados em vias Coletoras - C
ZNO III	Obrigatório EIV para instalação de uso Industrial 2 - I2 em imóveis localizados em Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU
FA I	Obrigatório EIV para instalação de uso Industrial 2 - I2 e uso Industrial 3 - I3 em imóveis localizados em vias Coletoras - C , em vias Locais - L e em Corredores de Proteção Cultural - CPC
FA II	Obrigatório EIV para instalação de uso Industrial 2 - I2 e uso Industrial 3 - I3 em imóveis localizados em vias Coletoras - C

Categorias de usos industriais e especial – art. 22, 23, 24 e 25

A última categoria de uso prevista na Lei de uso e ocupação do solo da área insular do município de Santos é denominada de **Uso Especial 1 – UE1**. As atividades compreendidas nesta categoria, por sua importância para o funcionamento dos serviços urbanos e comunitários de prestação obrigatória, são permitidas em todas as zonas e caracterizam-se pelas atividades de infraestrutura urbana de utilidade pública, tais como, fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água e equipamentos do sistema de macrodrenagem, assim como atividades ligadas à segurança nacional, a exemplo de quartéis e vilas militares.

Podem ser também enquadradas desta categoria, as atividades relacionadas à coleta e separação de lixo reciclável e eletrônico por fazerem parte do subsistema de saneamento do Município, desde que comprovadamente voltadas a projetos sociais e sem fins lucrativos ou que se constituam em serviço terceirizado do Município e atendam ao disposto na lei complementar que disciplina a exigência de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV e conformidade de infraestrutura urbana e ambiental.

Exemplos de atividades enquadradas na categoria UE-I

- captação, tratamento e distribuição de água
- gestão de redes de esgoto
- manutenção de estações e redes de telecomunicações
- construção de redes de abastecimento de água, coleta de esgoto e construções correlatas, exceto obras de irrigação
- serviços de redes de transportes de telecomunicações – srtt
- telefonia móvel celular - estação rádio-base
- telecomunicações por satélite

Estação rádio-base de telefonia móvel, captação de água, etc e similares



Industrial - I

I 1	I1-a – Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, em imóveis com até 300 m ² (trezentos metros quadrados) de área construída total, ou instaladas em salas comerciais, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de confecções e facções de artigos do vestuário, fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria
	I1-b – Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, independente do porte, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de fabricação de produtos de padaria, confeitaria e pastelaria, fabricação de calçados, fabricação de produtos cerâmicos, impressão de material para uso comercial, industrial e publicitário
I 2	I2: Indústrias com risco ambiental leve por apresentarem médio grau de incomodidade e baixo grau de nocividade em função dos efluentes hídricos e atmosféricos, ruídos além de pessoal e tráfegos toleráveis, a exemplo de torrefação e moagem de café, fabricação de refrigerantes, fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e perfumaria e impressão de jornais, revistas e livros, e atividades de processamento relacionadas com a reciclagem de materiais;
I 3	I3: Indústrias com risco ambiental moderado por apresentarem elevado grau de incomodidade em função do grande porte além de pessoal e tráfego intensos; médio/alto grau de nocividade em função da exalação de odores e material particulado, vibrações e ruídos fora dos limites da indústria; baixo grau de periculosidade por produzirem efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados ao controle e tratamento de efluentes, a exemplo de moagem de trigo e fabricação de seus derivados, fabricação de tecidos e artigos de malha, fabricação de artigos de borracha, serrarias com desdobramento de madeira, fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos, metalurgia do alumínio e suas ligas
I 4	I4 . Indústrias com risco ambiental alto por apresentarem grau médio de periculosidade por provocarem grandes efeitos não minimizáveis, mesmo após a aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, a exemplo de fabricação de produtos farmoquímicos, fabricação de defensivos agrícolas, metalurgia básica em siderúrgicas integradas, fabricação de aditivos de uso industrial, fabricação de catalisadores
I 5	I5. Indústrias e polos petroquímicos, carboquímicos e cloroquímicos, usinas nucleares, as usinas termelétricas e unidades de incineração de resíduos e outras fontes não industriais de grande impacto ou de extrema periculosidade.

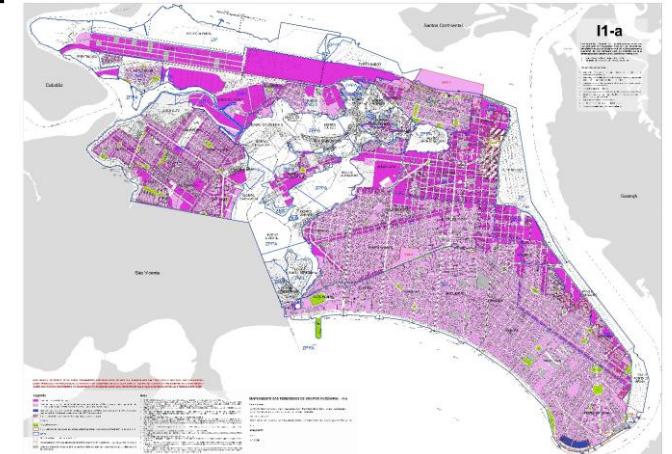
Usos industriais proibidos na área insular do Município de Santos

Confecções, fabricação de calçados, fabricação de artigos de borracha, etc e similares

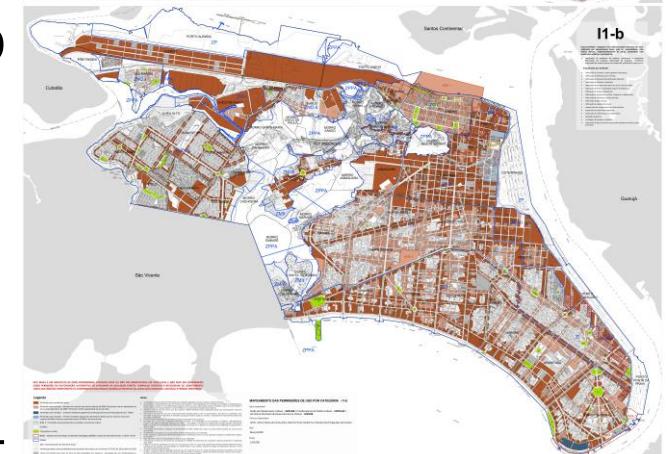


I1

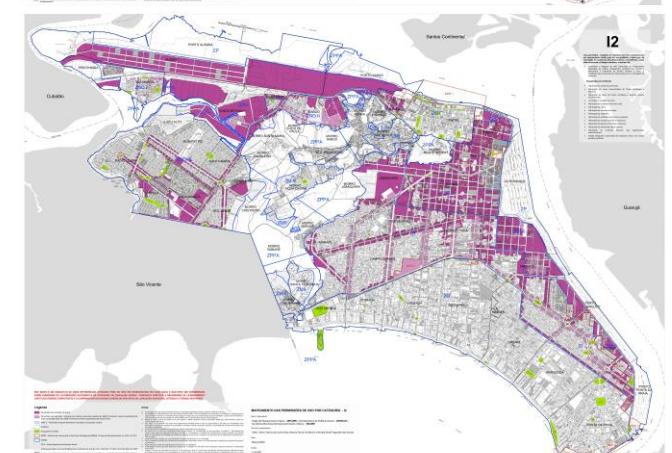
a



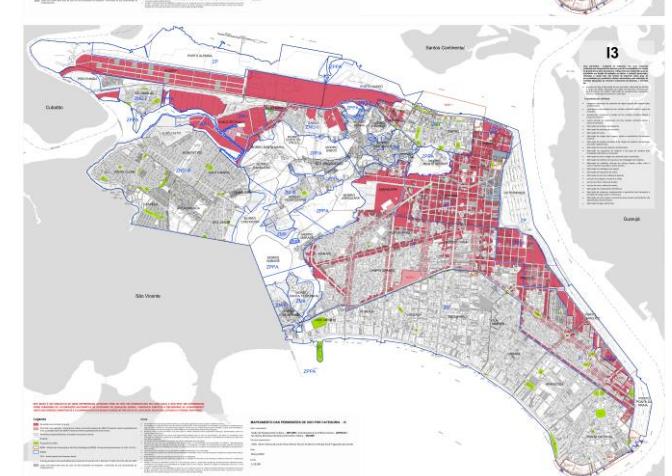
b



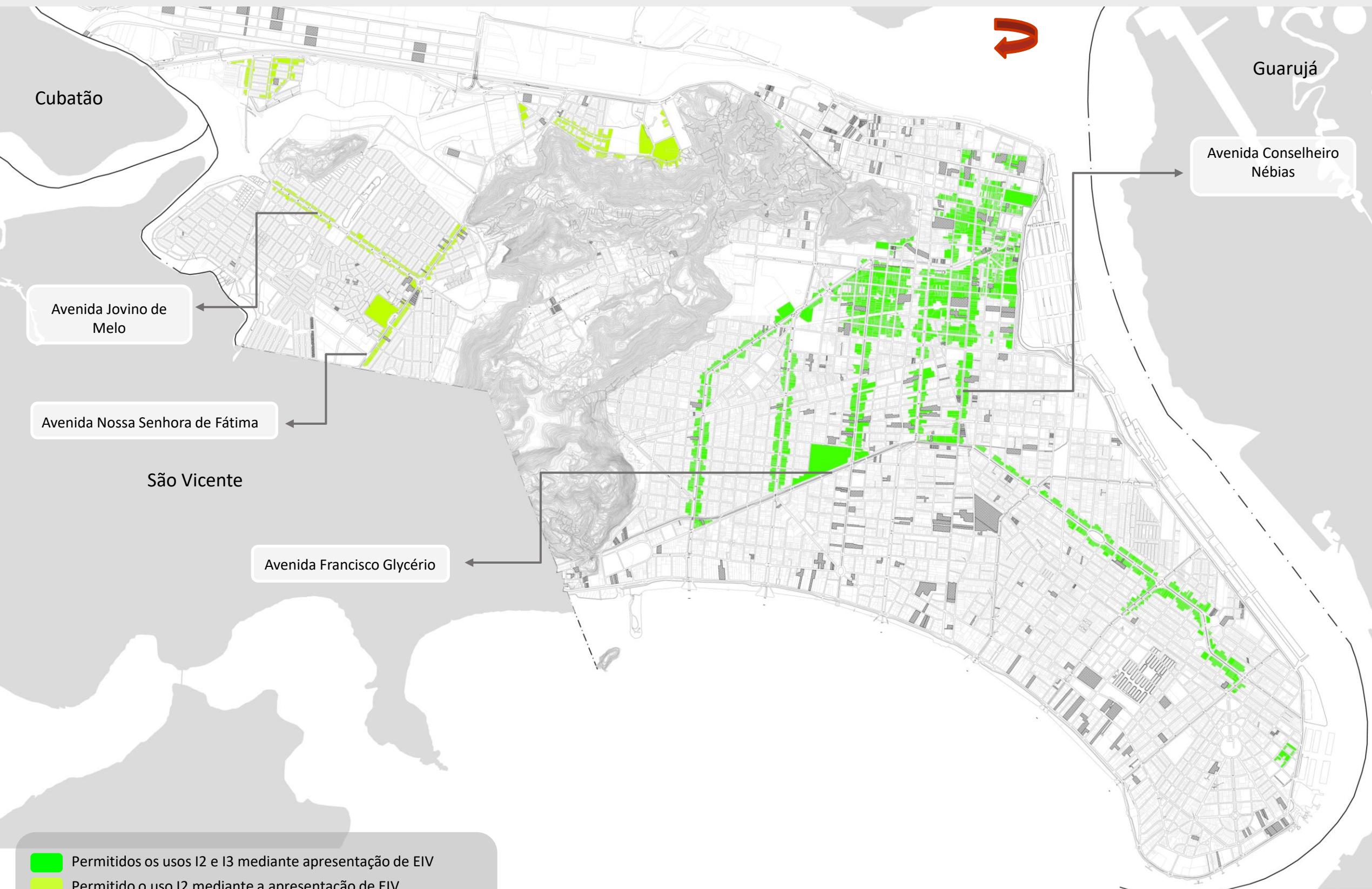
I2



I3



Exigência de EIV para usos industriais – art. 24 e 28



Avenida Jovino de Melo

Avenida Nossa Senhora de Fátima

São Vicente

Avenida Francisco Glycério

Avenida Conselheiro Nébias

Guarujá

Cubatão

- Permitidos os usos I2 e I3 mediante apresentação de EIV
- Permitido o uso I2 mediante a apresentação de EIV
- Lotes com frente para mais de uma via não localizados em esquinas - permissão de uso condicionada ao emplacamento

De acordo com o art. 26 da lei de uso e ocupação do solo da área insular do município de Santos, no licenciamento de atividades em imóveis localizados em esquinas formadas por cruzamentos de vias com classificações diferentes, serão admitidos os usos da classificação mais permissiva, independentemente do emplacamento, de acordo com esta lei complementar. Isto significa que se um imóvel está em uma esquina formada por uma via classificada como coletora e outra classificada como local, ainda que seu endereço seja da via local, é autorizado, neste caso, que as atividades permitidas em vias coletoras possam também serem desenvolvidas neste endereço.

Todas as categorias de uso abordadas até o momento estão especificadas no [anexo IX](#) da Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018, onde é possível, cruzando as informações relativas à zona onde se situa o imóvel e a classificação da via que lhe dá acesso, [descobrir quais são as categorias de uso permitidas para o local](#).

As atividades que não estão expressamente descritas no texto da lei são enquadradas por similitude com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria, sempre que suas características quanto à finalidade, ao grau de incomodidade, e ao fluxo potencial de veículos estejam em conformidade com as características próprias dessa categoria. Nestes casos, é importante solicitar uma certidão específica de uso e ocupação do solo.

Alguns usos têm regras diferentes. Por exemplo, instalação ou construção de Centros de Detenção Provisória, Penitenciárias e Cadeias é proibida na Macroárea insular do Município de Santos assim como existem regras específicas para a instalação de helipontos na área insular.

Os helipontos não são permitidos em qualquer lugar, apenas em hospitais e maternidades, edifícios das três esferas do Poder Público, quartéis das Forças Armadas e da Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, estádios esportivos ou edifícios comerciais ou de prestação de serviços implantados em lotes com área superior a 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Além disso, embora a implantação de helipontos exija a homologação da Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC e a elaboração e aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV no âmbito municipal, o dimensionamento da área de plataforma de pouso e decolagem deve respeitar a manutenção dos recuos mínimos exigidos na lei complementar, ou no mínimo: 5,00m (cinco metros) com relação às divisas do lote quando instalado sobre uma edificação e 10,00m (dez metros) quando instalado no nível do solo.

Como os Planos Básicos de Zona de Proteção de Heliponto (PBZPH), em decorrência das faixas de pouso e decolagem, afetam os imóveis do seu entorno, no caso de instalação de helipontos em edifícios comerciais e de prestação de serviços que não se constituem em casos de interesse público, para garantir o direito de uso dos proprietários vizinhos, a implantação da superfície do heliponto não poderá estar situada em altura inferior a 10,00 (dez) metros abaixo da mais restritiva superfície limitadora de obstáculos dos Planos de Zona de Proteção estabelecidos pela Aeronáutica, incidentes sobre o lote.

Os helipontos devem manter entre si uma distância mínima de 400,00m (quatrocentos metros), medida a partir do centro geométrico do ponto de pouso.

Usos em esquinas, proibição penitenciárias, helipontos e exceções – art. 26, 29, 30, 31 e 32

É possível consultar a localização de todos os helipontos cujos planos básicos foram aprovados pelo COMAER no [site do DECEA](#).

De acordo com o [Código de Edificações do Município](#), “Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem a prévia vistoria pela PMS e expedição da Carta de Habitação”. Mas abre-se uma exceção, conforme o disposto no art. 31 da Lei de uso e ocupação do solo (Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018), para o caso da emissão de licença de funcionamento em imóvel residencial, das atividades prestadoras de serviço enquadradas na categoria CS1 (casos dos usos: , caso em que será possível sem modificação da Carta de Habitação, desde que não haja alteração da compartimentação interna e da área construída do imóvel.

As alterações que são feitas ao longo do tempo na lei de uso e ocupação do solo, mudam, algumas vezes as permissões de usos das zonas. Normalmente estas alterações são feitas em momentos de revisão da legislação, a qual deve estar fundamentada em um diagnóstico urbano capaz de identificar as transformações urbanas ocorridas e orientar para a definição de novas vocações para as diversas zonas urbanas de modo a atender melhor à população, a preservação ambiental e o desenvolvimento econômico do município.

Quando as permissões de uso são alteradas, as atividades que antes eram permitidas, passam a ser proibidas com a nova lei. Contudo, há exceções às novas regras, e chamamos estas exceções de uso desconforme.

Os usos desconformes são aqueles que foram regularmente licenciados anteriormente à lei vigente, cuja licença de funcionamento não foi ainda encerrada. O termo regularmente licenciado significa que à época da emissão de licença de funcionamento, o uso era permitido. Sendo assim, a administração municipal tolera este uso pelo princípio do direito adquirido, desde que haja uma licença ativa ainda não encerrada e que a atividade, no caso de usos desconformes não residenciais, “aos níveis de ruído, de vibração e de poluição atmosférica e às características de acesso e de tráfego exigíveis para a via em que estiver localizado e estarão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos da Lei Complementar n.º 793, de 14 de janeiro de 2013”.

Outra possibilidade em que o desenvolvimento do uso desconforme é tolerado se refere aos casos em que o projeto foi aprovado especificamente para uma atividade que não é mais permitida pela lei vigente. Sendo assim, se o projeto de um edifício foi aprovado para um depósito de frutas e legumes e esta atividade passou a ser proibida no local onde se situa o imóvel, é possível desenvolvê-la como uso desconforme. É claro que se a edificação original do projeto aprovado foi demolida ou alterada, não se verifica mais o princípio do direito adquirido, e portanto, o uso desconforme pelo projeto aprovado da edificação existente não será permitido.

Há algumas exceções no caso de usos desconformes. A lei estabelece que, nos casos de imóveis situados em vias locais, apenas os usos enquadrados nas categorias CS1, CS2, CS3 e CS4 podem permanecer como uso desconforme.



Indicação da Zona a que se refere a tabela

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

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 "comuns"				Vias e Logradouros			Vias especiais			
					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	-	■									-	

Categorias de uso

Permissões de uso

- Permitido
- Permitido em imóveis com até de 300 m² (trezentos metros quadrados) de área construída
- Proibido
- Categoria de via não existente na zona

A lei possui dois tipos distintos de permissão de uso; a permissão sem restrição (preenchimento em preto) e a permissão com limitação de porte, onde a atividade é permitida somente em imóveis com até 300m² de área construída total e implantados em lotes de até 300m² de área (preenchimento cinza). Quando não há preenchimento da célula, significa que o uso é proibido.



Anexo IX – Das Diferenças Zonais

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 m² (trezentos metros quadrados) de área contruída
- Proibido
- Categoria de via não existente na zona

*Exemplo: O uso **CS3-d** (serviços de estética e exemplo de pet shops com alojamento de animais) na **Zona da Orla** é permitido nas vias Arteriais - A e nos Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU independentemente da área do imóvel e lote, nas Coletoras - C com limitação de porte, e proibido nas demais vias (locais - L e de circulação de pedestres - CP)*

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

Sendo assim, **atividades enquadradas como I1, I2, I3 e CSP não são permitidas nem como uso desconforme se os imóveis onde estão instaladas, estiverem localizados em vias locais.**

Como os usos desconformes são apenas tolerados pela administração municipal, não é permitida a ampliação das edificações onde estes estão instalados, nem de qualquer equipamento ou instalação que venha a aumentar sua capacidade. Por exemplo, se um posto de gasolina está desconforme, não é permitido que sua construção seja ampliada e nem que novos tanques sejam instalados ou que se aumente a capacidade dos tanques existentes.

Contudo, a lei abre exceções a ampliações de uso desconformes, sem necessidade de contrapartida financeira nos casos de hospitais, maternidades e mediante o pagamento de contrapartida financeira nos casos de cemitérios, necrotérios e clubes sociais e sociedades públicas ou privadas destinadas a lazer, prática esportivas, sociais e culturais sem objetivos econômicos, políticos ou religiosos. No caso destes últimos, mesmo mediante o pagamento de contrapartida financeira para a ampliação, estas ainda são restritas.

Confecções e facções de artigos do vestuário” era um uso permitido em vias coletoras na Zona Intermediária pela Lei Complementar nº 730, de 11 de julho de 2011, mas passou a ser proibido em vias coletoras na Zona Intermediária pela Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018.



Se uma confecção instalada em uma via coletora da Zona Intermediária não encerrou suas atividades, ela pode ser tolerada como uso desconforme, se tiver uma licença ativa regularmente expedida e mediante as condições descritas no quadro ao lado.

Já no caso da edificação ao lado, não seria mais possível o desenvolvimento de uso desconforme para a atividade do projeto aprovado para este armazém, posto que toda a cobertura original dos galpões foi removida, não se constituindo mais a edificação existente aquela do projeto aprovado.



Uso desconforme - resumo

Quem pode permanecer como uso desconforme:

Atividades com licença ativa regularmente expedida antes da vigência da lei atual quando estas eram permitidas;

Condições

Usos não residenciais não podem ampliar suas edificações, equipamentos ou instalações;

Uma vez encerrada, nova licença não pode ser expedida para uso desconforme;

Edificações, instalações e equipamentos de cemitérios, necrotérios, clubes sociais e sociedades esportivas e culturais podem ser ampliadas com pagamento de contrapartida;

Usos não residenciais desconformes devem apresentar EIV – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança para obter a licença ou renovação da licença de funcionamento;

Exceções

Em vias locais, I1, I2, I3 e CSP não podem permanecer nem como uso desconforme;

Hospitais e maternidades desconformes podem ser ampliados sem pagamento de contrapartida;

Quem pode emitir nova licença de uso desconforme

Para atividades constantes originalmente nos projetos aprovados de edificações existentes (que permaneceram, ou seja, não foram demolidas ao longo do tempo) que eram permitidas e não são mais pela lei vigente;

O Capítulo II do Título III trata dos índices urbanísticos e das demais condicionantes da ocupação. A ocupação, na lei de uso e ocupação do solo da área insular do Município de Santos é estabelecida pelos seguintes índices: lote mínimo para efeito de parcelamento, recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote, taxa de permeabilidade, nível máximo permitido nos pavimentos, coeficiente de aproveitamento (mínimo, básico, máximo e ampliado) do lote e taxa de ocupação máxima do lote.

Todos estes índices estão definidos e explicados no [título I](#) desta cartilha, na parte dedicada às definições. Sendo assim, neste capítulo serão tratados os diferentes índices estabelecidos na lei em si.

O primeiro dele trata das dimensões da mínima unidade territorial urbana, o lote. Para fins de parcelamento do solo, o lote mínimo estabelecido na área insular é de 200 m², com um testada (frente) mínima de 8 m. Contudo, existem exceções a esta regra, como os casos de parcelamentos em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, os quais obedecem outra lei ([Lei Complementar n° 53, de 15 de maio de 1992](#)), bem como os loteamentos abertos antes da vigência da lei [federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), a qual definiu, para todo o território nacional o lote mínimo de 125 m² com testada mínima de 5 m.

Além disso, para receber as edificações a lei exige que cada lote resultante de parcelamento, seja resultado completo de um plano de urbanização, ou seja, apenas após executadas os serviços e as obras previstas neste plano.

Os parâmetros de lote são importantes e condicionam também a implantação de alguns tipos edilícios. Por exemplo, para a implantação de casas geminadas, é necessária uma testada mínima de 10 metros, ou de 12 quando o lote estiver situado em esquina, sendo que as testadas individuais resultantes após o desmembramento não podem ser inferiores a 5 m. Neste caso, para este tipo edilício, a lei permite uma exceção à regra da testada mínima de 8 metros com acesso à via pública.

Edificação geminada



Acessos independentes

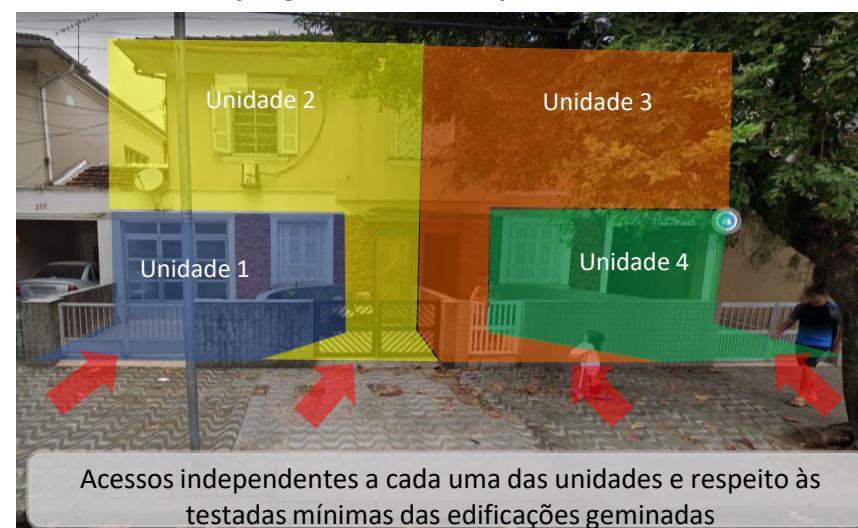
Acessos independentes

testada mínima de 5 m

testada mínima de 10 m

Condicionantes de ocupação – art. 33 ao 38

Edificação geminada e sobreposta – 4 unidades



Acessos independentes a cada uma das unidades e respeito às testadas mínimas das edificações geminadas

A lei também permite admitir a implantação de casas geminadas e sobrepostas, desde que se atenda aos parâmetros de cada um dos casos, ou seja, as dimensões mínimas de testada e os acessos independentes a partir da rua a cada uma das unidades. Além disso, ficam limitadas ao número máximo de 4 unidades habitacionais.

Antes da apresentação dos recuos mínimos obrigatórios, objeto também deste capítulo do Título III da lei, ressalta-se o que se permite da edificação que possa ser projetado para além destes, quais sejam: elementos arquitetônicos decorativos, caixas de ar condicionado e jardineiras, até no máximo de 0,40m (quarenta centímetros). Apenas estes elementos são permitidos e em nenhum caso, nem mesmo estes, devem ultrapassar os limites do terreno. A lei apresenta também algumas exceções em relação ao respeito aos recuos mínimos obrigatórios, as quais consideram as dificuldades de adaptação dos imóveis construídos sob norma anterior. Sendo assim, para reformas com ampliações de área construída inferiores à 30 % da área originalmente aprovada, o respeito aos recuos estabelecidos pode ocorrer apenas para o caso das áreas acrescidas. Se a ampliação for superior à 30%, os parâmetros de recuo devem ser respeitados em sua integralidade toda a área da edificação.



Elemento decorativo

Projeção máxima de 40 cm

Recuo lateral

Uma outra exceção da lei quanto à ocupação dos recuos, está relacionada à possibilidade, nos casos de edificações regularmente licenciadas antes da vigência da lei, da instalação de equipamento mecânico nos recuos para atendimento à norma de acessibilidade universal. Muitas vezes, não há espaço nas edificações antigas para a instalação de rampas ou elevadores em seu interior.

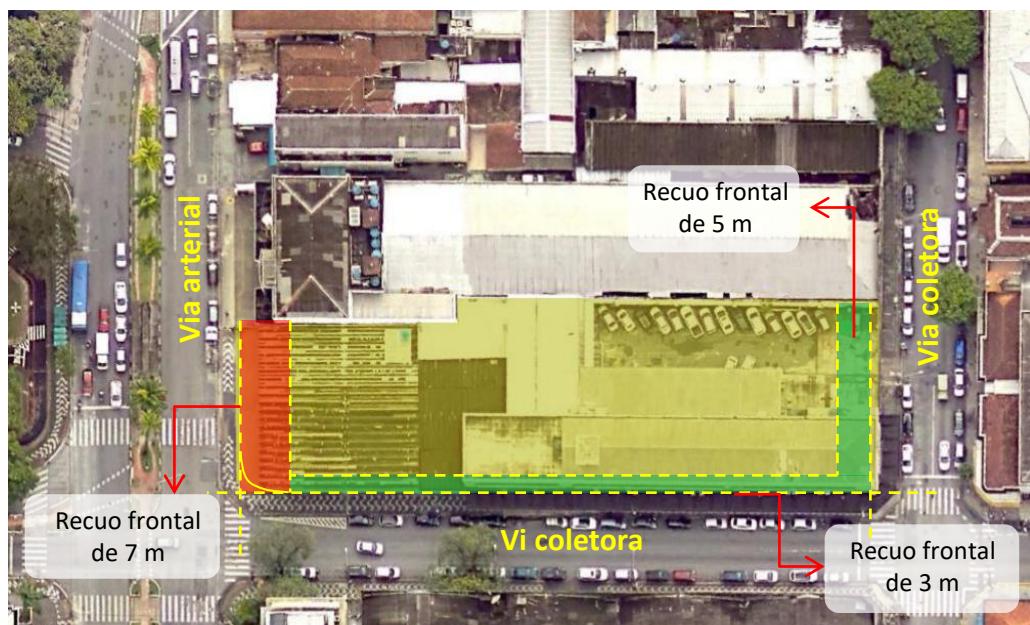
Uma das obrigações estabelecidas na lei para garantir insolação e adaptações nas dimensões do perfil das vias, são os recuos frontais. A LUOS insular define recuos frontais mínimos obrigatórios diferentes, mas a maior parte dos imóveis estão sujeitos ao cumprimento do recuo frontal mínimo de 5 metros. Sendo assim os imóveis emplacados para vias classificadas como de trânsito rápido, o recuo mínimo obrigatório é de 25 m, considerando que, com o crescimento da cidade e volume de tráfego de acesso e saída do município, é importante reservar uma faixa sem edificação nos lotes para que seja possível ampliações futuras. Contudo, no momento, não há imóveis oficialmente emplacados para as vias classificadas como de trânsito rápido.

Nas Avenidas Presidente Wilson, Vicente de Carvalho, Bartolomeu de Gusmão e Saldanha da Gama em toda sua extensão, as quais juntas compõem a avenida que margeia a Orla, o recuo frontal mínimo obrigatório é de 10 metros. Na avenida Anna Costa, em parte da Avenida Conselheiro Nébias (da praia até a R. Joaquim Távora) e para todos os imóveis compreendidos nos limites do loteamento “Parque da Montanha” localizado no Morro, o recuo frontal mínimo obrigatório é de 7 metros.

O [mapa de recuos](#) explicita estas diferentes nas obrigações de recuos frontais, bem como as exceções a esta regra, como os casos em que este não precisa ser obrigatoriamente respeitado, caso dos imóveis protegidos, ou quando pode ser reduzido em face das condições topográficas mediante manifestação técnica do órgão municipal competência, caso de alguns imóveis localizados nos Morros.

No caso de lotes que apresentam mais de uma frente para vias de recuos obrigatórios diferentes, deve-se respeitar cada um dos recuos específicos exigidos.

Exemplo hipotético de lote com frente para mais de uma via e situado em esquina, para implantação de edifício com menos de 4 pavimentos e de altura menor que 16 m



Condicionantes de ocupação: recuos frontais – art. 38 e 39

No caso de lote situado em uma ou mais esquinas, 01 (um) dos recuos frontais poderá ser reduzido para 3,00m (três metros), desde que este não esteja voltado para as vias arteriais e de trânsito rápido, exceto nos casos de edifícios com mais de 04 (quatro) pavimentos e para edifícios cuja altura total contada do nível da rua até a última laje de cobertura, seja superior a 16,00m (dezesesseis metros), em que não poderá haver redução desde o pavimento térreo.

Outra exceção quanto aos recuos frontais se refere às construções a serem instaladas em lotes de loteamentos originalmente aprovados com recuos frontais reduzidos, como é o caso do hoje denominado bairro Santa Maria, na Zona Noroeste, por exemplo, onde o recuo mínimo obrigatório é de 3 m.

A partir da pavimento acima do térreo é permitido o balanço sobre o recuo frontal de acordo com a tabela abaixo:

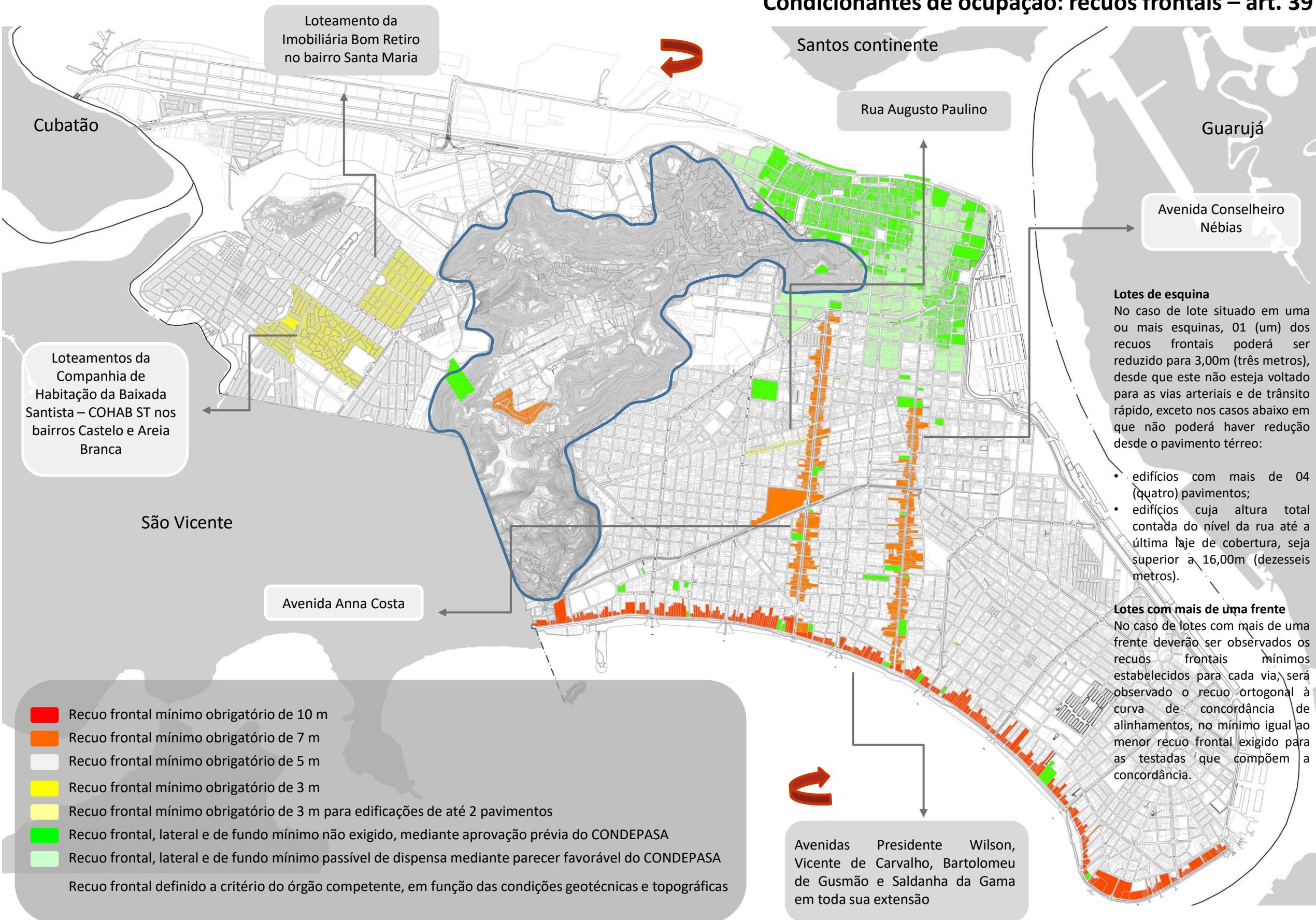
Dimensão recuo frontal (m)	Balanço permitido (m)	elemento
Recuo maior ou igual a 5 m	1,00	qualquer
Recuo superior a 5 m	1,50	qualquer
Recuo igual ou superior a 7 m	Até 2,50	varandas
Recuo igual ou superior a 10 m*	Até 4,00	varandas

* É permitido para os edifícios construídos antes da vigência desta lei, a implantação de pilares no recuo frontal necessários à ampliação de varandas em balanço, desde que a distância entre a face externa destes pilares e o alinhamento do lote seja de no mínimo 6,70 m.

Dentro do limite máximo de ocupação de 25% da área total do recuo frontal, limitado pelas divisas do lote e respeitada eventual faixa prevista para o alargamento da via, é permitida a instalação de elementos construídos nesta área, quais sejam:

elemento	Altura máxima (m) – contada a partir do meio fio
1 - Casa de força e medidores	De acordo com norma
2 – Portarias e guaritas	4,50 m ou 3,60 se acostado em divisa
3 – Abrigo de gás	2,20 m e acostado no recuo lateral
4 - Circulações externas cobertas, marquises ou pergolados	7,50 m

Condicionantes de ocupação: recuos frontais – art. 39



Loteamento da Imobiliária Bom Retiro no bairro Santa Maria

Loteamentos da Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB ST nos bairros Castelo e Areia Branca

Avenida Conselheiro Nébias

Avenida Anna Costa

Avenidas Presidente Wilson, Vicente de Carvalho, Bartolomeu de Gusmão e Saldanha da Gama em toda sua extensão

Lotes de esquina
 No caso de lote situado em uma ou mais esquinas, 01 (um) dos recuos frontais poderá ser reduzido para 3,00m (três metros), desde que este não esteja voltado para as vias arteriais e de trânsito rápido, exceto nos casos abaixo em que não poderá haver redução desde o pavimento térreo:

- edifícios com mais de 04 (quatro) pavimentos;
- edifícios cuja altura total contada do nível da rua até a última laje de cobertura, seja superior a 16,00m (dezesesseis metros).

Lotes com mais de uma frente
 No caso de lotes com mais de uma frente deverão ser observados os recuos frontais mínimos estabelecidos para cada via, será observado o recuo ortogonal à curva de concordância de alinhamentos, no mínimo igual ao menor recuo frontal exigido para as testadas que compõem a concordância.

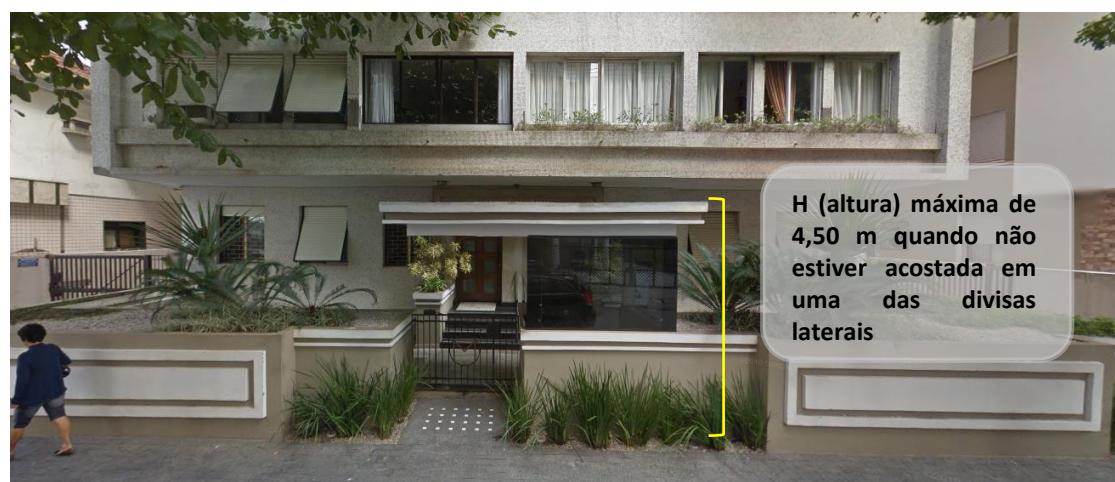
- Recuo frontal mínimo obrigatório de 10 m
 - Recuo frontal mínimo obrigatório de 7 m
 - Recuo frontal mínimo obrigatório de 5 m
 - Recuo frontal mínimo obrigatório de 3 m
 - Recuo frontal mínimo obrigatório de 3 m para edificações de até 2 pavimentos
 - Recuo frontal, lateral e de fundo mínimo não exigido, mediante aprovação prévia do CONDEPASA
 - Recuo frontal, lateral e de fundo mínimo passível de dispensa mediante parecer favorável do CONDEPASA
- Recuo frontal definido a critério do órgão competente, em função das condições geotécnicas e topográficas

1 – Ocupem área inferior a 25% da área do recuo frontal



H (altura) máxima de 3,60 m, pois está acostada em uma das divisas laterais do terreno

Um lote de 15 m de testada com obrigação de 5 m de recuo frontal, constituirá uma área livre de construção de 15 m x 5m, ou seja, de 75 m². Sendo assim, de acordo com a regra dos 25%, apenas uma área de no máximo 18,75 m² poderá ser ocupada deste recuo frontal. No exemplo ao lado, a guarita da portaria, um elemento cuja instalação é permitida no recuo frontal, está ocupando aproximadamente, 12 m², estando portanto, dentro do limite de 25% permitido.



H (altura) máxima de 4,50 m quando não estiver acostada em uma das divisas laterais



Permitida instalação de medidores no recuo frontal e abrigos de gás, estes últimos acostados nas divisas laterais e com altura máxima de 2,20 m.

Regras para a ocupação da área do recuo frontal – art. 40



Em recuos de 5 m ou mais, são permitidos elementos em balanço de no máximo 1,00 m. Em recuos maiores, os balanços também podem ser maiores, de acordo com o listado na tabela (p. 22).

2 – Os abrigos de autos em residências unifamiliares e os abrigos para mesas e cadeiras em restaurantes, para poderem ser instalados no recuo frontal devem ser erguidos em estrutura leve que garanta a iluminação e a ventilação naturais da edificação principal.

Abrigo de auto de passeio, em residência uni-habitacional ou geminadas e/ou em série, sem fechamentos laterais



Sem fechamento lateral

Abrigo para mesas em restaurantes, bares, lanchonetes, sorveterias, docerias, e estabelecimentos correlatos, padarias e empórios, sendo que nas divisas laterais será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre o muro e a cobertura leve, e no recuo frontal será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre a cobertura leve e o nível do piso interno, ou no espaço contido entre a cobertura leve e o muro ou mureta

À direita um exemplo de fechamento em vidro do recuo frontal entre a cobertura leve e mureta.



3 - Sejam subterrâneas, com altura externa máxima de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao meio fio, respeitando eventual faixa prevista para o alargamento da via



H (altura) máxima de 1,40 m – afloramento utilizado para execução de garagens subterrâneas com menos escavação

4 - observem a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros) em relação ao nível do meio fio, se acostado às divisas laterais.



H (altura) máxima = 3,60 m

O uso do veículo individual como principal modo de deslocamento aliado à oferta de vagas nos recuos frontais das edificações, especialmente aquelas destinadas à atividade comercial e à prestação de serviços, pode provocar, em vias de concentração de usos comerciais, onde há grande movimentação de pedestres, verdadeiras barreiras à livre e contínua circulação peatonal, pois oferece diversas interrupções ao longo do caminho, além de dificultar a arborização urbana, que proporciona maior conforto térmico nas caminhadas.

Sendo assim, está prevista no art. 41 da lei de uso e ocupação do solo da área insular do município, mediante a manifestação favorável do órgão municipal de planejamento e da Companhia de Engenharia do Tráfego – CET e assinatura de termo de compromisso, a possibilidade de acomodação do espaço de calçada, dentro do lote, para a implantação, na via pública, de baias de carga e descarga, embarque e desembarque, ou vagas de estacionamento ou ampliação de calçada, desde que haja interesse público.

Contudo, este recurso é viável considerando seus objetivos, se a aderência ao novo perfil de via for aceita por todos os proprietários. É um recurso importante também, para propiciar a ampliação das calçadas e arborização urbana em vias de grande circulação de pedestres em subcentros comerciais, ou para proporcionar rotas de pedestres entre as zonas produtoras de viagens e atratoras de viagens, como forma de incentivar a circulação à pé aproveitando-se das áreas de topografia favorável aos pedestres.

Regras para a ocupação da área do recuo frontal e caminhabilidade – art. 40 e 41

Necessária implantação coletiva e simultânea para eliminação de barreiras à livre circulação de pedestres com continuidade, como muros de divisa.



Área do recuo frontal para a ser destinada à circulação de pedestres

Área da calçada passa a abrigar as vagas de estacionamento



É importante a aderência de todos os proprietários de imóveis da face de quadra, para garantir a continuidade do percurso.



À cima e à esquerda, um exemplo de como poderia ser a implantação do previsto no art. 41. Abaixo, a evidência do conflito entre a circulação de pedestres e a entrada e saída de veículos, causando insegurança na caminhada. Além disso, o rebaixamento de toda a guia defronte ao imóvel, contribui para a supressão das árvores e por consequência para o desconforto térmico nos passeios públicos. Sob o ponto de vista da atividade comercial, é também melhor que o pedestre caminhe mais próximo das vitrines, as quais, quando sob beiral ou marquise, tornam o caminho mais adequado também quando chove, a quem circula a pé.



Os [recuos em relação às divisas laterais e de fundo do terreno](#), ao definir a distância mínima obrigatória entre a edificação e o muro lateral e de fundos do terreno, acaba também por definir as distâncias entre as edificações existentes em uma quadra. Este parâmetro urbanístico está associado à garantia de ventilação e insolação mínima das paredes externas da edificação, bem como dos cômodos internos, e sendo assim, importantes para a manutenção da salubridade e conforto térmico dos ambientes.

Na 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), os recuos em relação às divisas laterais e de fundos variam de acordo com a altura da edificação, ou seja, quanto mais alto o edifício, maiores serão os recuos em relação as divisas, e também de acordo com a testada do terreno, admitindo-se inclusive acostamento nas divisas laterais (edificação “encostada” no muro) quando a frente do lote for muito pequena.

Os recuos laterais e de fundos em geral devem respeitar a proporção de h/10 e não podem ser inferiores a 1,50m. Sendo assim, um edifício de 45 metros de altura, deve guardar recuos mínimo em relação às divisas laterais e de fundos de 4,5 m e um que tenha 10 metros de altura deve estar distanciado no mínimo 1,50 m das divisas, pois nenhum edifício pode se afastar menos de 1,50 m em relação aos muros laterais e de fundos do lote. Algumas exceções a esta regra são admitidas quando as testadas são muito pequenas, como veremos adiante.

No caso de edifícios exclusivamente residenciais, admite-se recuos menores a uma razão de h/12, sendo assim, um prédio exclusivamente residencial de 45 metros de altura, poderá guardar recuos laterais e de fundos de 3,75 metros. Flexibiliza-se ainda mais estes recuos laterais e de fundos para uma proporção de h/15 quando simultaneamente os recuos do bloco vertical não forem inferiores a 3,60 m e os recuos do embasamento obedecerem a uma relação de h/6, sendo h, neste último caso, a altura do embasamento.

Exemplo de aplicação de recuos laterais e de fundos

Altura edificação (m)	Recuos mínimos laterais e de fundos (m)	
	Não residencial	Exclusivamente residencial
9 (3 pavimentos)	h/10 $9 \div 10 = 0,9$ m, recuo mínimo de 1,50 m	h/12 $9 \div 12 = 0,75$ m, recuo mínimo de 1,50 m
15 (5 pavimentos)	h/10 $15 \div 10 = 1,50$ m	h/12 $15 \div 12 = 1,25$ m, recuo mínimo de 1,50 m
36 (12 pavimentos)	h/10 $36 \div 10 = 3,60$ m	h/12 $36 \div 12 = 3,00$ m
54 (18 pavimentos)	h/10 $54 \div 10 = 5,40$ m	h/12 $54 \div 12 = 4,50$ m

Regras para os recuos laterais e de fundos – art. 42

Exemplo de aplicação de recuos laterais e de fundos para edificações exclusivamente residenciais

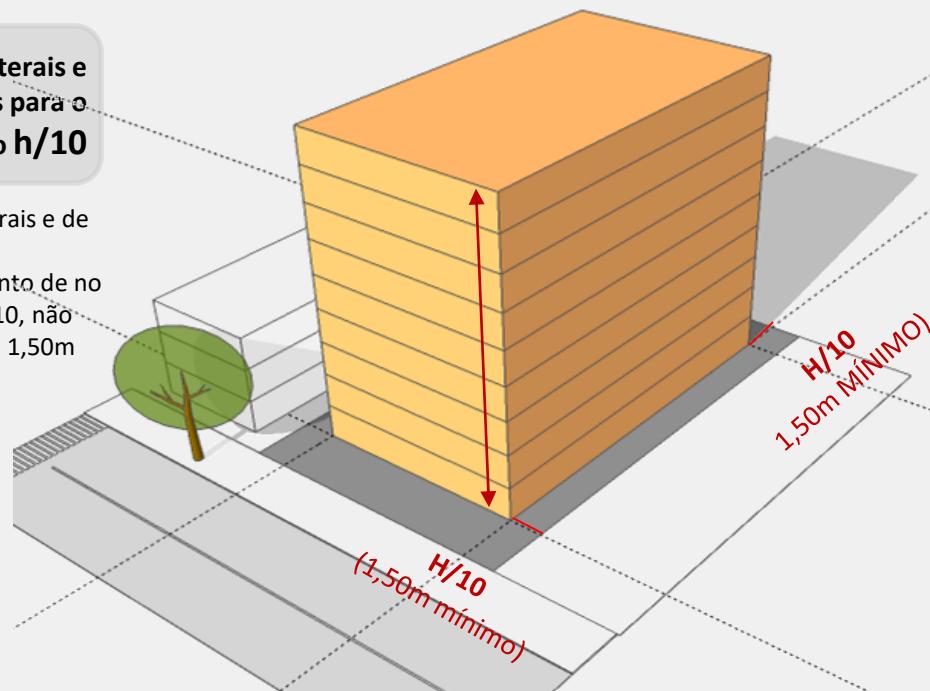
Altura total da edificação (m)*	Recuos mínimos laterais e de fundos (m)	Altura embasamento (m)	Recuos mínimos laterais e de fundos do embasamento (m)
54 (15 pavimentos da torre + 3 pavimentos de embasamento)	h/15 $54 \div 15 = 3,60$ m	3 x 3,00 m = 9 m (3 pavimentos de embasamento)	h/6 $9 \div 6 = 1,50$ m
54 (14 pavimentos da torre + 4 pavimentos de embasamento)		4 x 3,00 m = 12 m (4 pavimentos de embasamento)	h/6 $12 \div 6 = 2$ m
54 (12 pavimentos da torre + 4 pavimentos do embasamento)		4 x 4,50 m = 18 m (4 pavimentos)	h/6 $18 \div 6 = 3$ m
54 (10 pavimentos da torre + 5 pavimentos do embasamento)		5 x 4,50 m = 22,50 m (máximo de 5 pavimentos)*	h/6 $22,50 \div 6 = 3,75$ m
105 (32 pavimentos da torre + 3 pavimentos de embasamento)	h/15 $105 \div 15 = 7,00$ m	3 x 3,00 m = 9 m (3 pavimentos de embasamento)	h/6 $9 \div 6 = 1,50$ m
105 (31 pavimentos da torre + 4 pavimentos de embasamento)		4 x 3,00 m = 12 m (4 pavimentos de embasamento)	h/6 $12 \div 6 = 2$ m
105 (29 pavimentos da torre + 4 pavimentos do embasamento)		4 x 4,50 m = 18 m (4 pavimentos)	h/6 $18 \div 6 = 3$ m, recuo mínimo 3,60 m
105 (27 pavimentos da torre + 5 pavimentos do embasamento)		5 x 4,50 m = 22,50 m (máximo de 5 pavimentos)**	h/6 $22,50 \div 6 = 3,75$ m

* considerou-se para o cálculo da quantidade de pavimentos da terra, uma altura de 3 metros por pavimento
 ** no pavimento que contenha piscina será admitida a altura máxima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);

Recuos especiais – art. 42

recuos laterais e de fundos para o bloco $h/10$

recuos laterais e de fundos do embasamento de no mínimo $h/10$, não inferiores a 1,50m



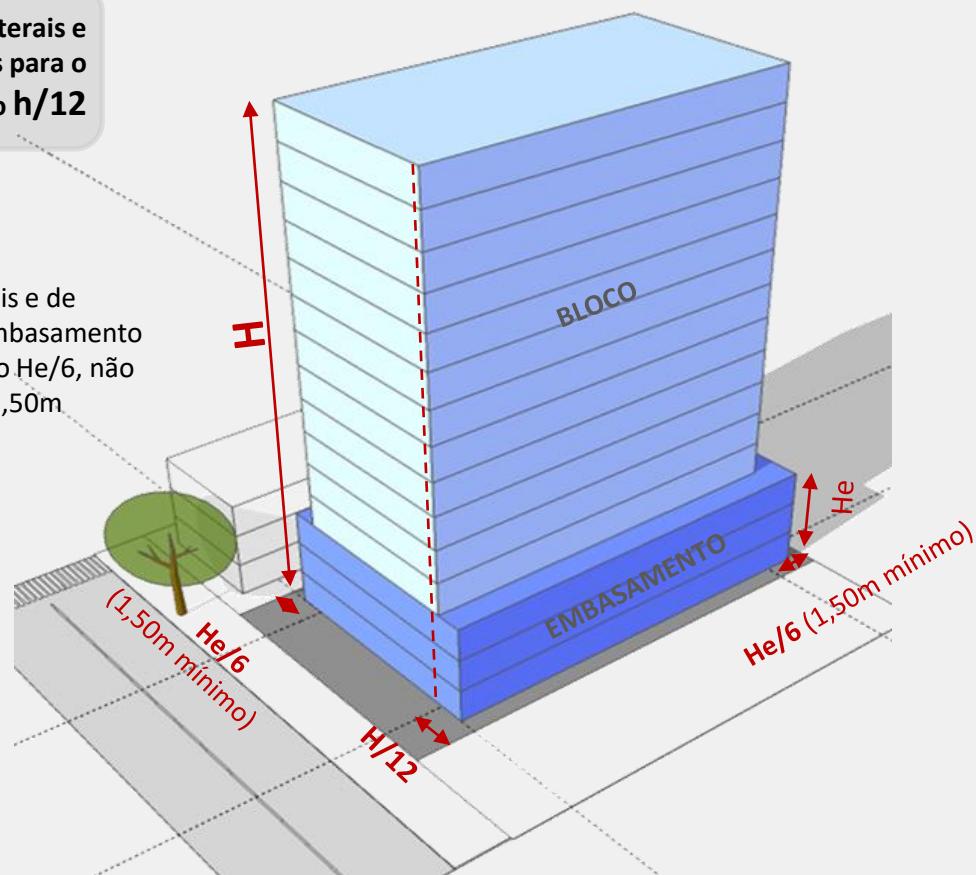
Recuos Especiais

Uso	Recuo frontal mínimo (m)	Recuos laterais mínimos (m)	Recuos de fundos mínimos (m)	Condições especiais
Cemitérios e Necrotérios	5	5	5	
Posto de abastecimento	10	3	3	Em esquinas, no mínimo 10 para maior importância e no mínimo 5 m para a de menor importância
Hipermercado	10	3	4	
Edificações em sopés de morros, patamares de encostas e planícies alveolares	20,00m de recuo da edificação em relação ao talude imediatamente a montante, ou definido por laudo geotécnico assinado por responsável técnico, permitindo-se a redução desta distância mediante obras de contenção e segurança devidamente aprovadas pelo órgão competente			

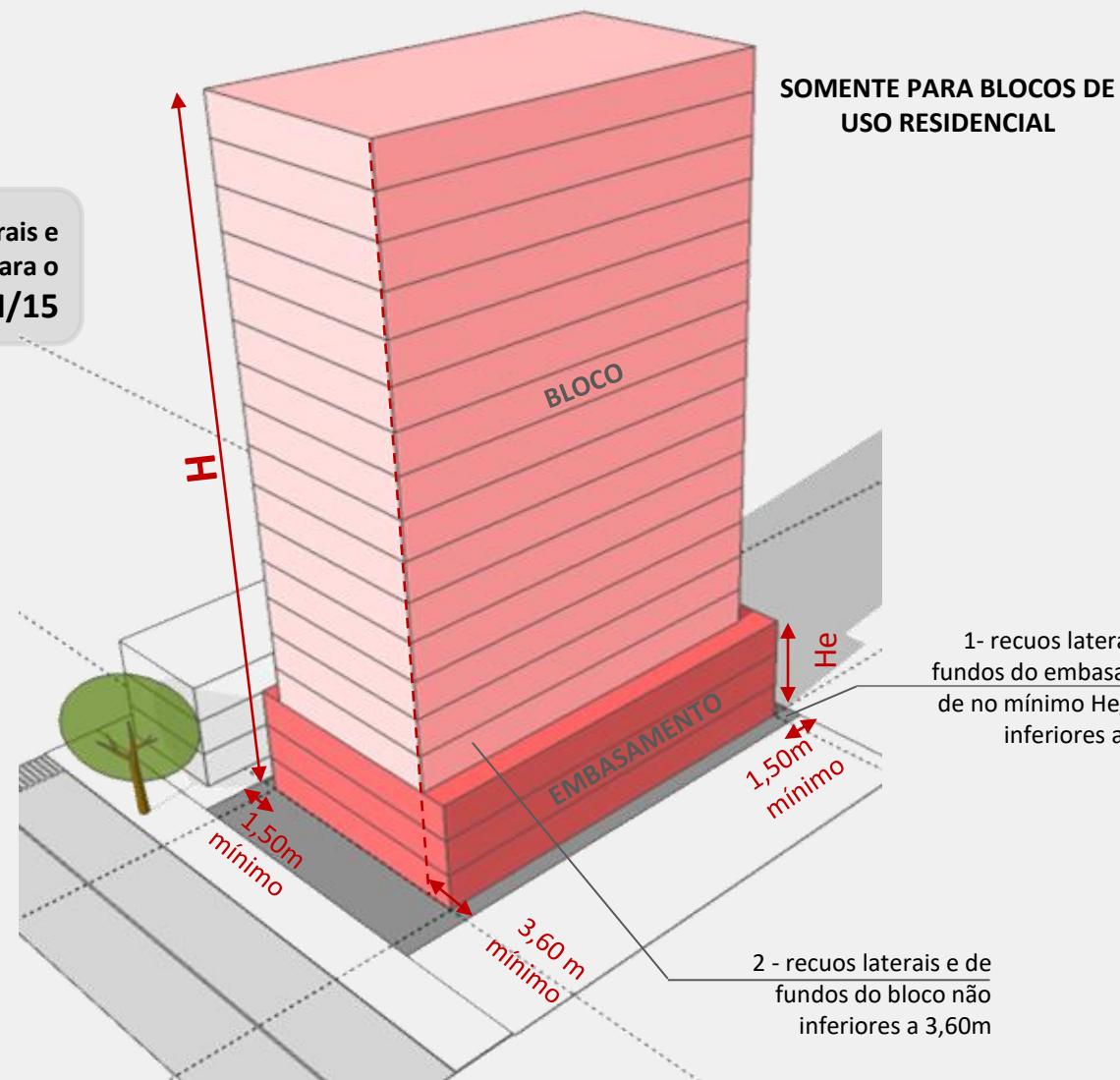
SOMENTE PARA BLOCOS DE USO RESIDENCIAL

recuos laterais e de fundos para o bloco $h/12$

recuos laterais e de fundos do embasamento de no mínimo $H_e/6$, não inferiores a 1,50m



recuos laterais e de fundos para o bloco $H/15$



1- recuos laterais e de fundos do embasamento de no mínimo $H_e/6$, não inferiores a 1,50m

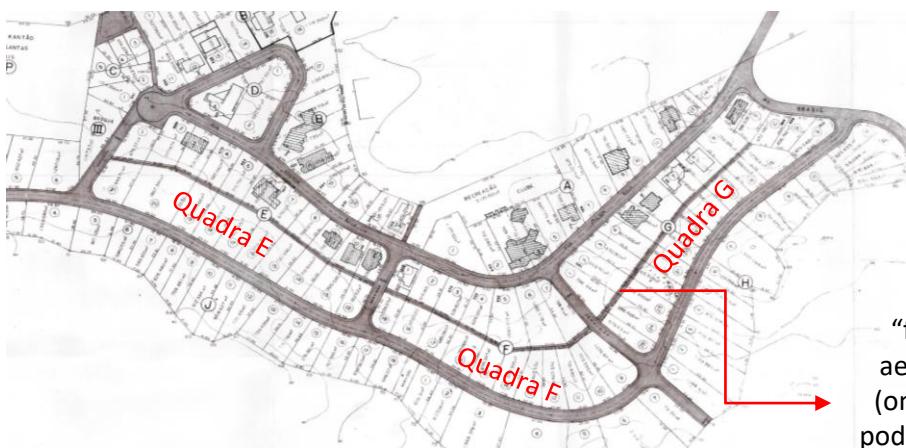
2- recuos laterais e de fundos do bloco não inferiores a 3,60m



Assim como no caso dos recuos frontais, há exceções em relação às obrigações de recuos laterais e de fundos. A primeira destas exceções refere-se aos imóveis localizados nas Áreas de Proteção Cultural - APC I e APC II e os imóveis gravados com Nível de Proteção 1, 2, 3a ou 3b - NP1, NP2, NP3a ou NP3b, mediante análise e aprovação do CONDEPASA, bem como aqueles, que embora não se enquadrem em uma destas situações, mas estejam localizados dentro da área de abrangência do Programa Alegria Centro, mediante análise prévia e aprovação do Escritório Técnico do Alegria Centro e o CONDEPASA, que estabelecerão a altura a ser observada, bem como o tratamento da face pública, considerando o critério de preservação da paisagem urbana e cultural como pode ser observado no [mapa](#).

Outra exceção às regras gerais em relação às obrigações de recuos mínimos laterais e de fundos se refere aos imóveis situados na Zona dos Morros I – ZMI e na Zona dos Morros II – ZM II. Na ZM I, os imóveis com testadas maiores que 8 metros deverão garantir recuo de 1,50m em um dos lados. E na ZM II, devem garantir recuos mínimos de 2,00 m em relação às divisas laterais e de fundos, com exceção dos imóveis localizados nas quadras E, F e G do loteamento Parque da Montanha que deverão manter uma faixa “non aedificandi” de 3,00m (três metros) nas suas respectivas divisas de fundo, destinada também a uma servidão de passagem subterrânea de tubulação de água e esgotos.

Parte do loteamento Parque da Montanha localizado nos Morros



“faixa non aedificandi” (onde não se pode construir)



“imóveis localizados nas E, F e G do loteamento Parque da Montanha que deverão manter uma faixa “non aedificandi” de 3,00m (três metros) nas suas respectivas divisas de fundo, destinada também a uma servidão de passagem subterrânea de tubulação de água e esgotos”.

No caso das edículas, estas deverão respeitar um afastamento mínimo obrigatório de 1,50 m em relação à edificação principal, devem ter uma altura máxima de 3,60 m e podem acostar nas divisas laterais e de fundos. No caso dos Morros, áreas de topografia acentuada, as dimensões dos recuos devem poder ficar à critério do órgão municipal competente, exceto no caso de lotes de esquina, em que deve-se respeitar os recuos mínimos em relação ao alinhamento (limite do lote na interface com a via pública).

Regras para os recuos laterais e de fundos – art. 42



Edículas



A edificação da edícula pode estar acostada nas divisas laterais (“grudada” nos muros laterais) desde que tenha uma altura máxima de 3,60 m

Afastamento mínimo de 1,50 m em relação à edificação principal

Altura máxima de 3,60 m



A redução dos recuos em relação às divisas laterais e de fundos também é possível [nos casos de lotes com larguras muito pequenas](#), casos em que os recuos mínimos acabam por inviabilizar a implantação das edificações com dimensões mínimas para serem habitadas.

Sendo assim, quando o lote tiver largura igual ou inferior a 6,50 m, a lei permite que a edificação esteja acostada junto às duas divisas laterais, quando tiver largura igual ou inferior a 8,00 m, sobre uma das divisas laterais e, é possível acostar sobre as divisas laterais e de fundos, onde existir acostamento da edificação vizinha, devidamente legalizada, respeitando o limite da extensão e a altura do acostamento, sendo a altura máxima admitida de dois pavimentos.



Recuo lateral em uma das divisas

Largura de 6,70 m < 8,00 m

Largura inferior a 6,50 m – acostamento junto às duas divisas laterais até no máximo 7,50m de altura

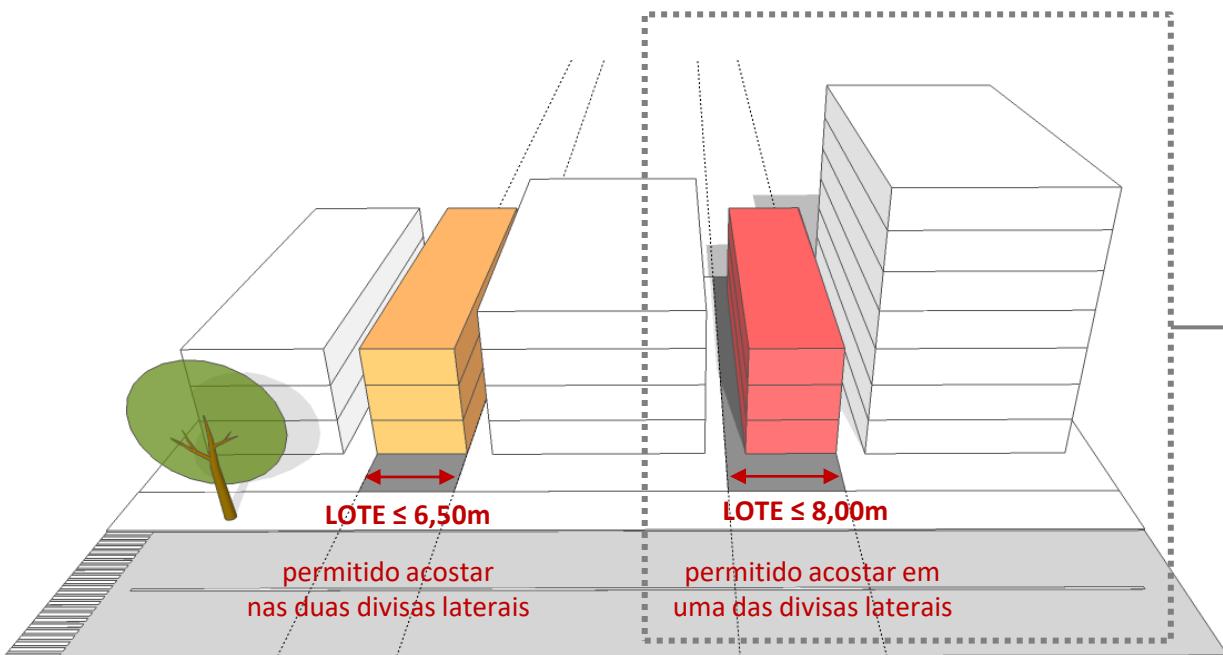
Acostado em uma das divisas laterais até uma altura máxima de 7,50 m



Os acostamentos previstos devem respeitar a altura máxima de 7,50m contados do nível do meio fio até o ponto mais alto de qualquer elemento construtivo que esteja acostado ou a menos de 1,50m desta divisa, sendo permitidos terraços descobertos acima do pavimento térreo, desde que vedados do imóvel vizinho por meio de muro com altura mínima de 2,20m.



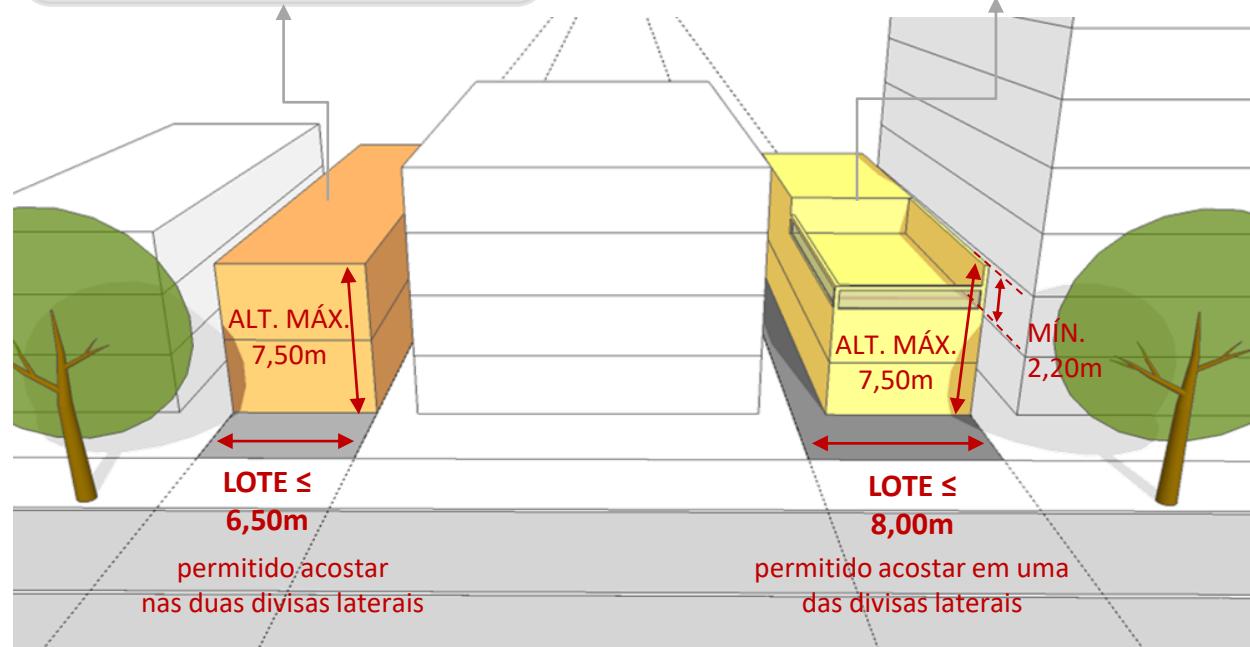
Lotes de pequenas larguras e acostamentos de vizinhos – permissões de acostamento – Art. 42



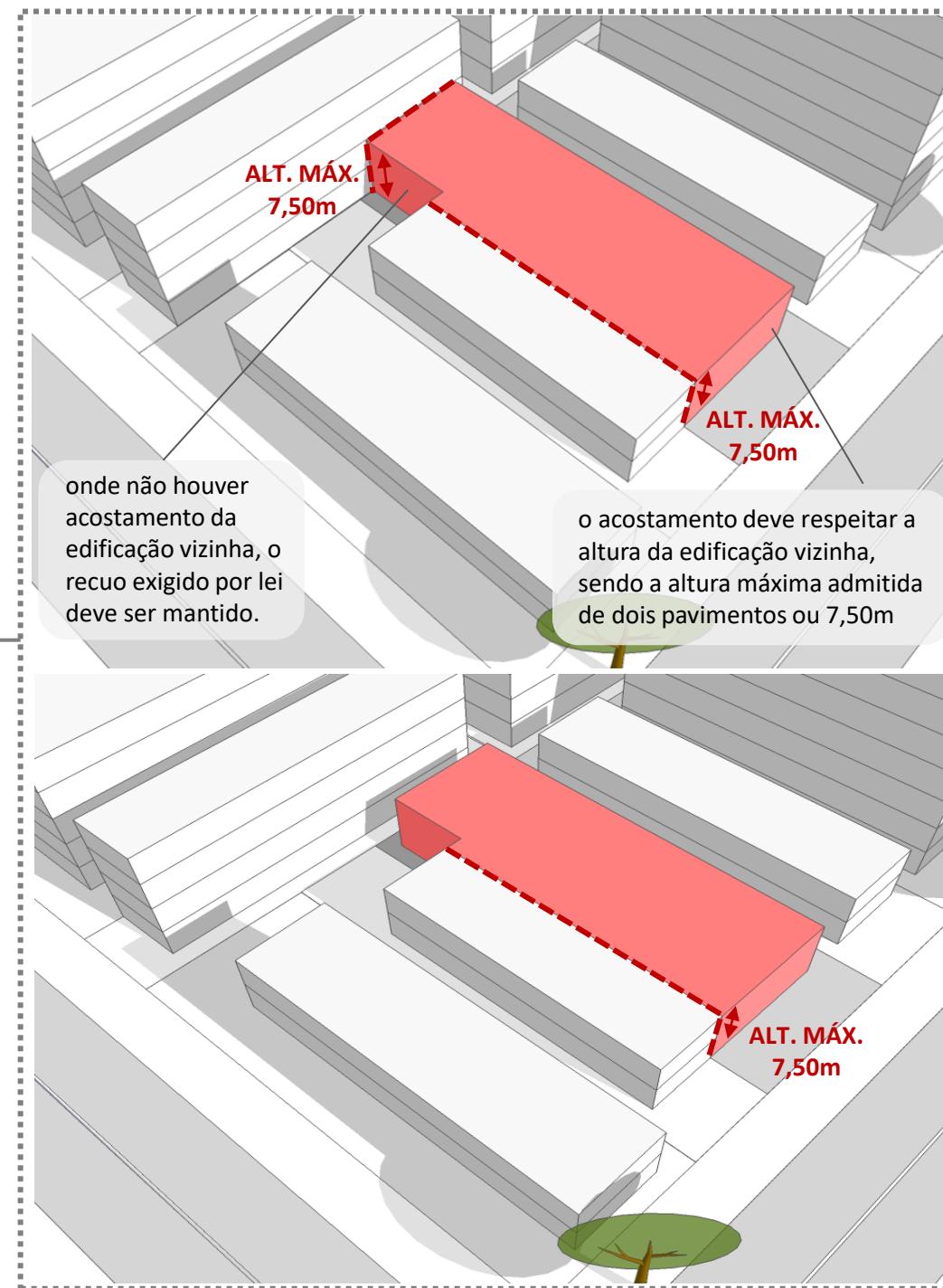
Permitido o acostamento sobre as 02 (duas) divisas laterais, no caso de lote com largura igual ou inferior a 6,50m e sobre uma das divisas laterais, no caso de lotes de largura igual ou inferior a 8,00m.

acostamento permitido somente até a altura máxima de 7,50m

permitidos terraços descobertos, desde que separados do imóvel vizinho por meio de muro com altura mínima de 2,20m



Permitido construir sobre as divisas laterais e/ou de fundos onde existir acostamento da edificação vizinha, devidamente legalizada



onde não houver acostamento da edificação vizinha, o recuo exigido por lei deve ser mantido.

o acostamento deve respeitar a altura da edificação vizinha, sendo a altura máxima admitida de dois pavimentos ou 7,50m

No caso do lote se enquadrar em ambas as situações previstas deverá haver a opção por uma delas, apenas.

No caso em que as edificações vizinhas já estiverem legalmente acostadas nas divisas laterais e de fundos, também será permitido o acostamento, respeitando o limite da extensão e a altura do acostamento, sendo a altura máxima admitida de dois pavimentos. Sendo assim, se nos fundos e nas laterais do lote onde pretendo construir minha casa, houverem muros, ou seja, os vizinhos tiverem construído suas casas acostadas nas divisas (com projeto aprovado na prefeitura) dos terrenos, eu também posso construir minha casa acostada nos limites do lote, na extensão e altura dos muros vizinhos, desde que não ultrapasse 7,50 m de altura. No caso de lote de esquina que tenham largura igual ou inferior a 8,00 m, não é permitido o acostamento da edificação junto às divisas confrontantes com a via pública.



No recuo lateral, independentemente das dimensões do lote, serão permitidas, ao nível do piso do térreo, abrigo de auto, pergolados, marquises e passagens cobertas sem fechamento nas extremidades, desde que totalizadas não ultrapassem a extensão de 6,00m e máximo 3,60m de altura em relação ao nível do meio fio, e que permitam a iluminação e ventilação natural dos compartimentos de permanência prolongada.



Os subsolos poderão ocupar os recuos laterais e de fundos, observando a altura máxima de 1,40m em relação ao meio-fio.

Recuos especiais – art. 42, 43, 44, 45 e 46

É permitido o balanço acima do pavimento térreo no recuo lateral e de fundos para varandas e/ou terraços com no mínimo 02 (duas) faces abertas e peitoril máximo de 1,30m obedecidos os seguintes critérios: no máximo de 1,00m de balanço, se o recuo for maior ou igual a 5,10m, no máximo de 1,50m se o recuo for maior ou igual a 6,30m e no máximo de 2,50m se o recuo for de 7,50m. Ou seja, quanto maior o recuo lateral e de fundos, maior será balanço permitido até o limite de 2,50 m.



Sacada em balanço com 3 faces abertas

Recuos laterais e de fundos (m)	Balanço máximo permitido (m)
≥ 5,10	1,00
≥ 6,30	1,50
7,50	2,50

Alguns casos de usos exigem, por sua natureza, recuos especiais. São os casos dos cemitérios e necrotérios, postos de abastecimento de combustíveis, hipermercados e edificações localizadas em áreas sensíveis sob o ponto de vista da segurança como sopés de morros, patamares da encosta ou em planícies alveolares. Via de regra, estas exigências especiais estão ligadas às necessidades de segurança, seja de visibilidade e manobra, seja de prevenção de acidentes ocasionados por deslizamentos de terras. Por exemplo, para prevenir acidentes com escorregamentos de terra, no caso de imóveis localizados em sopé de morros, patamares da encosta ou em planícies alveolares, o recuo da edificação, em relação ao talude imediatamente a montante, deverá ser 20,00 m no mínimo ou definido por laudo geotécnico assinado por responsável técnico. A redução desta distância mínima de 20 m só poderá ser realizada mediante obras de contenção e segurança devidamente aprovadas pelo órgão competente .

Escorregamentos de março de 2020 nos Morros São Bento e no Santa Terezinha



Nos casos de postos de abastecimento de combustíveis, além dos recuos especiais já informados em [tabela](#), os aparelhos abastecedores deverão distar no mínimo 5,00m do alinhamento da via (linha que separa o lote da calçada, pois na via pública estão incluídos a rua e as calçadas) e 4,00m de qualquer ponto da edificação.

Além dos recuos mínimos exigidos pela lei, sobre os quais já falamos, é possível que a edificação disponha de áreas fechadas internas (poços) de iluminação e ventilação. Estes poços estão condicionados ao respeito a algumas dimensões mínimas, as quais estão relacionadas à categoria de ocupação dos cômodos que têm janelas abertas para estas áreas. Sendo assim, quando se tratar de compartimentos (cômodos) de utilização prolongada como dormitórios, salas em geral e locais de trabalho, as dimensões obrigatórias serão maiores e quando se tratar de compartimentos de utilização transitória como vestíbulos, corredores, caixas de escada, salas de espera, gabinetes sanitários, áreas de serviço e cozinhas (exceto as industriais de uso comercial) as dimensões serão menores. A definição dos compartimentos de utilização prolongada e transitória estão no [Código Municipal de Edificações](#).

Art. 47. Toda e qualquer edificação, além dos recuos mínimos exigidos por esta lei complementar, poderá dispor de áreas fechadas internas (poços) de iluminação e ventilação, denominadas principal, quando destinadas a compartimentos de utilização prolongada e transitória, nos demais casos, desde que satisfaçam às seguintes exigências:

I – afastar do centro de qualquer abertura à face da parede oposta, medido sobre a perpendicular traçada no plano horizontal, bem como permitir a inscrição de um círculo de diâmetro igual a:

- a) 2,00m (dois metros), para a área de utilização prolongada;
- b) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), para área de utilização transitória;

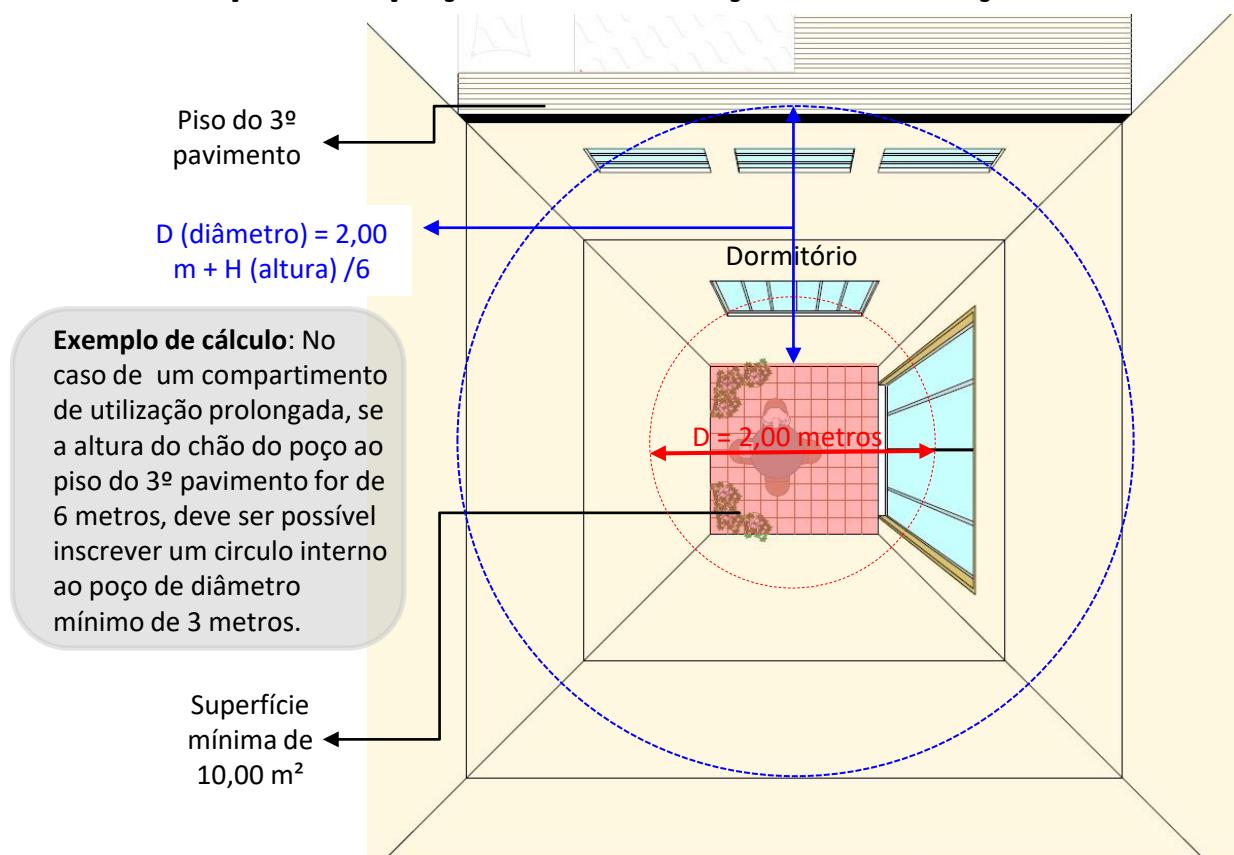
II – ter superfície mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), para a área de utilização prolongada e 6,00m² (seis metros quadrados) para área de utilização transitória;

III – permitir acima do segundo pavimento, a inscrição de um círculo cujo diâmetro "D" seja dado pelas seguintes fórmulas, onde "H" representa a altura máxima do poço até o piso do terceiro pavimento:

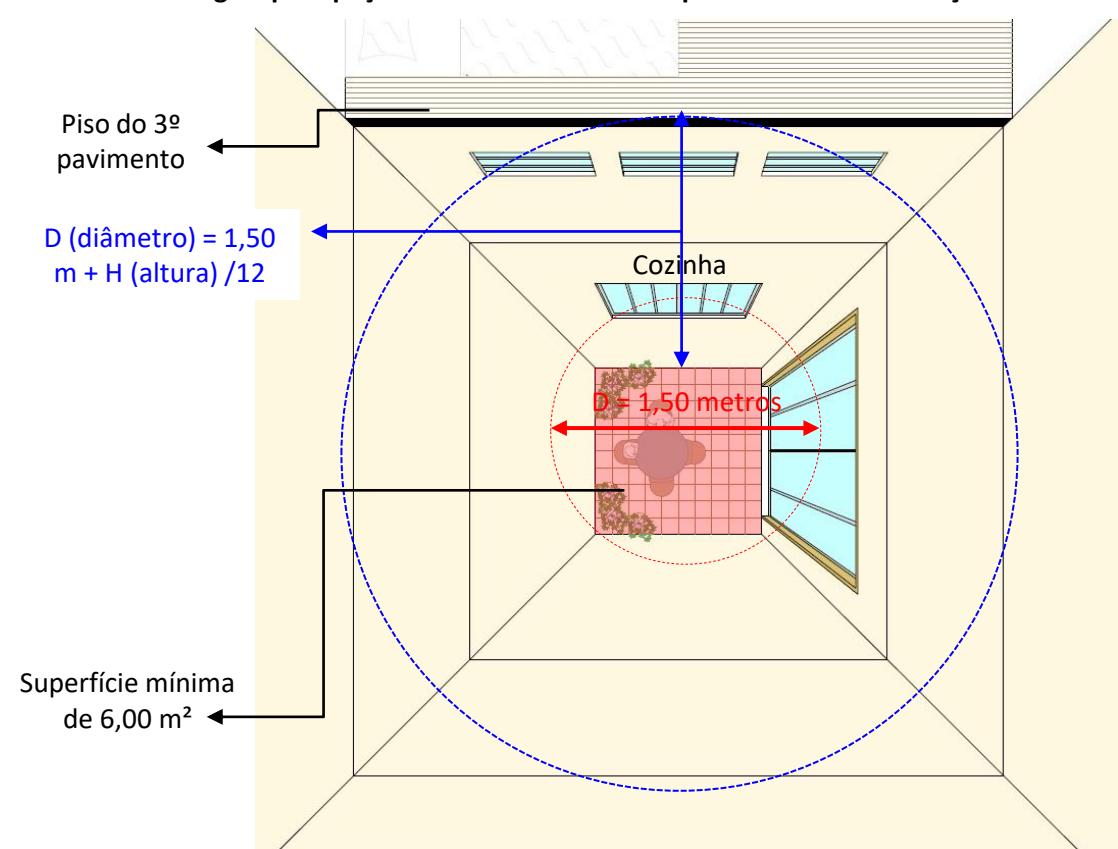
- a) $D = 2,00 \text{ m} + H/6$ para área de utilização prolongada;
- b) $D = 1,50 \text{ m} + H/12$ para área de utilização transitória.

Parágrafo único. Para os efeitos desta lei complementar, são considerados os conceitos de compartimentos de utilização prolongada e transitória dispostos no Código de Edificações do Município.

Recuos especiais: poços de iluminação e ventilação – art. 47



Regras para poços com aberturas de compartimentos de utilização transitória



Alguns outros parâmetros, para além dos recuos, também são exigidos nos casos de mais de uma edificação construída no mesmo lote, os quais têm como objetivo garantir não apenas a insolação e iluminação dos cômodos dos próprios edifícios, mas também garantir um mínimo de ventilação na cidade. Este último é o caso da limitação do que poderíamos chamar da “lâmina” do edifício, como demonstrado na ilustração abaixo.

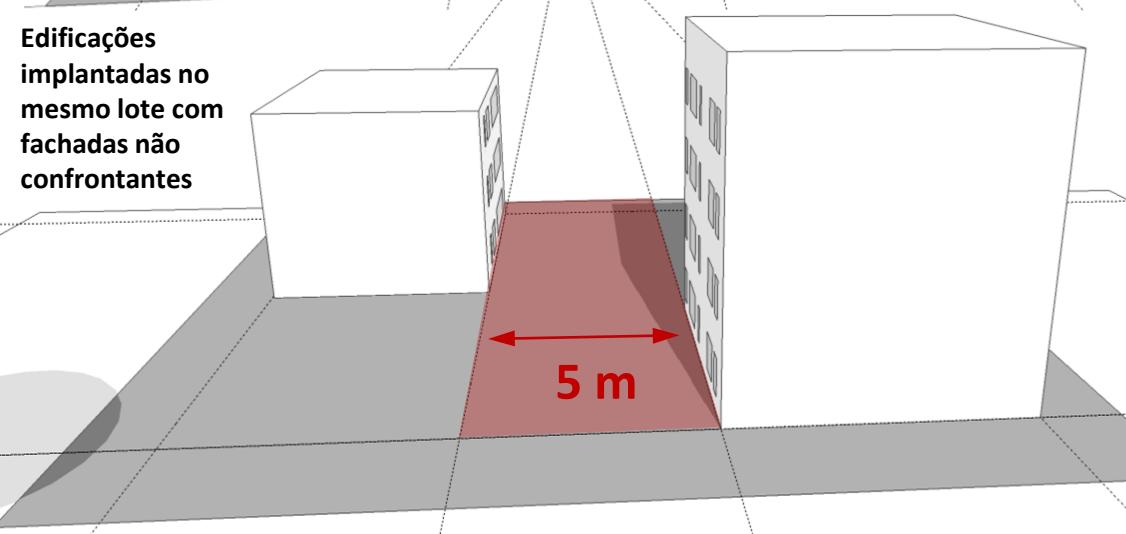
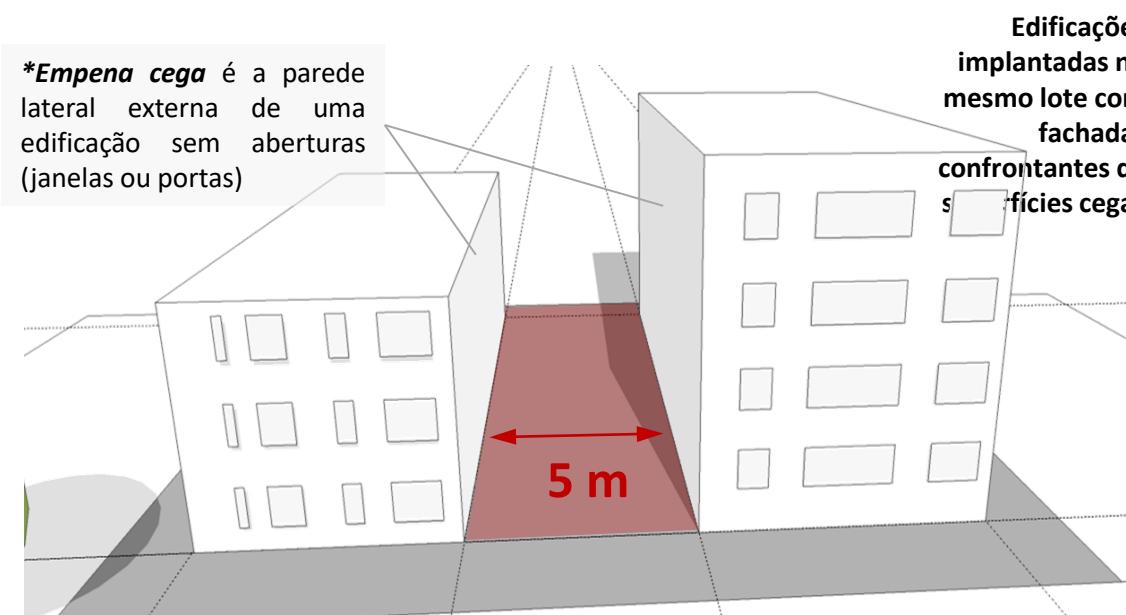
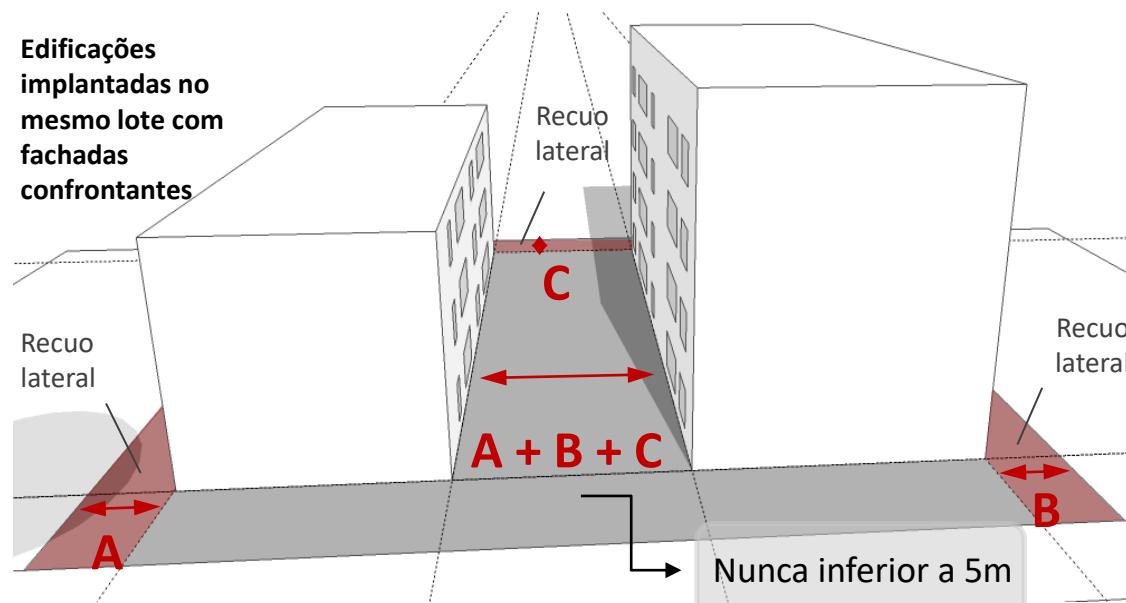
Ilustração art. 48



Ainda no caso de mais de uma edificação implantada no mesmo lote (terreno), além dos recuos obrigatórios, também é necessário garantir um afastamento mínimo entre os edifícios, o qual nunca poderá ser inferior a 5 m e estará relacionado com os recuos dos próprios blocos em relação as divisas (limites) do terreno. Três exceções são previstas: 1 – no caso de 2 ou mais edificações unihabitacionais (ou seja, edificações onde vivem apenas os membros de uma família, uma casa), quando poderá ser de 3 m e, 2 – no caso de afastamento entre a edificação principal e a edícula, o qual será menor, como já [visto anteriormente](#).; 3 – quando as empenas das edificações confrontantes (em frente uma da outra) foram compostas de superfícies “cegas” (sem janelas) ou quando as fachadas com janelas não foram confrontantes (edifícios não estarem alinhados um em frente ao outro), pode se respeitar apenas o afastamento mínimo de 5 m.

Tipo de edificação implantada no mesmo lote	Afastamento mínimo obrigatório
Edifícios plurihabitacionais ou não residenciais	5 m ou soma dos recuos laterais e de fundos, o que for maior
Edifícios unihabitacionais	3 m
Edifícios plurihabitacionais ou não residenciais com empenas cegas confrontantes	5 m
Edifícios plurihabitacionais ou não residenciais com não confrontantes	5 m

Afastamento entre edificações no mesmo lote – art. 48 e 49

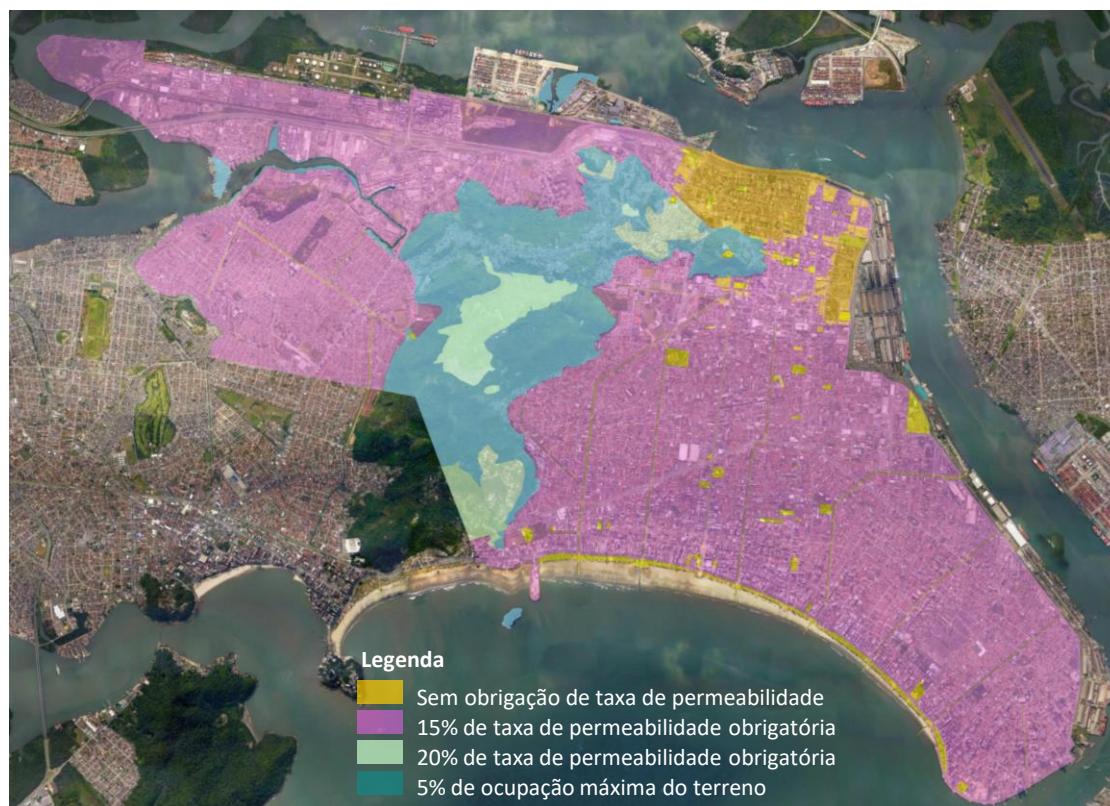


Outro parâmetro importante cuja obrigação de cumprir se relaciona também com a cidade como um todo é a Taxa de Permeabilidade, ou seja, o percentual do terreno obrigatoriamente permeável ou sua substituição por reservatório de retenção (do tipo de retardo ou do tipo de acumulação ou reuso). Esta obrigação de cada proprietário melhorar a microdrenagem em seu imóvel, auxilia na manutenção de níveis mínimos de adequação da macrodrenagem urbana, conceitos já abordados no [título I da cartilha](#).

Na área insular do Município de Santos existem diferenças entre os percentuais mínimos obrigatórios da taxa de permeabilidade. Por exemplo, nas Zonas de Morros, onde a cobertura vegetal é importante para garantir a estabilidade dos terrenos, a taxa de permeabilidade de é 20%.

Sigla Zona	Taxa de permeabilidade (%)
ZM I, ZMII e ZMIII	20%
ZO, ZI, ZCI, ZCII, ZNOI, ZNOII e ZNOIII	15%
APC I, APC II, NP1, NP2 e NP3	0
ZPPA	Taxa de ocupação limitada a 5% da área do terreno
ZP	Permitida ocupação de 100% da área arrendada

Mapeamento taxa mínima de permeabilidade obrigatória



Taxa de permeabilidade e regras pavimentos – art. 50, 51 e 52

Sendo a altura um parâmetro balizador dos recuos, é importante assim que se defina os limites máximos da altura dos pavimentos, também um parâmetro que condiciona os limites da edificação. Desta forma, a lei de uso e ocupação do solo da área insular do município de Santos traz limites mínimos e máximos da altura dos pavimentos, bem como para os embasamentos das edificações.

O pé direito (espaço contido entre lajes inferior e superior do pavimento) mínimo exigido é aquele definido no Código de Edificações, ou seja, de 2,50 m para compartimentos de utilização transitória e de 2,70 m para compartimentos de utilização prolongada. E o pé direito máximo de cada pavimento permitido é de 4,50 m, sendo considerado outro pavimento sempre que a altura exceder este limite. A exceção se refere aos pavimentos situados abaixo daqueles que contiverem piscinas, quando a altura limite admitida poderá ser maior até o limite de 5,50 m.

Permite-se ainda, a utilização dos 5 primeiros pavimentos como embasamento, respeitados os limites de altura já abordados anteriormente. A laje de cobertura pode ser utilizada para usos de lazer e convivência ou se vinculada ao pavimento tipo, desde que não seja coberta.



Pé direito: mínimo de 2,50m a 2,70m definido pelo Código de Edificações do Município de Santos



A definição e conceito de coeficiente de aproveitamento já foram abordados no [título I da cartilha](#) desta cartilha. Contudo, a utilização deste índice apresenta algumas exceções quanto às áreas computáveis. O coeficiente de aproveitamento é um número, um índice, que multiplicado pela área do terreno defini a área construída que pode ser realizada no lote. Contudo, não são todas as áreas de uma edificação que computam, ou seja, que entram neste cálculo.

Por exemplo, nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais plurihabitacionais, edificações de prestação de serviços e hospitais, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas, poços de elevadores, garagens, áreas de lazer e circulações, exceto as de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos. Nesses casos, também não são computados no cálculo do coeficiente de aproveitamento as jardineiras, e a somatória das áreas privativas referentes a terraços, terraços técnicos e varandas, quando possuírem área inferior ou igual a 30% (trinta por cento) da área interna da unidade privativa.

Nas edificações do tipo centros comerciais, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas, poços de elevadores e garagens.

Áreas não computáveis no cálculo do coeficiente de aproveitamento - CA	Hotéis, flats, edificações residenciais plurihabitacionais, edificações de prestação de serviços e hospitais	Centros comerciais
Caixas de escada	X	X
Poços de elevadores	X	X
garagens	X	X
Áreas de lazer e circulações (exceto de uso comum de acesso às unidades)	X ¹	
jardineiras	X	
Somatória das áreas de terraços, terraços técnicos e varandas	Desde que não superior a 30% da área interna da unidade privativa	

¹ Para edifícios inteligentes, verdes e em empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), não serão computadas as áreas de piso das circulações de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos.

Tomemos como exemplo a planta ilustrativa de vendas ao lado representada de um apartamento de 3 quartos, com 86,88 m². De acordo com o inciso II do art. 53 da LUOS, a somatória das varandas, e terraços técnicos deve ser de no máximo 17,61 m², ou seja, no máximo de 30% de 58,7 m², que corresponde a área total interna da unidade privativa. Sendo assim, neste caso, o projeto deveria ser alterado para atender os limites da lei.

Áreas não computáveis no coeficiente de aproveitamento – CA – art. 53



ambiente	Área (m ²)	Soma (m ²)	%		
Área de serviço	2,70	58,7 (áreas internas)	100		
Cozinha	6,16				
Sala	15,52				
Dormitório 1	7,03				
Dormitório 2	7,56				
Suíte	11,75				
Banheiro 1	2,96				
Banheiro suíte	2,95				
Varanda	12,94			18,18	30
Varanda dormitório 2	2,03				
Terraço técnico	3,21				

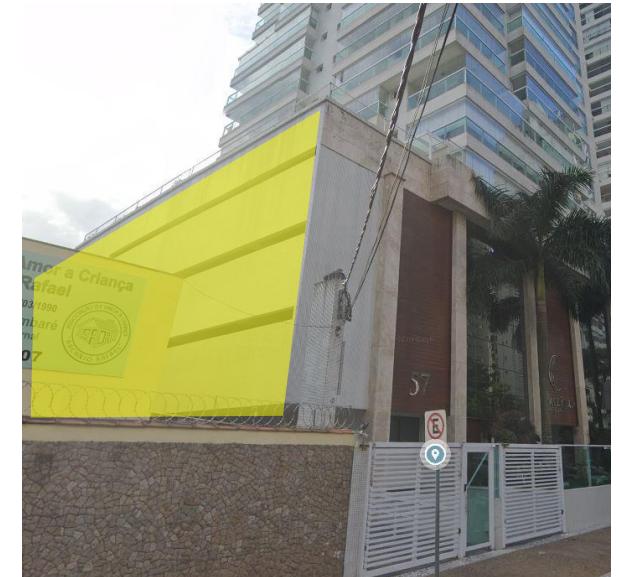
Neste exemplo, o projeto está respeitando o limite máximo de 30%

Áreas não computáveis no coeficiente de aproveitamento – CA – art. 53

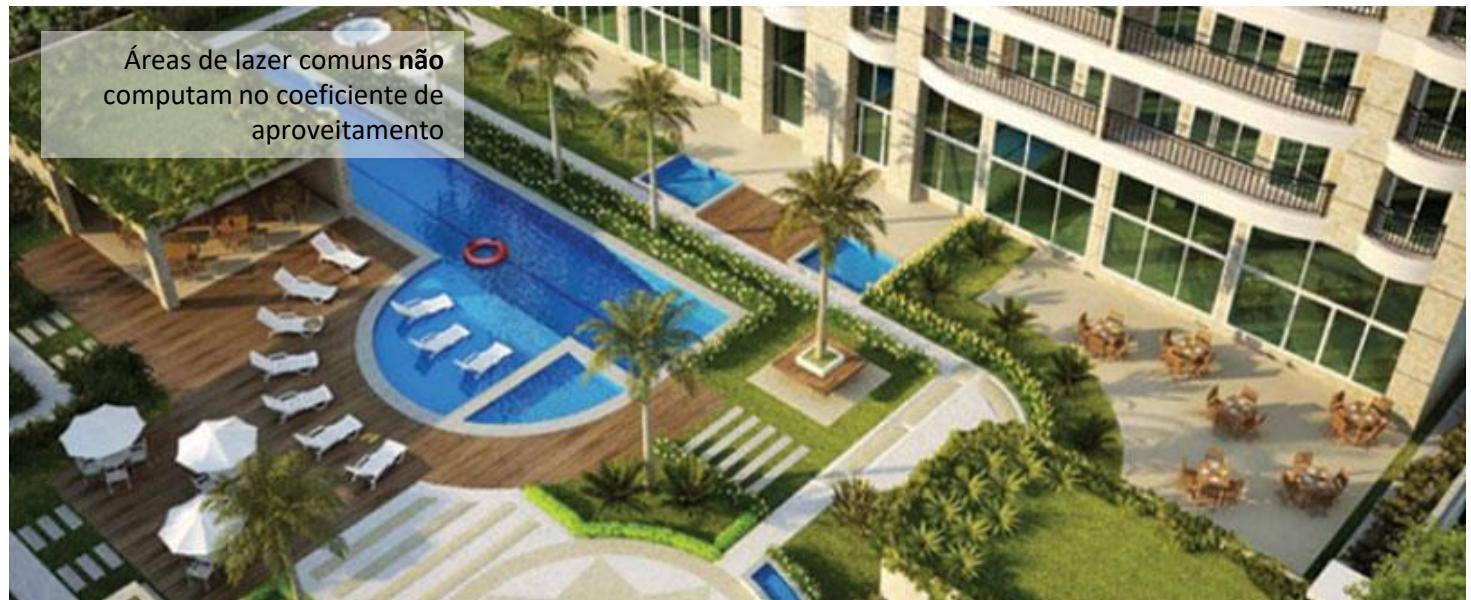


Áreas não computáveis no coeficiente de aproveitamento nesta planta de pavimento tipo, de acordo com o art. 53 da Lei de uso e ocupação do solo da área insular do município de Santos

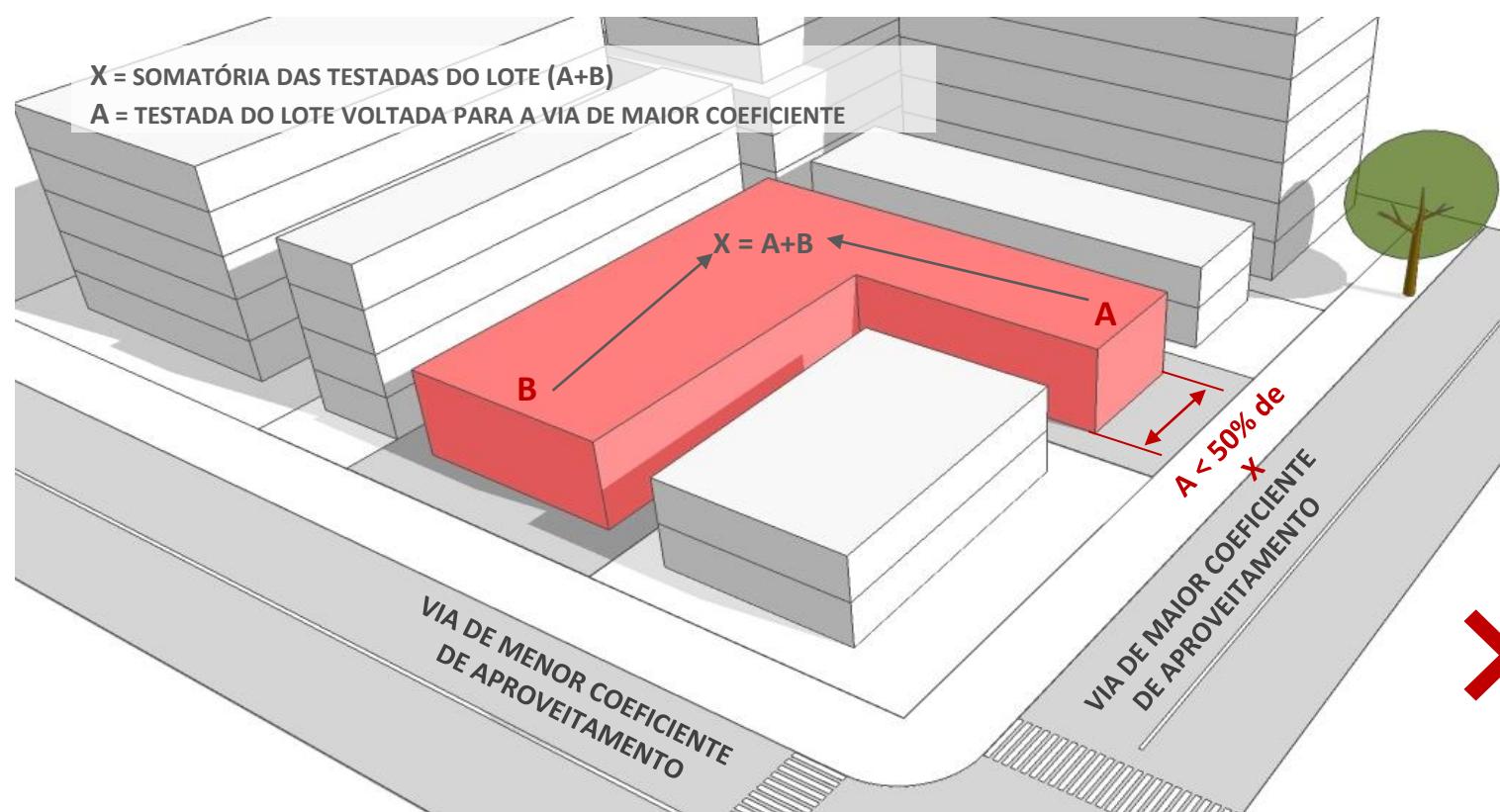
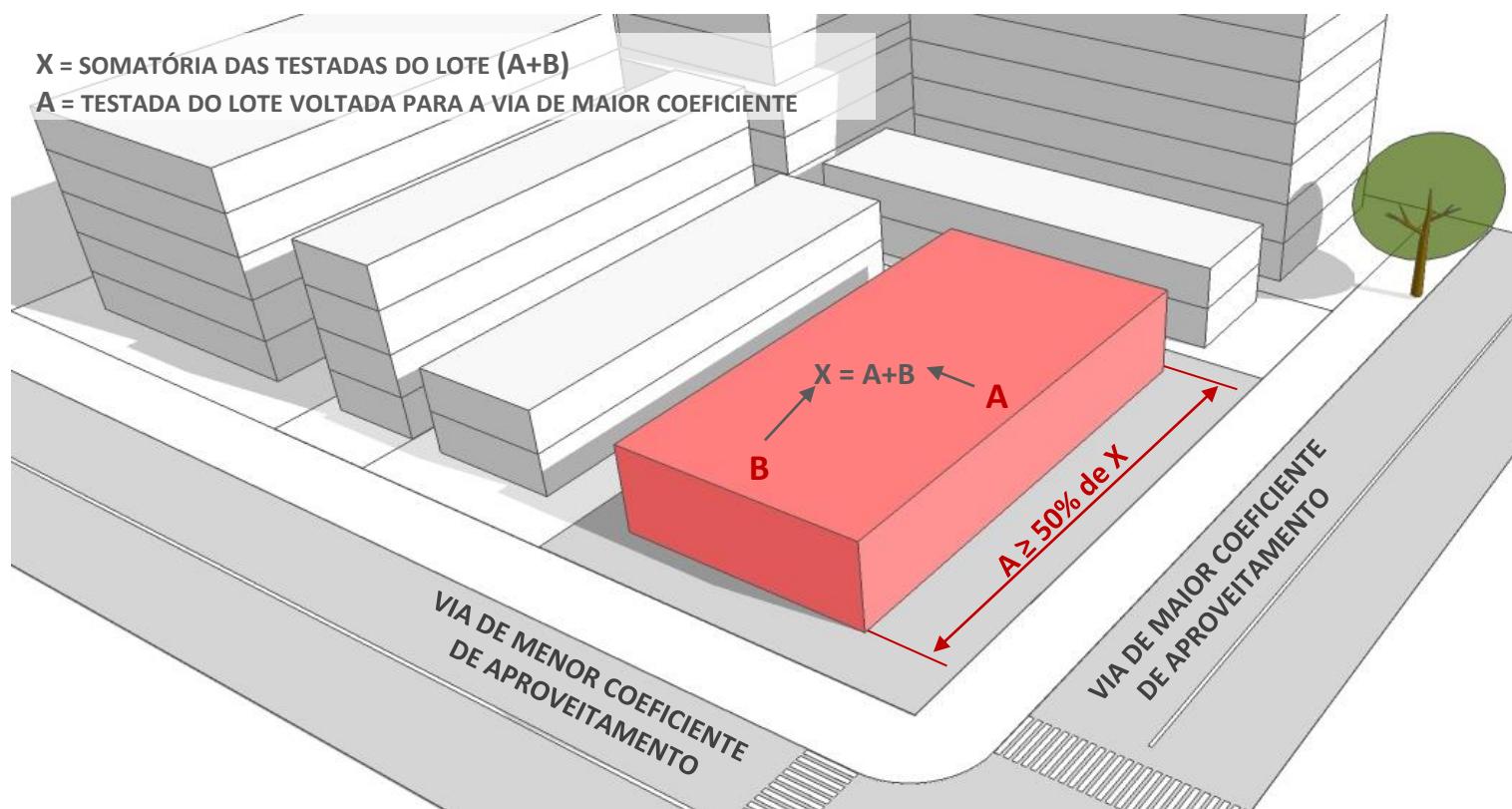
Áreas de garagens **não** computam no coeficiente de aproveitamento



As áreas correspondentes aos corredores de acesso às unidades são computáveis do Coeficiente de Aproveitamento



Regras de CA para lotes de esquina sob vias de diferentes classificações – art. 53



No caso dos lotes voltados para mais de uma via e com diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o maior coeficiente, desde que a somatória das testadas de maior potencial sejam, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da somatória das demais testadas do lote

Em resposta às situações de enchentes e alagamentos frequentes em algumas áreas da cidade, além das medidas já aplicadas pela defesa civil e outras secretarias na resolução dos problemas decorrentes dos impactos destes fenômenos, acrescentou-se também uma medida preventiva vinculada ao processo de ocupação urbana no processo de planejamento urbano. Neste sentido, foi incluída na última revisão da lei de uso e ocupação do solo da área insular, medidas de prevenção a serem respeitadas no momento da aprovação de novos projetos. Sendo assim, nas áreas suscetíveis a ressacas e inundações, de acordo com o Anexo Único do Plano Municipal de Contingência para Ressacas e Inundações, os projetos que propuserem a ocupação de subsolo serão aprovados somente mediante projeto de minimização do risco de inundações e enchentes no lote. Esses projetos serão analisados pelos órgãos responsáveis municipais competentes.

As soluções deverão ser voltadas ao acréscimo de contribuição decorrente do rebaixamento de lençol freático de edificações dotadas de subsolos voltadas a compensar o acréscimo de contribuição da carga pluvial e a minimizar os efeitos das ressacas e maré alta. Para maiores informações a respeito da interface entre o processo e forma de urbanização e impactos de fenômenos naturais extremos sobre as áreas ocupadas, verificar [Plano Municipal de Mudança do Clima](#).

O [Plano Municipal de Contingência para Ressacas e Inundações](#) estabelece os procedimentos a serem adotados pelos órgãos envolvidos na previsão, acompanhamento e resposta à erosão costeira, inundações costeiras e enchente, alagamentos causados por eventos oceânico-meteorológicos extremos quando da atuação direta ou indireta em eventos relacionados a estes desastres naturais, recomendando e padronizando a partir da adesão dos órgãos signatários os aspectos relacionados à previsão, monitoramento, alerta, alarme e resposta, incluindo as ações de socorro, ajuda humanitária e reabilitação de cenários, a fim de reduzir os danos ambientais, sociais e prejuízos decorrentes.



Alagamento por alta da maré sem chuva na Zona Noroeste -2019



Alagamento da Avenida Washington Luis por chuva -2018



Alagamento por ressaca na Ponta da Praia -2016



Alagamento da Avenida Nossa Senhora de Fátima por chuva na Zona Noroeste -2017

Plano de Contingência para ressacas e inundações – art.54

Plano de Contingência – áreas suscetíveis a enchente e alagamento com maré alta



Plano de Contingência – áreas suscetíveis a enchente e alagamento com chuva forte



A definição e conceito de taxa de ocupação já foram abordados no [título I da cartilha](#). Contudo, assim como o coeficiente de aproveitamento, a utilização deste índice apresenta algumas exceções quanto às áreas computáveis. Por exemplo, no cálculo da taxa de ocupação do lote não serão computadas as áreas relativas a beirais de até 1,00m (um metro) de largura, marquises ou circulações e passagens externas cobertas ao nível do pavimento térreo, abrigos individuais de autos de passeio e abrigo de mesas em restaurantes quando erigidos em estrutura e cobertura leves, terraços (incluindo terraços técnicos) e varandas cobertas quando possuírem área inferior ou igual a 25% (vinte e cinco por cento) da área total da unidade, elementos arquitetônicos decorativos, tais como jardineiras, área de pergolado, caixas de ar condicionado, poços de elevadores e de iluminação, dutos de ventilação, casas de força e medidores, abrigos de gás, guaritas, rampas de auto e subsolos, áreas descobertas sobre a projeção da edificação.

Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta lei complementar, não serão computadas as áreas construídas para atendimento da acessibilidade universal do imóvel.

Áreas não computáveis na Taxa de Ocupação - TO

- 1 Beirais de até 1 metro de largura
- 2 marquises ou circulações e passagens externas cobertas ao nível do pavimento térreo
- 3 abrigos individuais de autos de passeio
- 4 abrigo de mesas em restaurantes quando erigidos em estrutura e cobertura leves
- 5 terraços (incluindo terraços técnicos)
- 6 varandas cobertas quando possuírem área inferior ou igual a 25% (vinte e cinco por cento) da área total da unidade
- 7 elementos arquitetônicos decorativos, tais como jardineiras, área de pergolado, caixas de ar condicionado
- 8 poços de elevadores e de iluminação
- 9 dutos de ventilação
- 10 casas de força e medidores
- 11 Abrigos de gás
- 12 guaritas
- 13 Rampas de auto e subsolos
- 14 Áreas descobertas sobre a projeção da edificação

Áreas não computáveis na Taxa de ocupação – TO – art. 55



Neste exemplo, a somatória das áreas de varandas (18,18 m²) equivale a 23,65% da área total (76,7 m²), sendo assim respeita o limite de 25% previsto no art. 55.

Áreas não computáveis na Taxa de ocupação – TO – art. 55



Áreas não computáveis na taxa de ocupação – TO nesta planta de pavimento tipo, de acordo com o art. 55 da Lei de uso e ocupação do solo da área insular do município de Santos

Áreas construídas para garantir a acessibilidade universal em edificações existentes e regularmente construídas antes da vigência da Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018 não são computadas na Taxa de Ocupação – TO.



Art. 55.

(...)

Parágrafo único. Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta lei complementar, não serão computadas as áreas construídas para atendimento da acessibilidade universal do imóvel

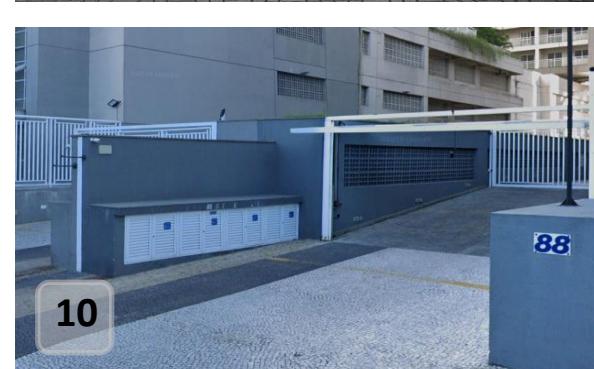
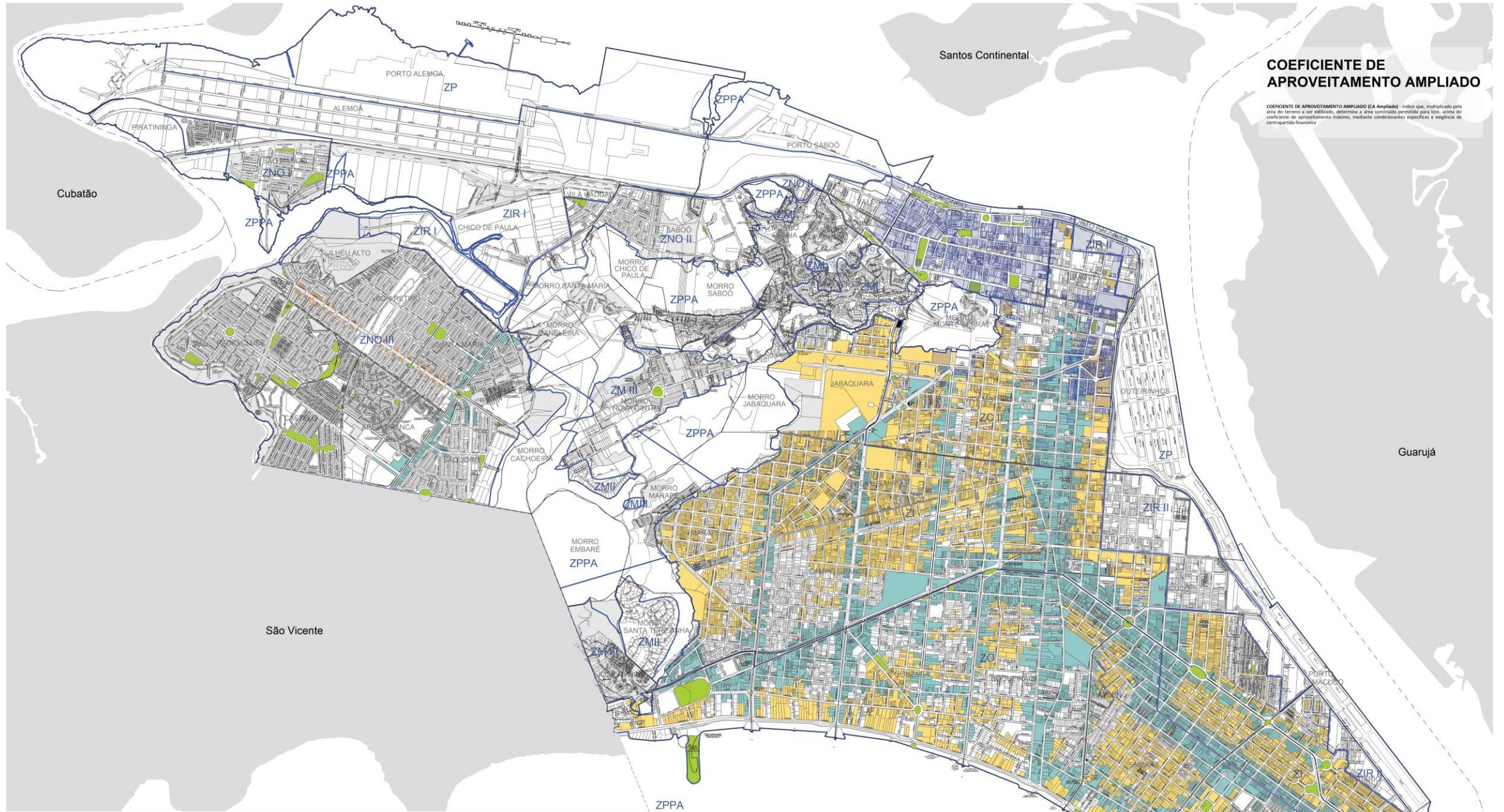


Tabela síntese de coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e fatores de planejamento por Zona

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	-	4	5 ^{(2) (12)}	6 ^{(1) (2) (5)}	0,4	0,2	0,4
	50% a partir de 4 pavimentos							
	(7)							
ZI	60% até 4 pavimentos	-	4	5 ^{(2) (12)}	6 ^{(2) (5)}	0,4	0,2	0,4
	50% a partir de 4 pavimentos							
	(7)							
ZCI	85% (6)	0,5 ⁽²⁰⁾	4	6 ⁽⁸⁾	-	-	-	-
ZCII	60% (22)	0,5 ⁽²⁰⁾	4	5 ^{(2) (12)}	6 ^{(2) (5)}	0,4	0,2	0,4
ZNO I	60% até 4 pavimentos	-	3	3	-	-	-	-
	50% a partir de 4 pavimentos							
ZNO II ZNO III	60% até 4 pavimentos e 50% a partir de 4 pavimentos	-	3 ⁽⁹⁾	4 ^{(3) (4) (12)}	5 ^{(3) (5)}	-	0,2	-
ZMI	60% até 4 pavimentos	-	2	2	-	-	-	-
ZMII	40% a partir de 4 pavimentos							
ZMIII	(11)							
ZP	85% até 5 pavimentos	-	5	5	-	-	-	-
	40% a partir de 5 pavimentos							
	(10)							
ZIR I ZIR II	85% até 5 pavimentos	0,5 ⁽²⁰⁾	5	5	-	-	-	-
	40% a partir de 5 pavimentos							
ZPPA (18)	5%	-	-	-	-	-	-	-
AAS (14) (15) (16)	70% até 4 pavimentos	0,5 ⁽²⁰⁾	4	5 ^{(2) (12)}	6 ^{(2) (5) (15)}	0,2	0,2	0,2
	50% a partir de 4 pavimentos							
	(7)							
ZERU (17)	70% até 4 pavimentos	0,5	1	7 ^{(12) (13)}	-	-	-	-
	50% a partir de 4 pavimentos							
	(7)							
ZEIS	- ⁽²¹⁾	0,5 ⁽²⁰⁾	-	- ⁽¹⁹⁾	- ⁽¹⁹⁾	-	-	-

- (1)** - 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 e à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a fórmula definida no artigo 154 e fatores de planejamento definidos neste anexo.
- (3)** - 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 154 e fatores de planejamento definidos neste anexo.
- (4)** - 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.
- (5)** - Fica proibida a utilização do coeficiente ampliado nas vias de menor capacidade de suporte.
- (6)** - Os imóveis com níveis de proteção 1, 2 e 3 poderão ter taxa de ocupação de até 100% (cem por cento) mediante parecer favorável do órgão municipal de planejamento e do CONDEPASA.
- (7)** - 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.
- (8)** - 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.
- (9)** - Nas vias de menor capacidade de suporte localizadas na Zona Noroeste I, II e III - ZNO I, ZNO II e ZNO III, indicadas no Anexo VIII desta Lei Complementar, fica proibida a construção acima do coeficiente básico.
- (10)** - 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.
- (11)** - 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.
- (12)** - Nas zonas onde permite-se o uso residencial os empreendimentos habitacionais de interesse social - HIS e de mercado popular - HMP, nos termos do definido no Plano Diretor, estão dispensados da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, limitados ao coeficiente máximo da zona.
- (13)** - 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.
- (14)** - 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.
- (15)** - 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.
- (16)** - Os empreendimentos habitacionais localizados nas Áreas de Adensamento Sustentável – AAS, ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas de garagem definido na lei complementar nº 528, de 18 de abril de 2005.
- (17)** - Na Zona Especial de Renovação Urbana do Jabaquara - ZERU JABAQUARA, os índices urbanísticos aplicáveis são aqueles da zona de uso e ocupação do solo à qual está sobreposta.
- (18)** - Não serão permitidas reformas ou ampliações das edificações dentro das Zonas de Proteção Paisagística - ZPPA cadastradas pelo órgão competente responsável nos morros pelo controle da situação de risco geológico.
- (19)** - Nas Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS 1, 2 e 3 deverá ser adotado o menor Coeficiente de Aproveitamento, dentre os definidos para as Zonas de Uso contíguas à ZEIS ou EHIS específico.
- (20)** - O coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 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 na Lei Complementar nº 1.005, de 16 de julho de 2018.
- (21)** - Nas Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS 1, 2 e 3 deverá ser considerada a menor Taxa de Ocupação, dentre as definidas pela tabela para as Zonas de Uso contíguas à ZEIS ou EHIS.
- (22)** - Os imóveis com níveis de proteção 1, 2 e 3 poderão ter taxa de ocupação de até 100% (cem por cento) e ficarão dispensados de área de integração, mediante parecer favorável do órgão municipal de planejamento e do CONDEPASA

Mapa geral de distribuição dos Coeficientes de Aproveitamento – CA ampliado



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO AMPLIADO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO AMPLIADO (CA Ampliado) - índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote, sob o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante condicionantes específicas e exigência de contrapartida financeira

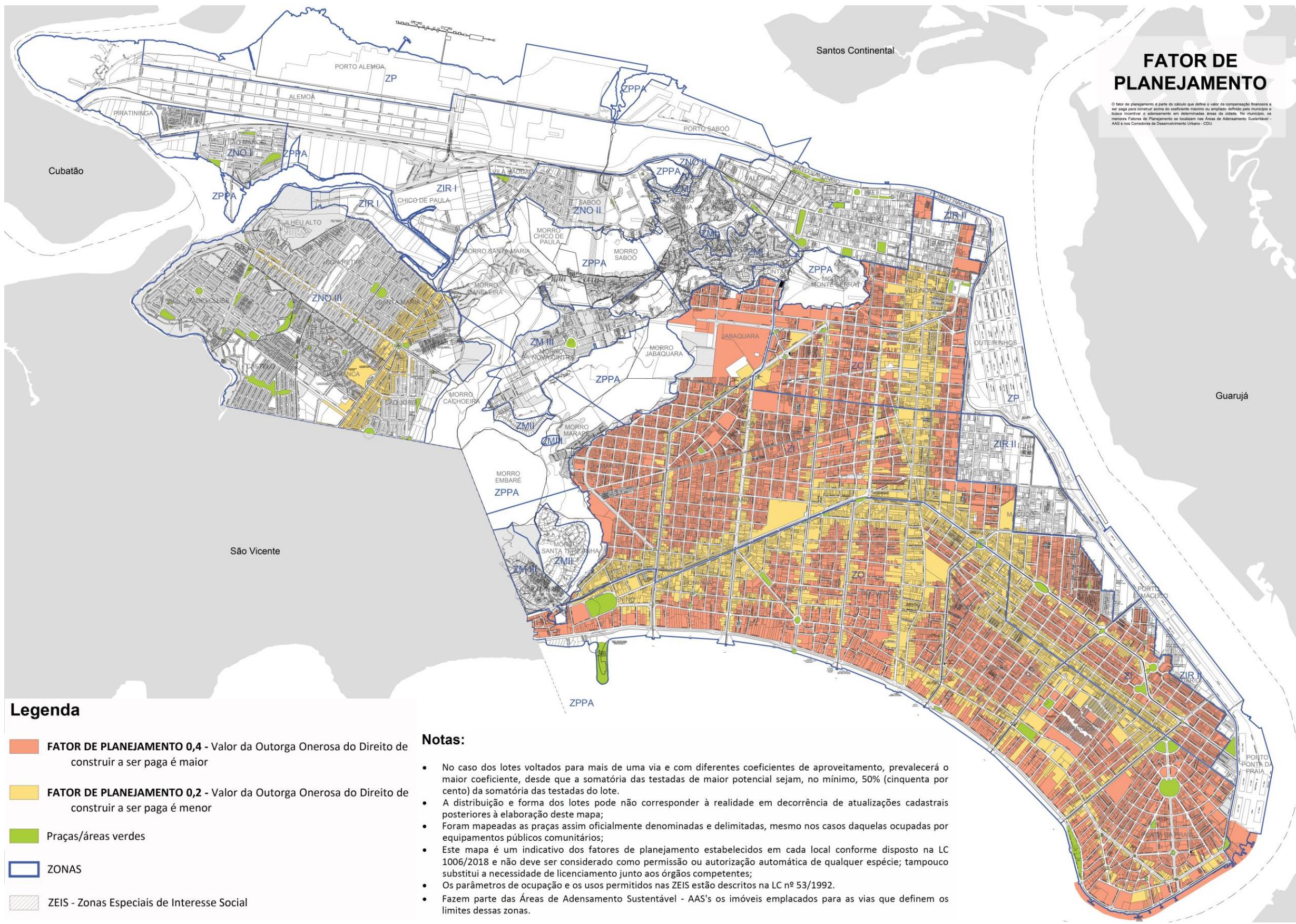
Legenda

- CA Ampliado igual a 5** - condicionado à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal e pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir conforme fórmula definida no artigo 154 da LC 1006/2018, com Fator de Planejamento - **FP 0,2**
- CA Ampliado igual a 6** - condicionado à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal e pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir conforme fórmula definida no artigo 154 da LC 1006/2018, com Fator de Planejamento - **FP 0,4**
- CA Ampliado igual a 6** - condicionado à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal e pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir conforme fórmula definida no artigo 154 da LC 1006/2018, com Fator de Planejamento - **FP 0,2**

Notas:

- No caso dos lotes voltados para mais de uma via e com diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o maior coeficiente, desde que a somatória das testadas de maior potencial sejam, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da somatória das testadas do lote.
- A distribuição e forma dos lotes pode não corresponder à realidade em decorrência de atualizações cadastrais posteriores à elaboração deste mapa;
- Foram mapeadas as praças assim oficialmente denominadas e delimitadas, mesmo nos casos daquelas ocupadas por equipamentos públicos comunitários;
- Este mapa é um indicativo dos coeficientes de aproveitamento estabelecidos em cada local conforme disposto na LC 1006/2018 e não deve ser considerado como permissão ou autorização automática de qualquer espécie; tampouco substitui a necessidade de licenciamento junto aos órgãos competentes;
- 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.
- 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.
- Os imóveis tombados ou gravados com Nível de Proteção 1, 2 ou 3a - NP1, NP2 ou NP3a possuem restrições quanto ao gabarito e/ou volumetria das edificações, o que tende a impossibilitar o uso total dos coeficientes de aproveitamento dispostos na lei. Nestes casos, o proprietário de imóvel urbano, privado ou público poderá, mediante documento ou escritura pública, exercer em outro local ou alienar o direito de construir, excluído deste valor a área já construída no local.
- Os parâmetros de ocupação e os usos permitidos nas ZEIS estão descritos na LC nº 53/1992.
- Nas Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS 1, 2 e 3 deverá ser adotado o menor Coeficiente de Aproveitamento, dentre os definidos para as Zonas de Uso contíguas à ZEIS ou EHS específico.
- Na Zona Central I - ZC I, Zona Noroeste I - ZNO I, Zona dos Morros I, II e III - ZMI, ZMII e ZMIII, Zona Industrial e Retroportuária I e II - ZIR I e ZIR II, ZERU Valongo e ZERU Paquetá a construção fica limitada ao coeficiente de aproveitamento máximo em todas as vias.
- No Zona Noroeste II e III, a utilização do coeficiente de aproveitamento ampliado é possível somente nos Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU.
- A construção acima do coeficiente máximo é proibida nas vias de Menor Capacidade de Suporte em todas as zonas.
- Fazem parte das Áreas de Adensamento Sustentável - AAS's os imóveis emplacados para as vias que definem os limites dessas zonas.

Espacialização de valores de outorga onerosa do direito de construir - OODC



FATOR DE PLANEJAMENTO

O fator de planejamento é parte do cálculo que define o valor da compensação financeira a ser paga para construir acima do coeficiente máximo ou mínimo definido pelo município e busca incentivar o adensamento em determinadas áreas da cidade. No município, os maiores Fatores de Planejamento se localizam nas Áreas de Adensamento Sustentável - AAS's nos Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU.

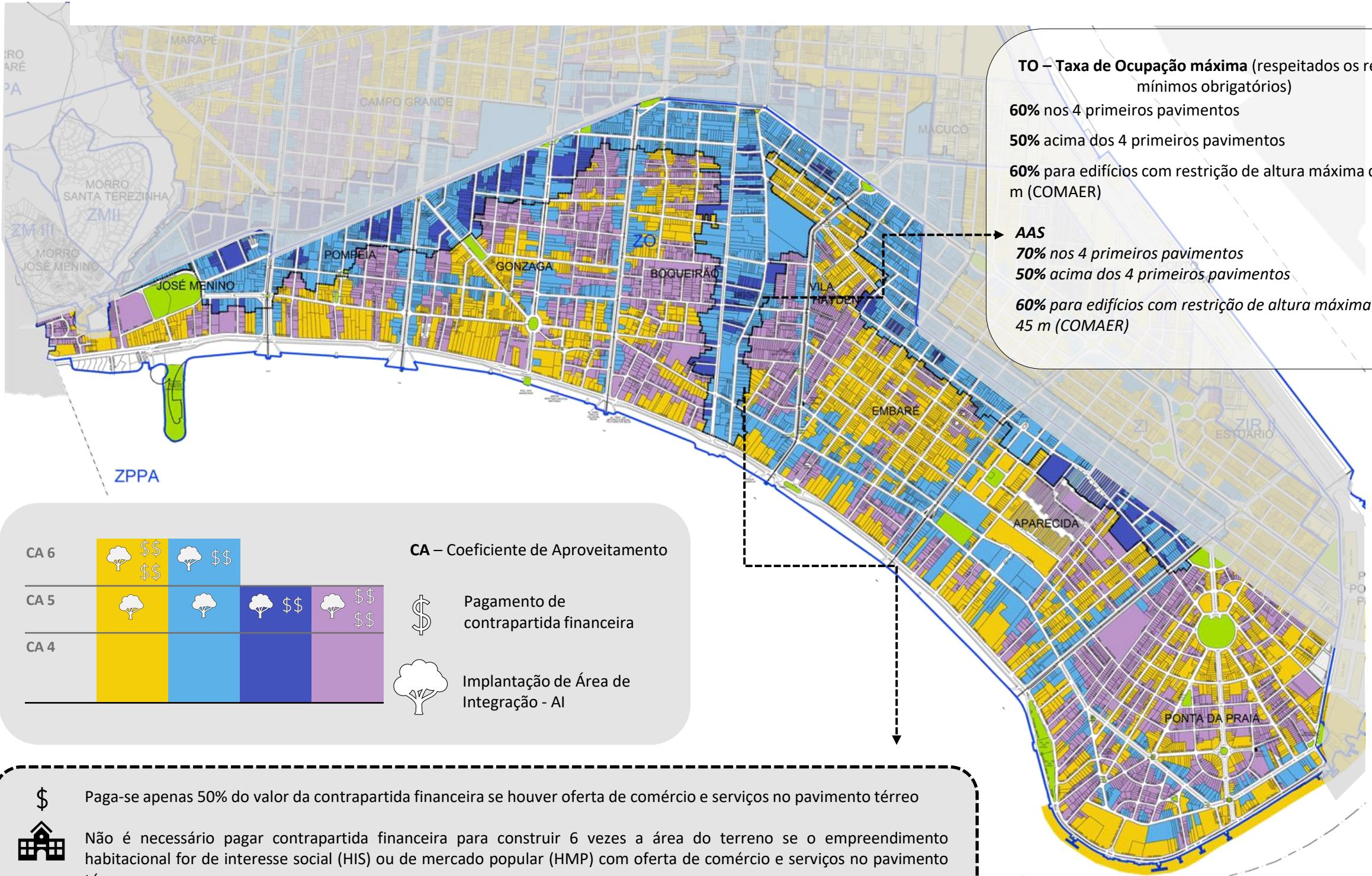
Legenda

- FATOR DE PLANEJAMENTO 0,4** - Valor da Outorga Onerosa do Direito de construir a ser paga é maior
- FATOR DE PLANEJAMENTO 0,2** - Valor da Outorga Onerosa do Direito de construir a ser paga é menor
- Praças/áreas verdes
- ZONAS
- ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

Notas:

- No caso dos lotes voltados para mais de uma via e com diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o maior coeficiente, desde que a somatória das testadas de maior potencial sejam, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da somatória das testadas do lote.
- A distribuição e forma dos lotes pode não corresponder à realidade em decorrência de atualizações cadastrais posteriores à elaboração deste mapa;
- Foram mapeadas as praças assim oficialmente denominadas e delimitadas, mesmo nos casos daquelas ocupadas por equipamentos públicos comunitários;
- Este mapa é um indicativo dos fatores de planejamento estabelecidos em cada local conforme disposto na LC 1006/2018 e não deve ser considerado como permissão ou autorização automática de qualquer espécie; tampouco substitui a necessidade de licenciamento junto aos órgãos competentes;
- Os parâmetros de ocupação e os usos permitidos nas ZEIS estão descritos na LC nº 53/1992.
- Fazem parte das Áreas de Adensamento Sustentável - AAS's os imóveis emplacados para as vias que definem os limites dessas zonas.

Zona da Orla – ZO – art. 59 a 62



TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

- 60% nos 4 primeiros pavimentos
- 50% acima dos 4 primeiros pavimentos
- 60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

AAS

- 70% nos 4 primeiros pavimentos
- 50% acima dos 4 primeiros pavimentos
- 60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

CA	Implantação de Área de Integração - AI	Pagamento de contrapartida financeira
CA 6	\$\$\$	\$\$\$
CA 5	\$\$\$	\$\$\$
CA 4	\$\$\$	\$\$\$

CA – Coeficiente de Aproveitamento

\$\$\$ Pagamento de contrapartida financeira

\$\$\$ Implantação de Área de Integração - AI

\$ Paga-se apenas 50% do valor da contrapartida financeira se houver oferta de comércio e serviços no pavimento térreo
 Não é necessário pagar contrapartida financeira para construir 6 vezes a área do terreno se o empreendimento habitacional for de interesse social (HIS) ou de mercado popular (HMP) com oferta de comércio e serviços no pavimento térreo
 Empreendimentos habitacionais não precisam ofertar vagas de garagem

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

Zona Intermediária – ZI – art. 63 a 67

TO – Taxa de Ocupação máxima
(respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

60% nos 4 primeiros pavimentos
50% acima dos 4 primeiros pavimentos

60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

AAS

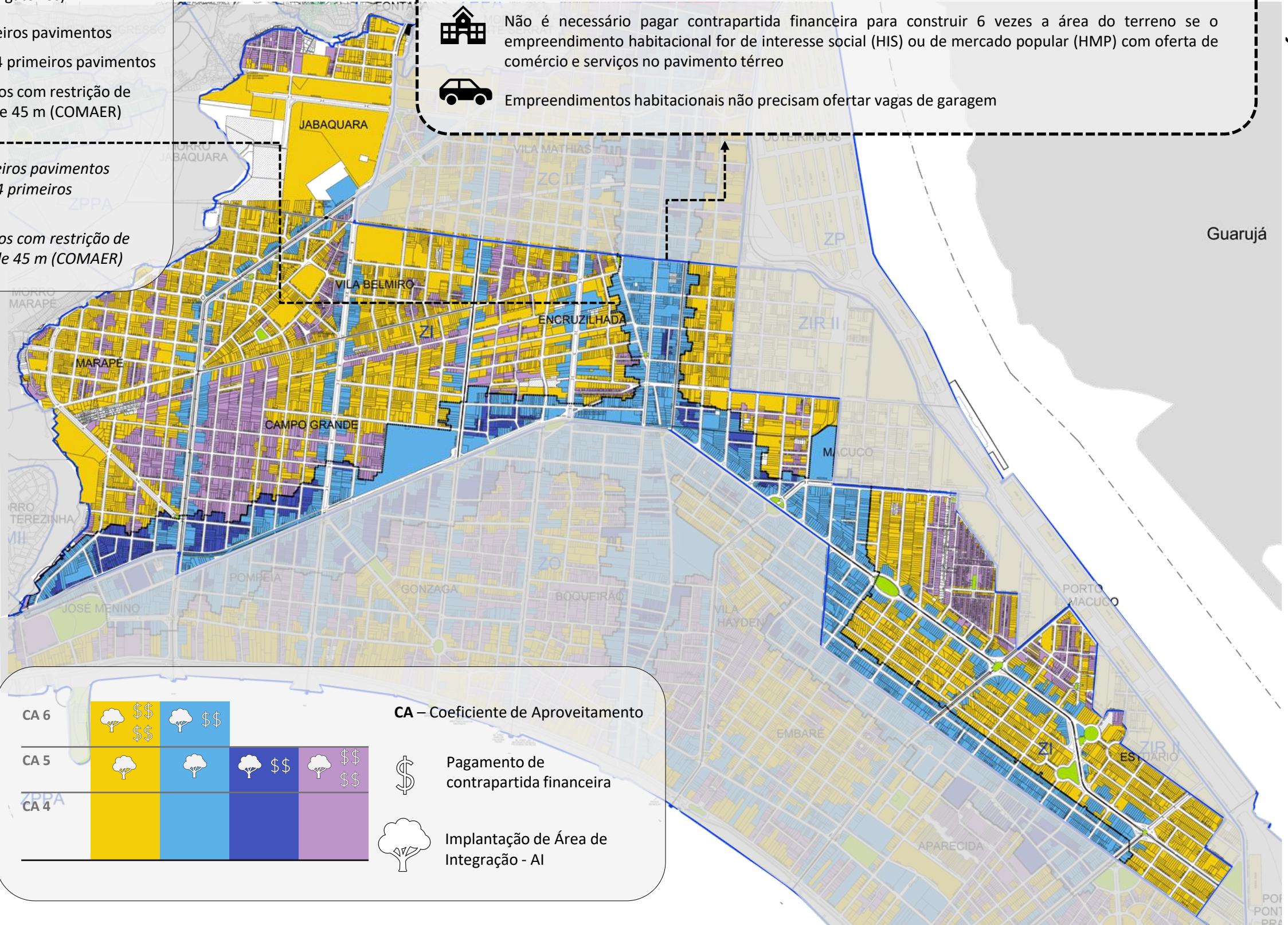
70% nos 4 primeiros pavimentos
50% acima dos 4 primeiros pavimentos

60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

\$ Paga-se apenas 50% do valor da contrapartida financeira se houver oferta de comércio e serviços no pavimento térreo

🏠 Não é necessário pagar contrapartida financeira para construir 6 vezes a área do terreno se o empreendimento habitacional for de interesse social (HIS) ou de mercado popular (HMP) com oferta de comércio e serviços no pavimento térreo

🚗 Empreendimentos habitacionais não precisam ofertar vagas de garagem



CA – Coeficiente de Aproveitamento

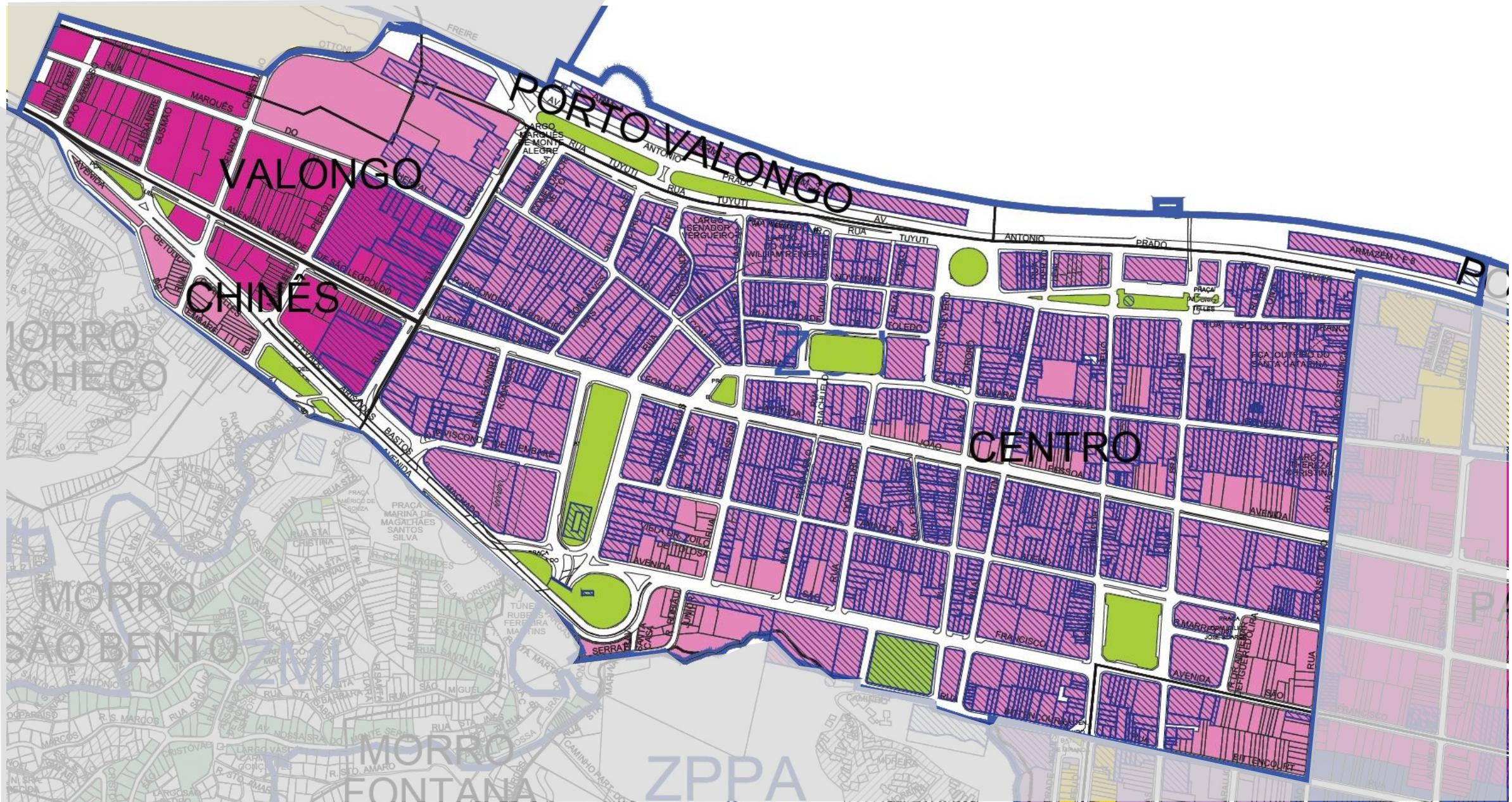
CA 6	☁️ \$\$\$ ☁️ \$\$\$
CA 5	☁️ ☁️ ☁️ \$\$ ☁️ \$\$\$
ZPPA CA 4	☁️ ☁️ ☁️ \$\$\$ ☁️ \$\$\$

☁️ Implantação de Área de Integração - AI

\$ Pagamento de contrapartida financeira

Guarujá

PO
PONT
PRA



CA 7



CA 6



CA 4

CA 1

CA – Coeficiente de Aproveitamento



Implantação de Área de Integração - AI



Para usar o coeficiente de aproveitamento equivalente a 7 vezes a área do terreno sem pagar nenhuma contrapartida, o lote deve ter no mínimo 1.000 m²

TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

85% nos 4 primeiros pavimentos

50% acima dos 4 primeiros pavimentos

60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

100% no térreo de imóveis gravados como **NP 1 e NP 2** mediante parecer favorável do CONDEPASA

TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

60% nos 4 primeiros pavimentos

50% acima dos 4 primeiros pavimentos

60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

AAS ←

70% nos 4 primeiros pavimentos

50% acima dos 4 primeiros pavimentos

60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

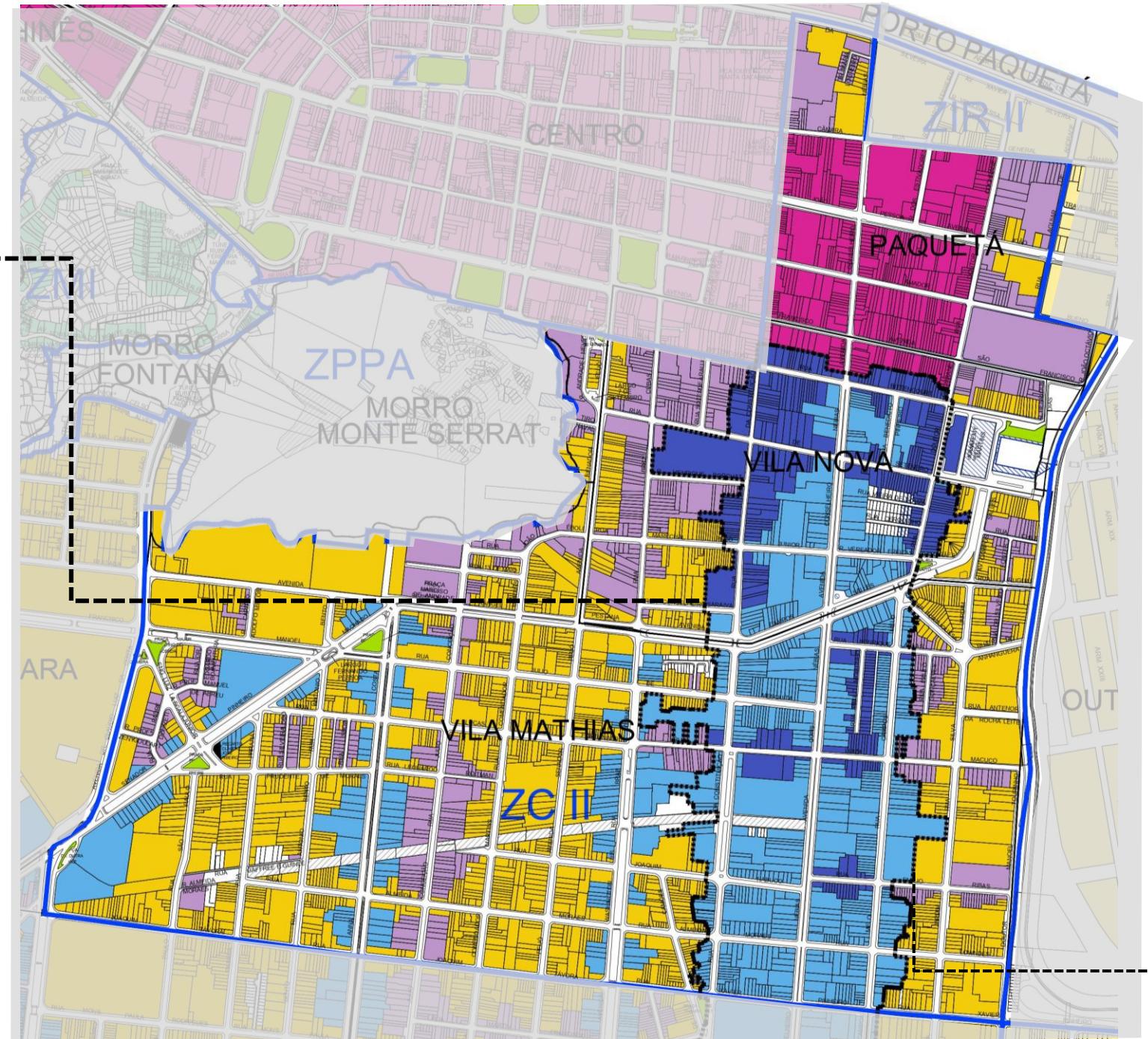
CA – Coeficiente de Aproveitamento

💰 Pagamento de contrapartida financeira

🌳 Implantação de Área de Integração - AI

🏢 Terrenos de área igual ou superior a 1000 m²

CA 6	🌳	💰	💰	🌳	💰	💰	🏢	CA 7
CA 5	🌳	💰	🌳	🌳	💰	💰		CA 1
CA 4	🌳	💰	🌳	🌳	💰	💰		CA 1



💰 Paga-se apenas 50% do valor da contrapartida financeira se houver oferta de comércio e serviços no pavimento térreo

🏠 Não é necessário pagar contrapartida financeira para construir 6 vezes a área do terreno se o empreendimento habitacional for de interesse social (HIS) ou de mercado popular (HMP) com oferta de comércio e serviços no pavimento térreo

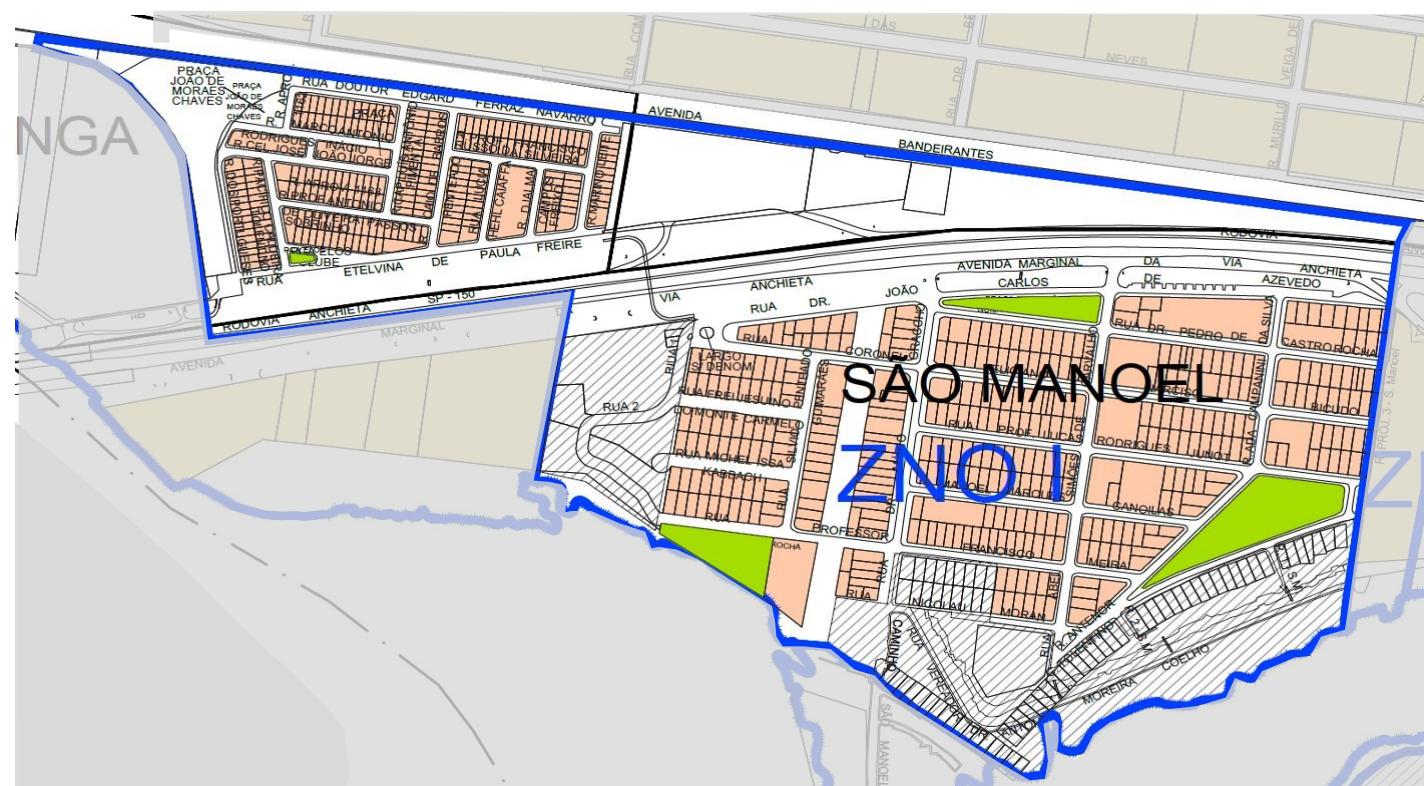
🚗 Empreendimentos habitacionais não precisam ofertar vagas de garagem

Zona Noroeste I – ZNO I – art. 75 a 81

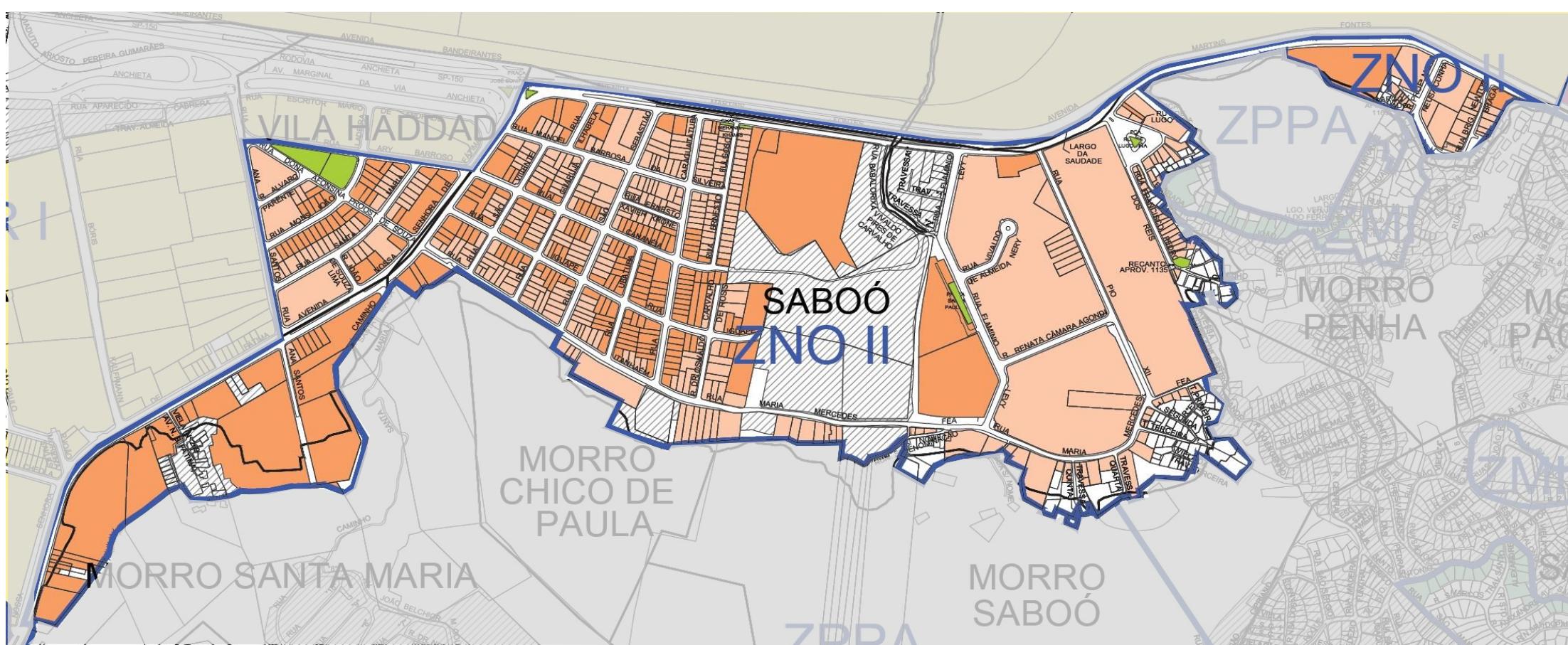
CA 5	 	 Implantação de Área de Integração - AI CA – Coeficiente de Aproveitamento  Pagamento de contrapartida financeira
CA 4	 	
CA 3	 	

TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

60% nos 4 primeiros pavimentos
 50% acima dos 4 primeiros pavimentos



Zona Noroeste II – ZNO II



Zona Noroeste III – ZNO III – art. 77 a 81

\$

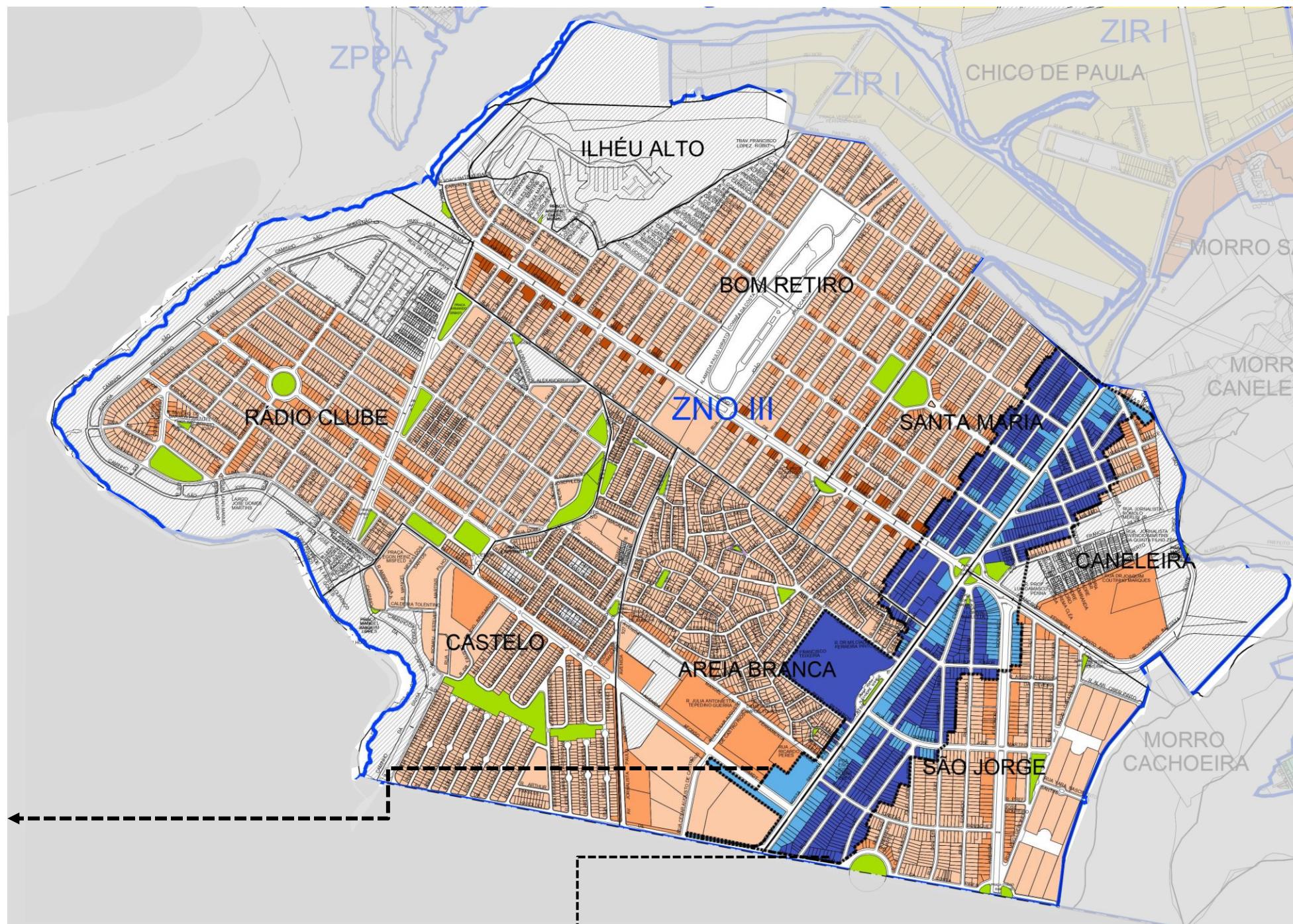
Paga-se apenas 50% do valor da contrapartida financeira se houver oferta de comércio e serviços no pavimento térreo



Não é necessário pagar contrapartida financeira para construir 6 vezes a área do terreno se o empreendimento habitacional for de interesse social (HIS) ou de mercado popular (HMP) com oferta de comércio e serviços no pavimento térreo



Empreendimentos habitacionais não precisam ofertar vagas de garagem



CA 5	 
CA 4	 
CA 3	  

 Implantação de Área de Integração - AI

CA – Coeficiente de Aproveitamento

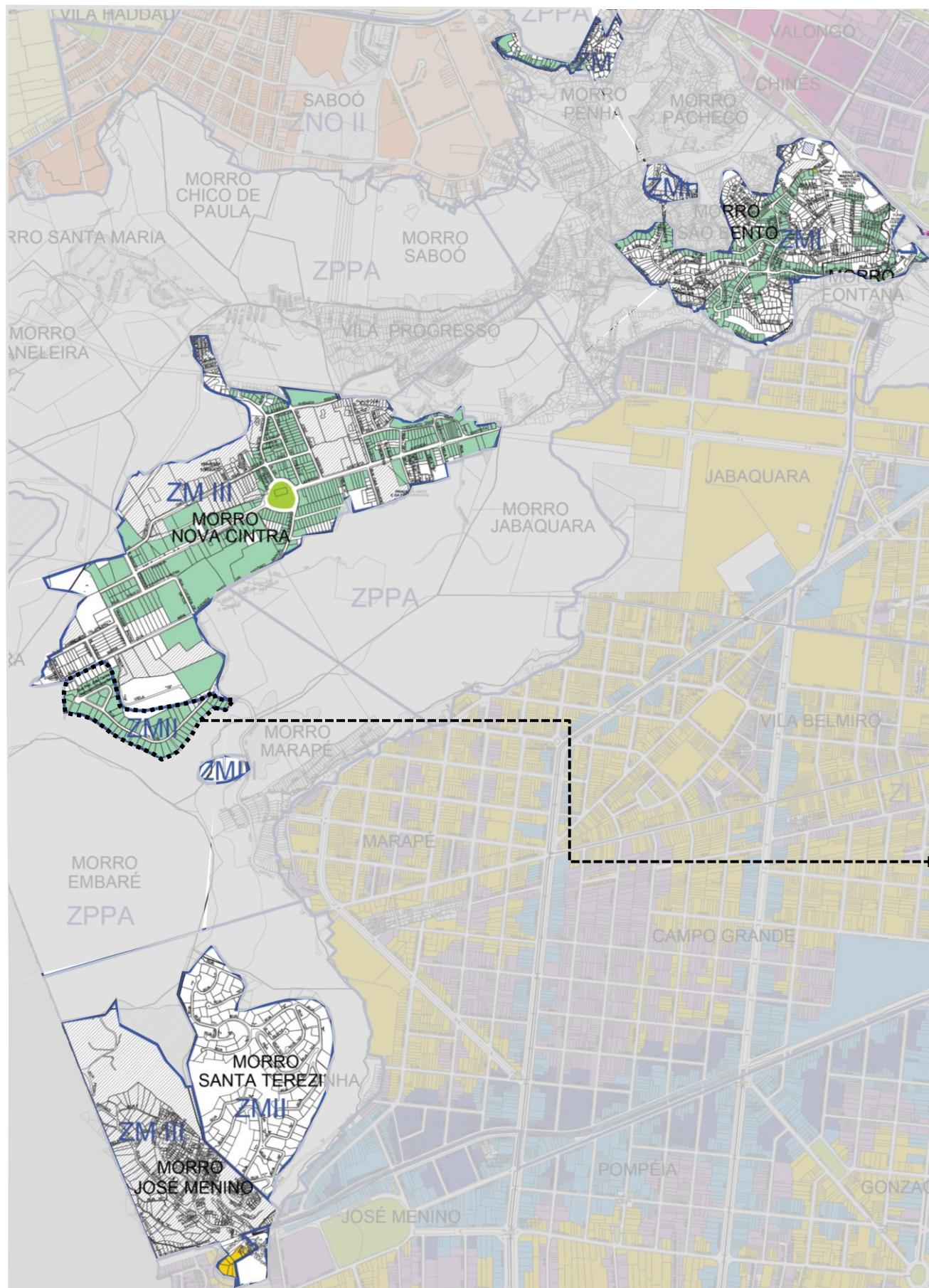
 Pagamento de contrapartida financeira

TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

60% nos 4 primeiros pavimentos
50% acima dos 4 primeiros pavimentos

AAS

70% nos 4 primeiros pavimentos
50% acima dos 4 primeiros pavimentos
60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)



Zona dos Morros I, II e III – ZM I, II e III – art 82 a 85

CA 2



CA – Coeficiente de Aproveitamento

TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

60% nos 4 primeiros pavimentos

50% acima dos 4 primeiros pavimentos



A ocupação das áreas com declividade a partir de 20° (vinte graus) ficam condicionadas aos seguintes critérios:

- as áreas ou terrenos com declividade entre 20° (vinte graus) e 40° (quarenta graus) necessitarão de laudos geológicos/geotécnicos que garantam a estabilidade da ocupação;
- as áreas com declividade maior de 40° (quarenta graus), caracterizadas predominantemente por exposições rochosas ou pequenas espessuras de solo suscetíveis a escorregamentos naturais não são passíveis de ocupação.

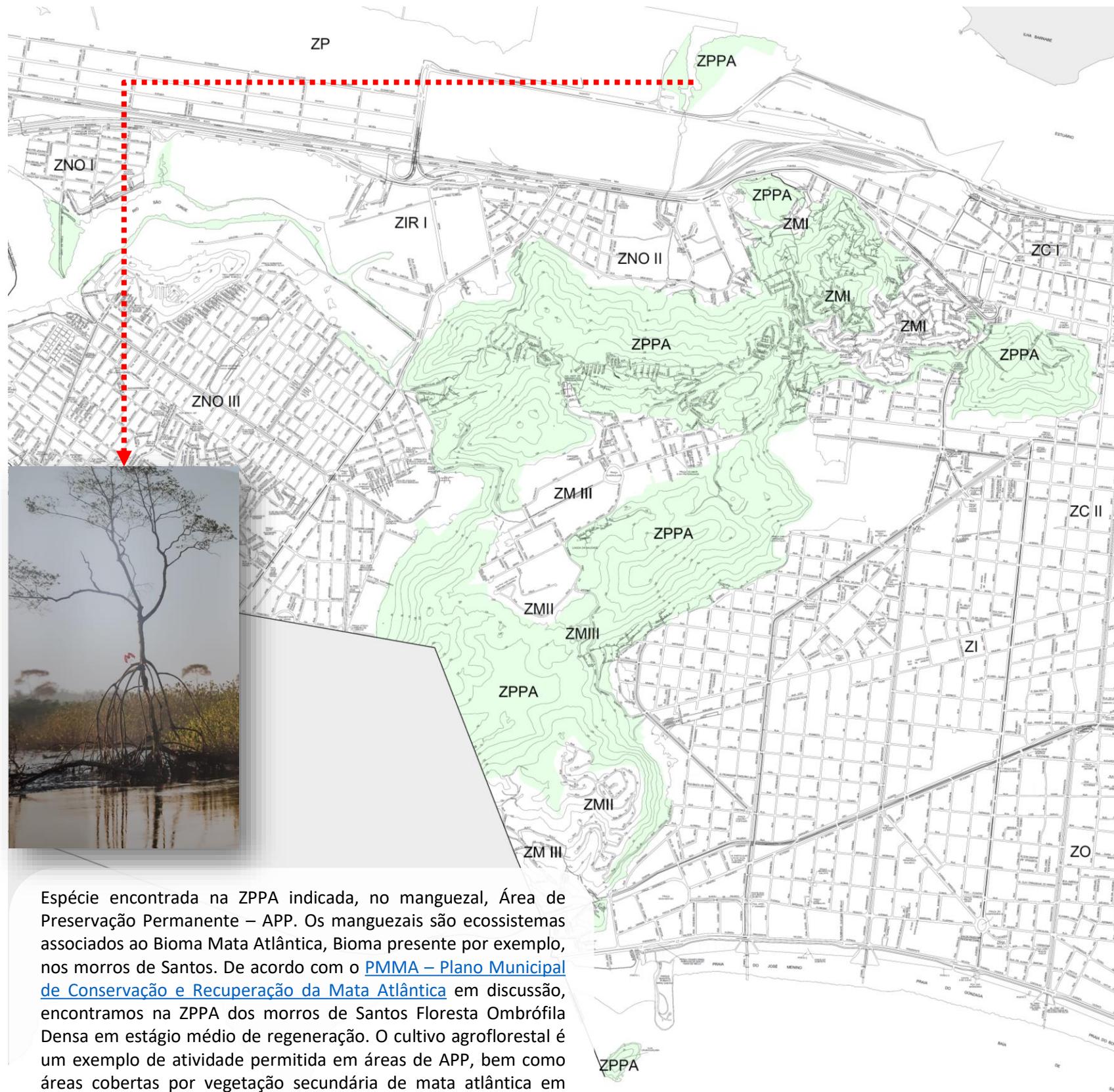
Parque da Montanha

No loteamento Parque da Montanha ficam estabelecidas as seguintes condicionantes:

- taxa de ocupação máxima de **40%** (quarenta por cento) da área do lote;
- edificação com o máximo de **03 (três) pavimentos**, inclusive o térreo e apenas **uma única unidade habitacional** poderá ser construída em cada lote.



Zona de Proteção Paisagística e Ambiental – ZPPA – art. 88 e 89



Espécie encontrada na ZPPA indicada, no manguezaal, Área de Preservação Permanente – APP. Os manguezais são ecossistemas associados ao Bioma Mata Atlântica, Bioma presente por exemplo, nos morros de Santos. De acordo com o [PMMA – Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica](#) em discussão, encontramos na ZPPA dos morros de Santos Floresta Ombrófila Densa em estágio médio de regeneração. O cultivo agroflorestal é um exemplo de atividade permitida em áreas de APP, bem como áreas cobertas por vegetação secundária de mata atlântica em estágio médio de regeneração.

TO – Taxa de Ocupação máxima

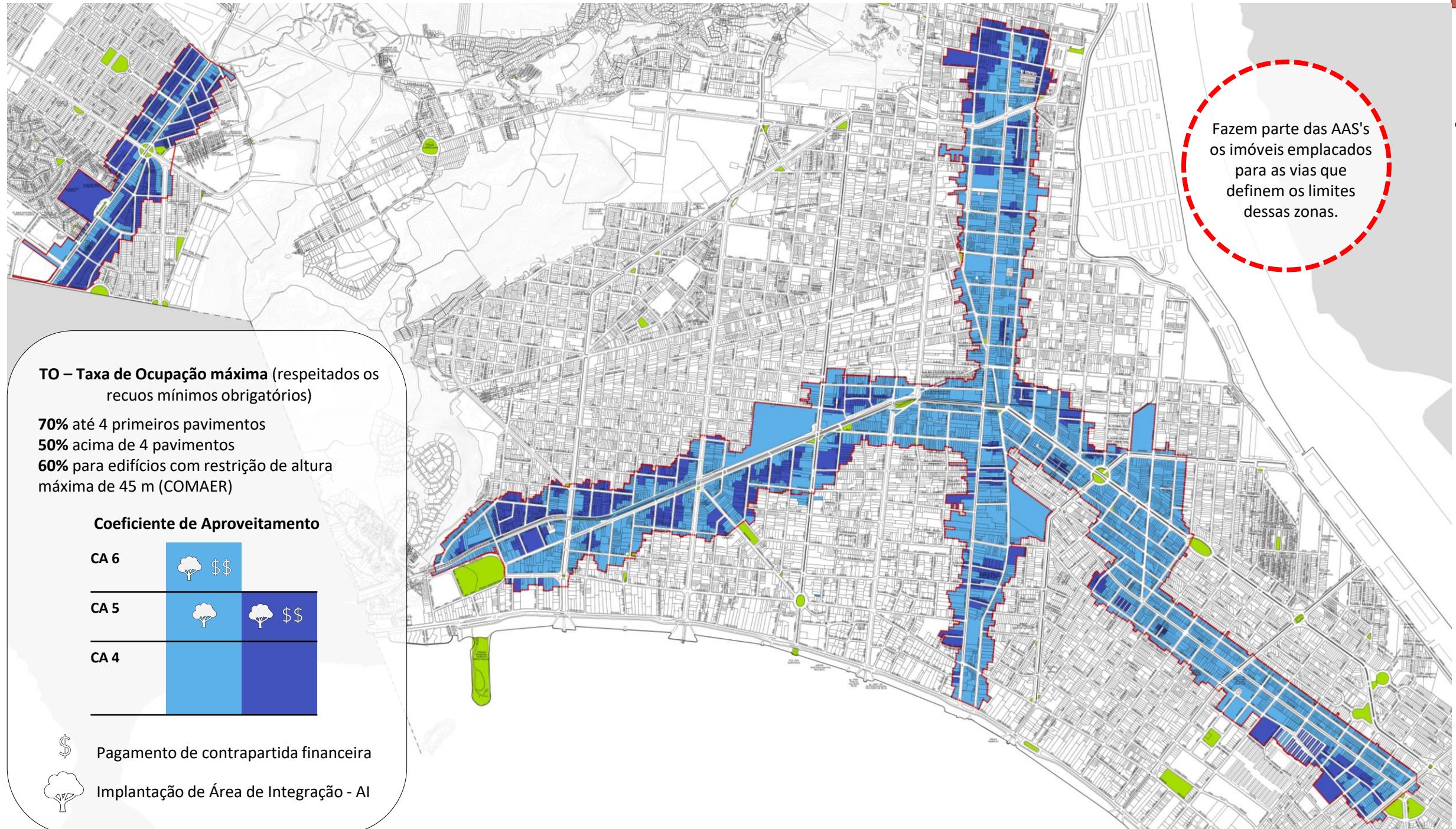
Na Zona de Proteção Paisagística e Ambiental – ZPPA serão permitidos usos especiais e instalações permanentes previstas para empreendimentos destinados a parques ecológicos ou arqueológicos, à instalação de atividades de pesquisa científica e ecoturismo, em especial dependências de apoio como alojamentos, sanitários, vestiários, portarias, escritórios, com **taxa de ocupação máxima de 5% (cinco por cento)**, admitindo-se, ainda, instalações provisórias e desmontáveis, desde que não potencializem impactos quanto a:

- instabilidade das encostas;
- erosão;
- assoreamento da drenagem;
- degradação ou supressão de vegetação do Bioma Mata Atlântica, com suas formações florestais e ecossistemas associados, a exemplo das restingas e manguezais;
- fragmentação e perda de fauna nativa do Bioma Mata Atlântica;

1 – Para ocupar é necessário parecer técnico ambiental e/ou geológico-geotécnico - O projeto de implantação das atividades mencionadas deverá ser acompanhado de parecer técnico ambiental e/ou geológico-geotécnico, elaborados por técnicos competentes, sendo submetido à análise do órgão municipal ambiental;

2 – Proibidas reformas e ampliações - Não serão permitidas reformas ou ampliações das edificações dentro das Zonas de Proteção Paisagística e Ambiental - ZPPA cadastradas pelo órgão competente responsável nos morros pelo controle da situação de risco geológico.

Áreas de Adensamento Sustentável – AAS – art. 90 a 98



TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

70% até 4 primeiros pavimentos

50% acima de 4 pavimentos

60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

Coefficiente de Aproveitamento

CA 6



CA 5



CA 4



Pagamento de contrapartida financeira



Implantação de Área de Integração - AI



Paga-se apenas 50% do valor da contrapartida financeira se houver oferta de comércio e serviços no pavimento térreo

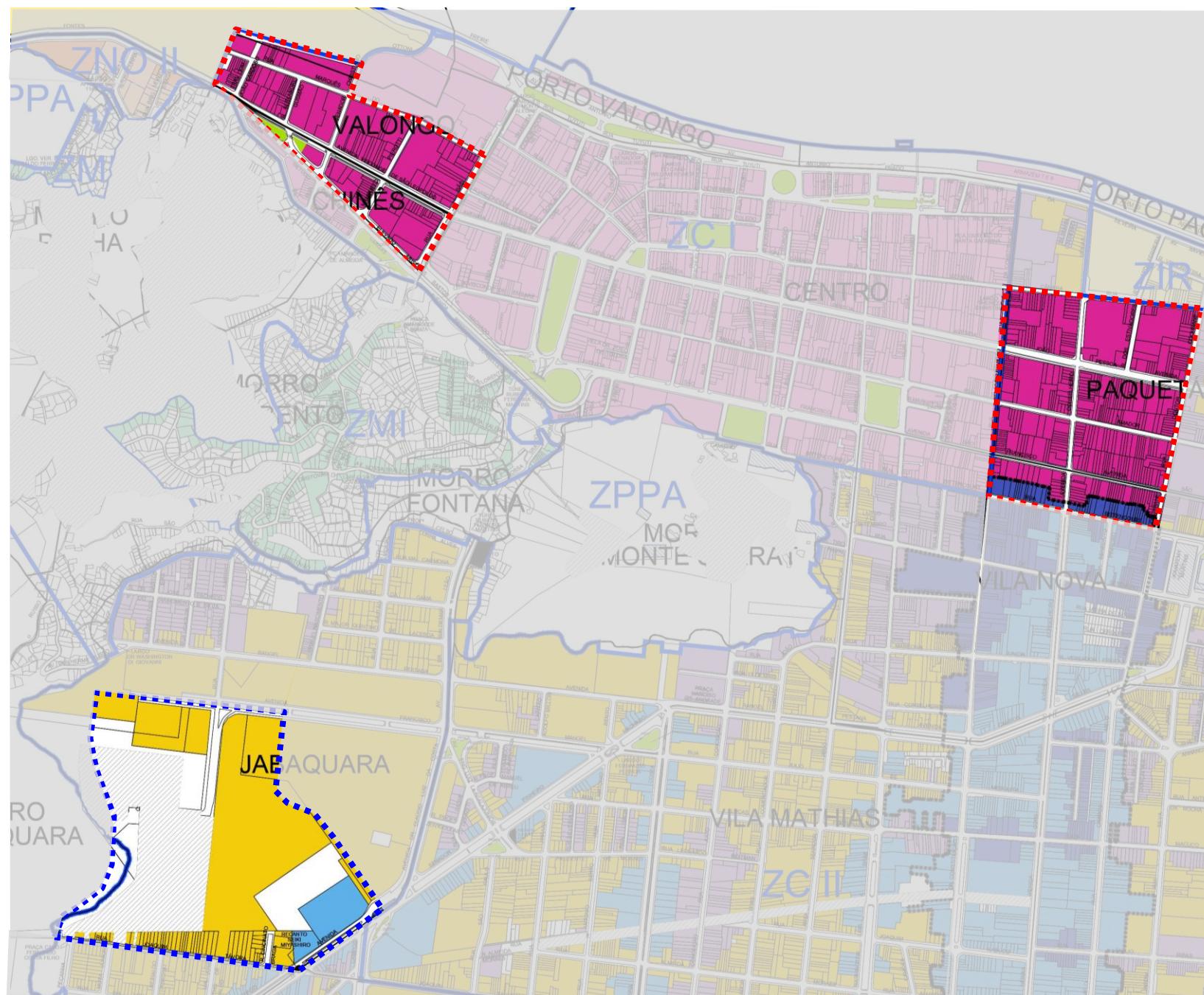


Não é necessário pagar contrapartida financeira para construir 6 vezes a área do terreno se o empreendimento habitacional for de interesse social (HIS) ou de mercado popular (HMP) com oferta de comércio e serviços no pavimento térreo



Empreendimentos habitacionais não precisam ofertar vagas de garagem

Zona Especial de Renovação Urbana – ZERU – art. 99 a 104



ZERU Valongo e ZERU Paquetá

CA 7



CA – Coeficiente de Aproveitamento



CA 1



Para construir até 7 vezes a área do terreno, os lotes devem ter área igual ou superior a 1000 m²



Implantação de Área de Integração - AI



Empreendimentos habitacionais não precisam ofertar vagas de garagem

TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

70% nos 4 primeiros pavimentos

50% acima dos 4 primeiros pavimentos

60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

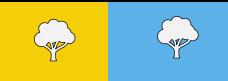
ZERU Jabaquara

CA 6



CA – Coeficiente de Aproveitamento

CA 5



\$ Pagamento de contrapartida financeira

CA 4



Implantação de Área de Integração - AI

TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

60% nos 4 primeiros pavimentos

50% acima dos 4 primeiros pavimentos

60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

Dos Imóveis de Interesse Cultural, das Áreas de Proteção Cultural (APC) e dos Corredores de Proteção Cultural (CPC) – art. 105 a 109

Nível de Proteção 1 – NP1



Os imóveis enquadrados como NP 1 devem ser protegidos em sua totalidade, incluindo volumetria, telhado e demais elementos decorativos, interna e externamente:

Nível de Proteção 2 – NP2



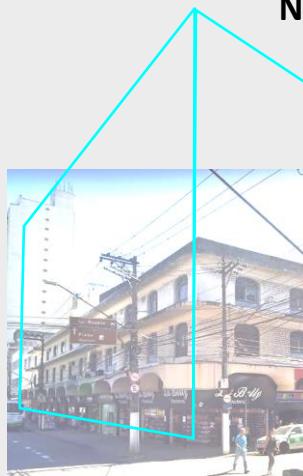
Os imóveis enquadrados como NP 2 devem ser protegidos parcialmente, incluindo apenas volumetria, telhado e fachadas.

Nível de Proteção 3A – NP3A



Corresponde à livre opção de projeto, mantendo-se, porém, o gabarito e o recuos predominantes dos imóveis NP1 e NP2 existentes na testada da quadra em que estiver inserido e quando da inexistência destes na mesma quadra, nas testadas das quadras contíguas e alinhadas a esta

Nível de Proteção 3B – NP3B

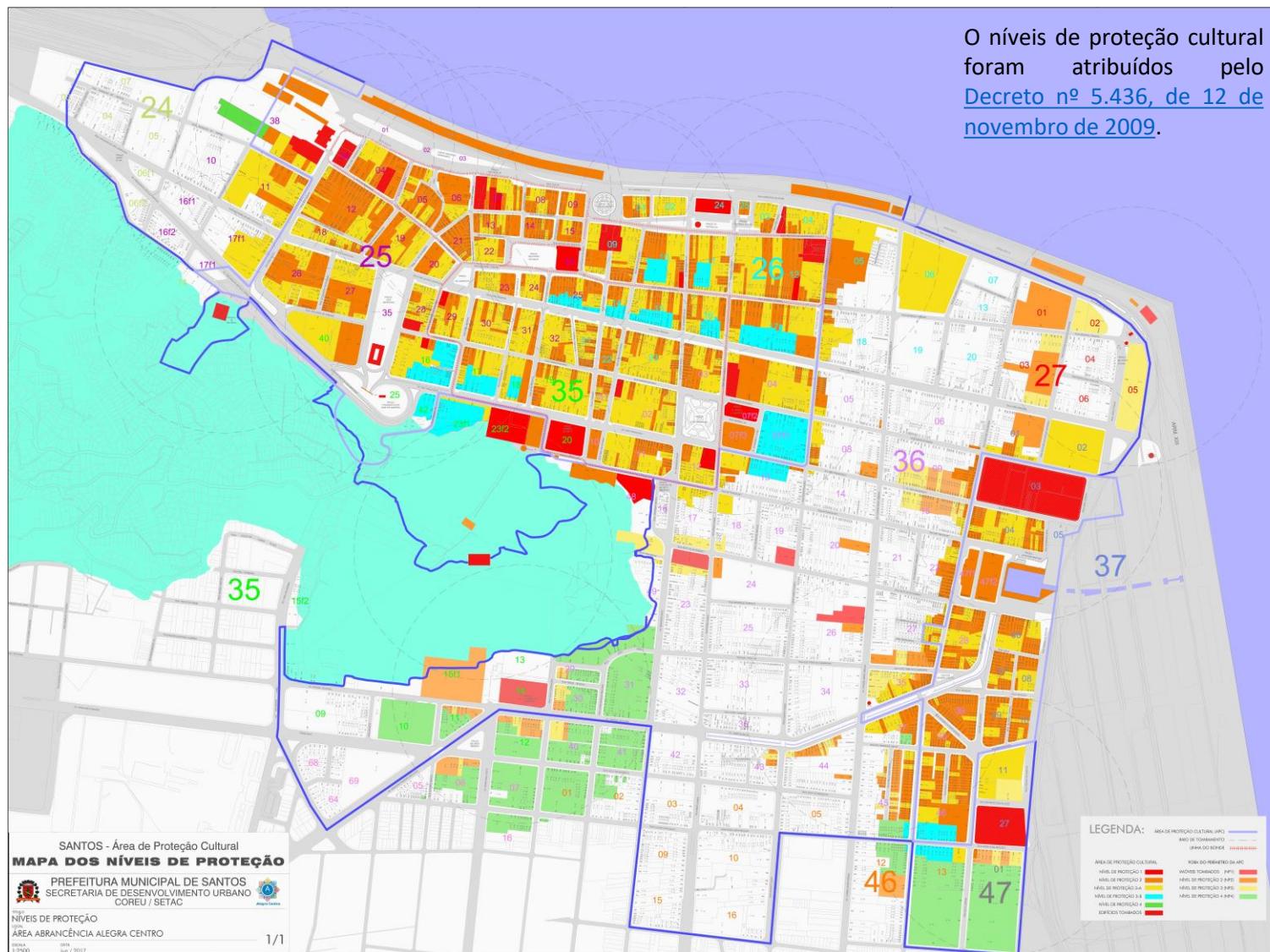


Livre opção de projeto respeitando-se o gabarito máximo de 45,00m de altura. Os lotes identificados com este nível de proteção deverão estar localizados próximos de imóveis verticalizados situados na mesma testada de quadra onde estão inseridos ou em testadas fronteiriças ou nas testadas de quadras laterais adjacentes

Nível de Proteção 4 – NP4



Livre opção de projeto, respeitando os índices urbanísticos da zona em que se situar o imóvel gravado



Dos Imóveis de Interesse Cultural, das Áreas de Proteção Cultural (APC) e dos Corredores de Proteção Cultural (CPC) – art. 105 a 109

- 1 Cabe ao órgão municipal de planejamento a elaboração e o monitoramento de inventário dos imóveis com os respectivos níveis de proteção;
- 2 A alteração ou a inclusão dos níveis de proteção deverão ser submetidos à aprovação do CONDEPASA;
- 3 Os níveis de proteção poderão ser atribuídos aos imóveis pelo CONDEPASA;
- 4 Um mesmo lote poderá apresentar diferentes níveis de proteção, devendo ser respeitada as áreas e exigências de cada nível envolvido.
- 5 Na reunificação de lotes com diferentes níveis de proteção, deverão ser mantidas e respeitadas as áreas e exigências de cada nível envolvido.
- 6 As edificações com níveis de proteção 1 e 2 que forem objeto de obras de restauro, tendo recuperado e conservado as características originais das fachadas e telhados, poderão gozar de benefícios de isenção total do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e do Imposto Sobre Serviços – ISS da obra, nos termos do Código Tributário do Município, mediante solicitação do interessado, e após parecer do órgão competente da Prefeitura e aprovação do CONDEPASA;
- 7 Nas Áreas de Proteção Cultural e nos Corredores de Proteção Cultural - CPC, os imóveis com Níveis de Proteção 3a e 3b, poderão ter o recuo frontal dispensado mediante a apresentação de estudo urbanístico da área envoltória com parecer favorável do órgão municipal de planejamento e do CONDEPASA.

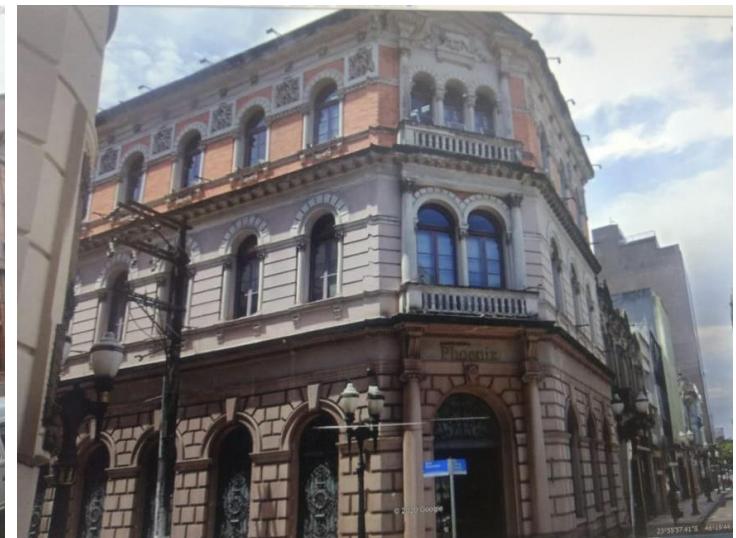
Praça Ruy Barbosa nº 12 – NP 2/ NP3- A - restaurado



Rua Braz Cubas, esquina com Rua General Câmara – NP 2 - restaurado



Rua XV de Novembro, esquina com Rua Riachuelo – NP 2 - restaurado



Dos Imóveis de Interesse Cultural, das Áreas de Proteção Cultural (APC) e dos Corredores de Proteção Cultural (CPC) – art. 105 a 109



Nas áreas de Proteção Cultural - APCs



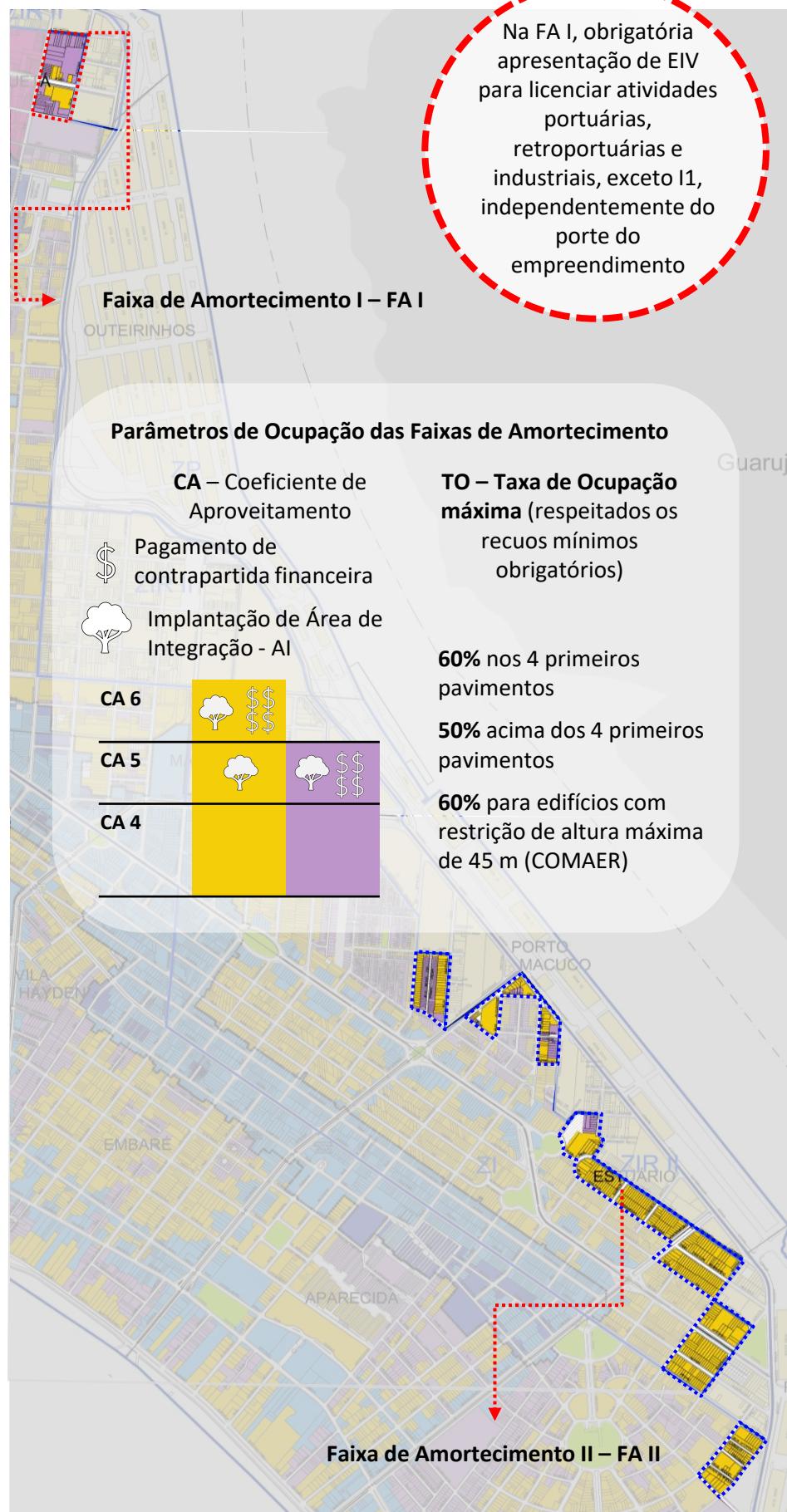
Toda intervenção urbana ou obras nos imóveis (demolição, construção, reforma, instalação, restauro ou conservação) deverá ser executada com a prévia aprovação do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos – CONDEPASA;



As intervenções de iniciativa de órgãos da União, do Estado ou do Município, bem como de suas autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista e fundações, ficam condicionadas à prévia aprovação pelos órgãos competentes da Prefeitura, após manifestação favorável do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos – CONDEPASA;



Nas Áreas de Proteção Cultural e nos Corredores de Proteção Cultural - CPC, fica desobrigado o atendimento do mínimo de vagas de garagem para a construção e **reabilitação de imóveis residenciais, bem como a conversão para o uso residencial;**



Das Faixas de Amortecimento – FA e dos Corredores de Amortecimento – COA – art. 110 a 112



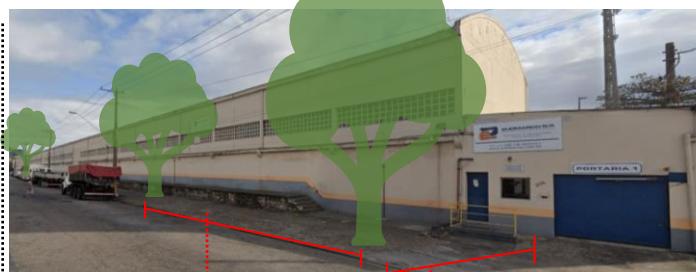
Neste exemplo não há atendimento do limite máximo de 50% sem aberturas (portas e janelas)



Nos Corredores de Amortecimento é **proibido** o acesso aos imóveis por caminhões com mais de 2 eixos



no máximo 50% de superfície cega nas fachadas ou muros, a exemplo de alvenarias, elementos vazados, cobogós, elementos construtivos, não vinculados a aberturas e elementos estruturais voltadas para a via pública;

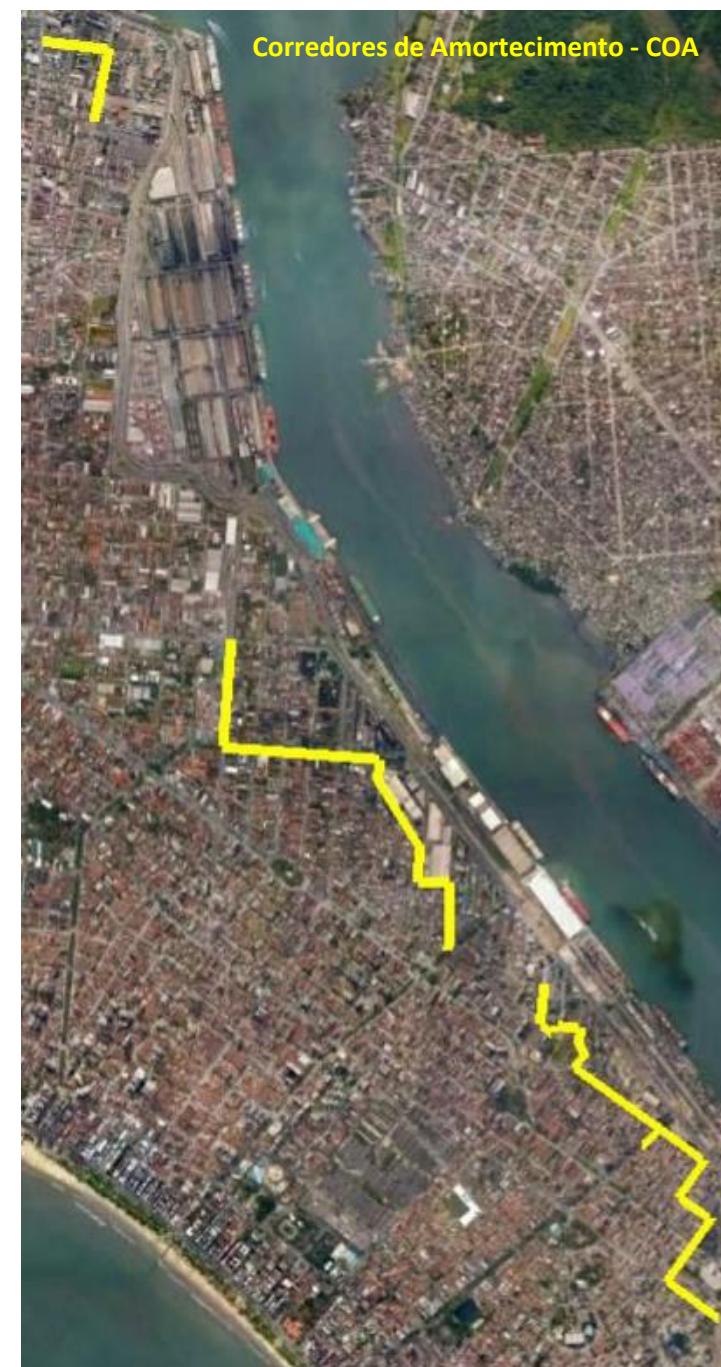


Uma árvore a cada 8 m ou em frente a cada lote se a testada (frente) do terreno for menor ou igual a 8 m

1,80 m ≤ largura calçada



Garantir espaço para arborização nos passeios públicos com largura maior ou igual a 1,80m (um metro e oitenta centímetros), na proporção de uma árvore para cada 8,00 (oito) metros, ao longo da testada do imóvel. Nos lotes com testada menor do que 8,00m (oito metros) deverá ser garantido o espaço para o plantio de pelo menos uma árvore



NIDES – Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas – art. 113 a 115



Nide 1 – Valongo – revitalização da Orla do antigo cais do Porto;

Nide 2 – Valongo Paquetá – revitalização de quadra na interface da Zona Portuária com Área de Proteção Cultural 1;

Nide 3 – Mercado– revitalização do Mercado Municipal e entorno, no interior da Área de proteção Cultural 2;

Nide 4 – Sorocabana– adensamento com requalificação urbana;

Nide 5 – Encruzilhada– garantia de qualificação do espaço do pedestre em área de cruzamento de linhas do VLT;

Nide 6 – Clubes– garantia da vocação náutica, esportiva, cultural e turística;

Nide 7 – Ponta da Praia– estímulo a atividades turísticas, pesqueiras, náuticas, esportivas e culturais;

Nide 8 – SENAI– garantia da vocação esportiva, educacional, cultural e turística.



Os empreendimentos em NIDES poderão, mediante legislação específica, receber benefícios fiscais, proporcionais aos impactos para a economia do Município, que deverão ser propostos por Comissão Multidisciplinar, encarregada da análise do empreendimento, especialmente designada para esta finalidade;



Os empreendimentos em Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES deverão ser objeto de parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU;

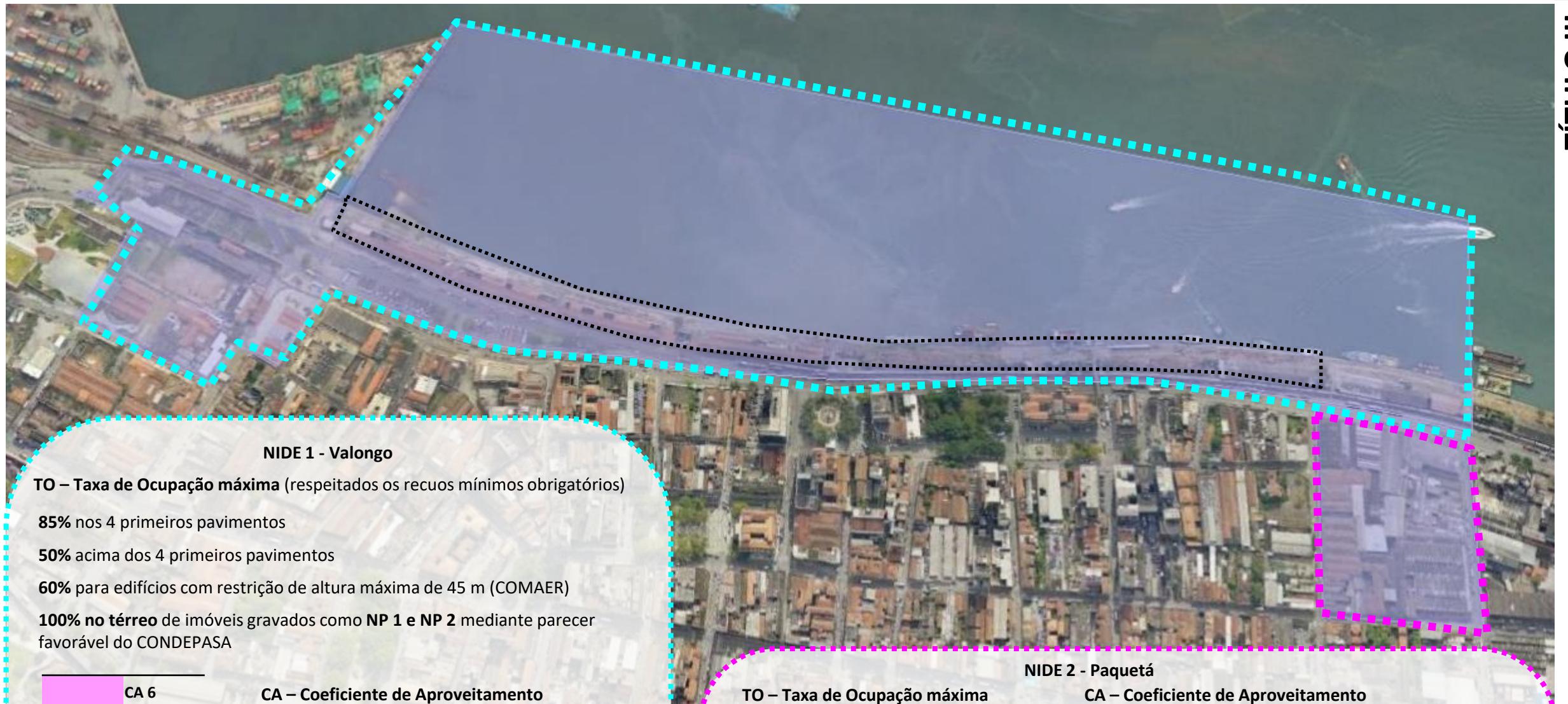


Os empreendimentos em NIDES, atendidas às condicionantes do respectivo NIDE, ficam dispensados da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC;



Os empreendimentos em NIDES, atendidas às condicionantes do respectivo NIDE, ficam sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme legislação vigente específica;

Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 1 e 2 - NIDE 1 – Valongo e NIDE 2 – Paquetá – art. 116 a 119



NIDE 1 - Valongo

TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

85% nos 4 primeiros pavimentos

50% acima dos 4 primeiros pavimentos

60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

100% no **térreo** de imóveis gravados como **NP 1 e NP 2** mediante parecer favorável do CONDEPASA

CA 6

CA – Coeficiente de Aproveitamento

CA 4

 Índices poderão ser objeto de regulamentação específica

Usos permitidos:

- 1 – usos permitidos em Corredores de Proteção Cultural - CPC da ZC I;
- 2 – terminais de passageiros e instalações de atracação para cruzeiros marítimos;
- 3 – instalações para atracação e operação de embarcações de transporte de passageiros, de serviços e de pesquisa;
- 4 – estacionamentos;
- 5 – centro de pesquisa;
- 6 – centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições;
- 7 – economia criativa.

NIDE 2 - Paquetá

TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

60% nos 4 primeiros pavimentos

50% acima dos 4 primeiros pavimentos

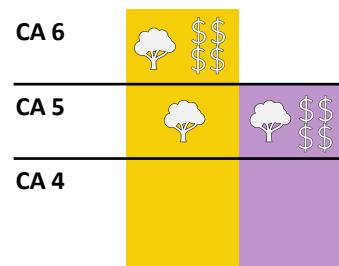
60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

CA 6

CA 5

CA 4

CA – Coeficiente de Aproveitamento



Pagamento de contrapartida financeira



Implantação de Área de Integração - AI

Usos permitidos:

- 1 – estacionamentos;
- 2 – centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições;
- 3 – centros comerciais;
- 4 – hotéis e flats;
- 5 – economia criativa;
- 6 – aquelas estabelecidas para os Corredores de Proteção Cultural na ZC I, conforme esta lei complementar, limitadas à 50% (cinquenta por cento) da área total do NIDE.

Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 3 e 50 – NIDE 3 - Mercado/Distrito Criativo e NIDE 5 – Encruzilhada – art. 120, 125, 126 e 127

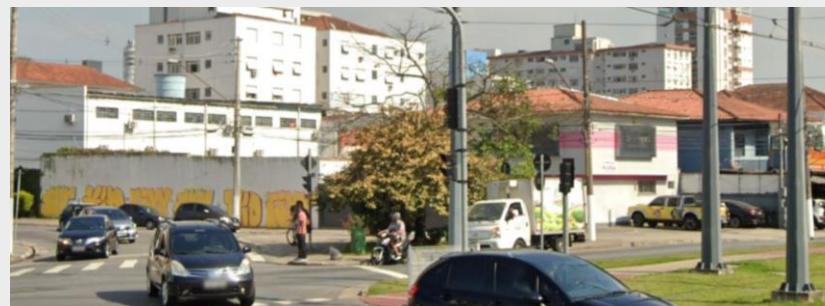
NIDE 3 – Mercado/Distrito Criativo



O NIDE 3 - Mercado/Distrito Criativo será objeto de legislação específica.



NIDE 5 – Encruzilhada



CA – Coeficiente de Aproveitamento

CA 6	 
CA 5	
CA 4	

 Pagamento de contrapartida financeira

 Implantação de Área de Integração - AI

TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

60% nos 4 primeiros pavimentos

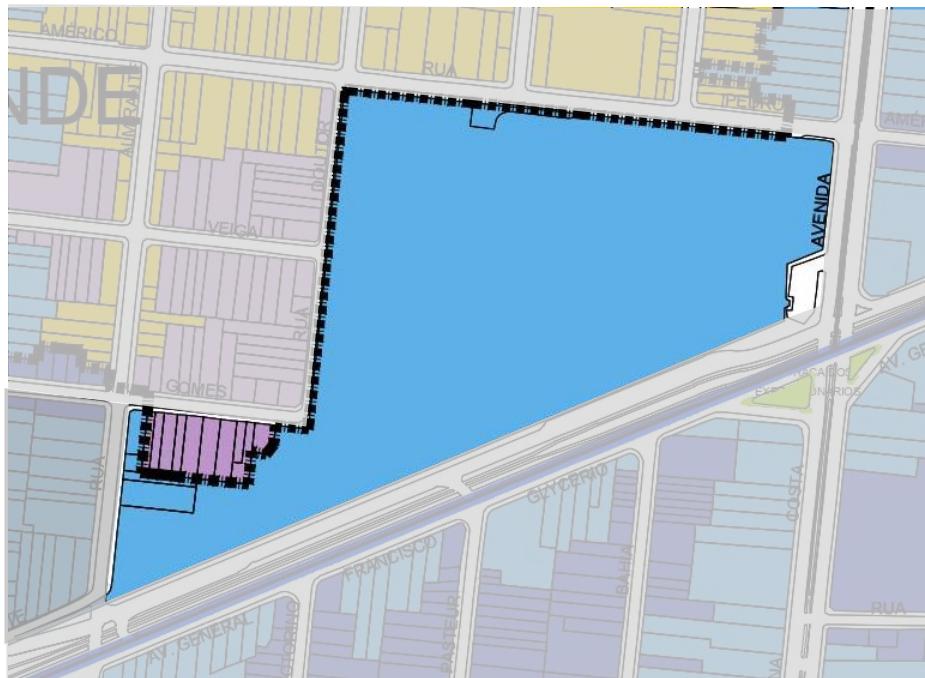
50% acima dos 4 primeiros pavimentos

60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)



a ocupação fica condicionada a projeto específico, com parecer técnico favorável do órgão municipal de planejamento, que garanta a conexão e integração entre os modais de transporte no nível do pavimento térreo. O não atendimento a esta condicionante limita o aproveitamento do lote a 1 vez a área do terreno;

Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 4 – NIDE 4 – Estação Sorocabana – ÁREA “A” – art. 121 a 124



Hipermercado Extra e seu estacionamento estão na área “A”

NIDE 4 – Sorocabana – ÁREA “A”

TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

60% nos 4 primeiros pavimentos

50% acima dos 4 primeiros pavimentos

60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

CA – Coeficiente de Aproveitamento

CA 6		Pagamento de contrapartida financeira
CA 5		Implantação de Área de Integração - AI
CA 4		

Usos permitidos:

Aqueles estabelecidos para a Zona Intermediária, mas para alterar o uso existente, ou seja, o do Hipermercado Extra, é necessário cumprir com as condicionantes definidas ao lado.

Na área “A” do NIDE 4, qualquer alteração de uso, parcelamento, substituição das edificações existentes ou reformas que impliquem em ampliação de mais de 10% da área construída total, fica condicionada à:



Pagamento de contrapartida financeira para alterar o uso (Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU)



Implantação e doação de área ao lado da antiga estação Sorocabana para implantação de parque público (equivalente à 20% (vinte por cento) da área total do lote)



abertura de conexão viária no prolongamento da rua Pará, entre a rua Pedro Américo e avenida General Francisco Glicério custeada pelo empreendedor



As intervenções (implantação de parque público e abertura de via) elaboradas e aprovadas pela PMS, serão objeto de Termo de Compromisso firmado entre a Prefeitura Municipal de Santos e o proprietário dos imóveis envolvidos, contendo a descrição do objeto e o prazo estipulado para realização dos serviços

Quanto mais rapidamente for realizada a alteração de uso, menor será o valor pago na contrapartida:



Não se paga contrapartida para a alteração de uso se o Termo de Compromisso for assinado em até 3 meses da promulgação da lei, ou seja, até outubro de 2018;



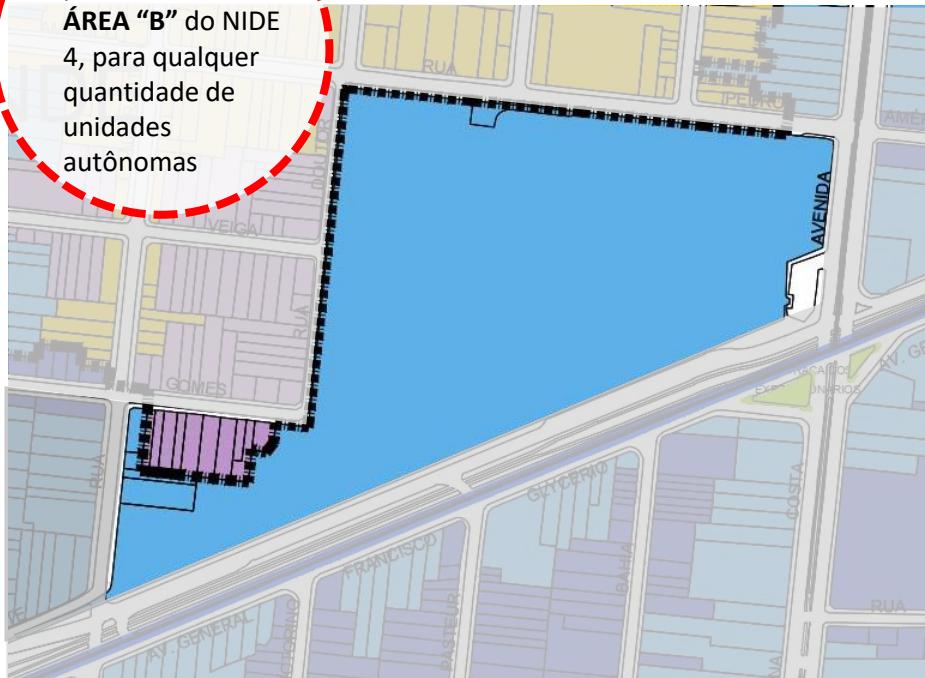
Paga-se 20% do valor da contrapartida se o Termo de Compromisso for assinado em até 2 anos da promulgação da lei, ou seja, até julho de 2020;



Paga-se 40% do valor da contrapartida se o Termo de Compromisso for assinado após 2 anos da promulgação da lei, ou seja, depois de julho de 2020;

Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 4 – NIDE 4 – Estação Sorocabana – ÁREA “B” – art. 121 a 124

Obrigatório EIV para verticalizar **ÁREA “B”** do NIDE 4, para qualquer quantidade de unidades autônomas



Lotes com menos de 1.000 m² emplacados para estas vias não precisam respeitar as condicionantes do NIDE

Centro de Convenções está na área “B”



CA – Coeficiente de Aproveitamento

CA 6		Pagamento de contrapartida financeira
CA 5		
CA 4		Implantação de Área de Integração - AI

NIDE 4 – Sorocabana – ÁREA “B”

TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

60% nos 4 primeiros pavimentos

50% acima dos 4 primeiros pavimentos

60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

Usos permitidos:

Aqueles estabelecidos para a Zona Intermediária, mas para alterar o uso existente, ou seja, o do Centro de Convenções e pavilhão de feiras e exposições, é necessário cumprir com as condicionantes a seguir.

Na área “B” do NIDE 4, qualquer construção, substituição das edificações existentes ou reformas que impliquem na supressão total ou parcial do uso existente, ficam condicionadas à:



Pagamento de contrapartida financeira para alterar o uso (Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU)



transferência do centro de convenções e do pavilhão de feiras e exposição para outro local onde se objetiva o desenvolvimento de atividades turísticas, com ou sem a doação de terreno pelo poder público;



A transferência do centro de convenções e do pavilhão de feiras e exposição será objeto de Termo de Compromisso firmado entre a Prefeitura Municipal de Santos e o proprietário dos imóveis envolvidos, contendo a descrição do objeto e o prazo estipulado para realização dos serviços;



O empreendimento a ser construído para abrigar o novo centro de convenções e do pavilhão de feiras e exposição deverá possuir padrão e área construída total equivalente ou superior ao do equipamento existente, todas as obras, equipamentos, terrenos e serviços necessários para construção do novo empreendimento deverão ser custeadas pelo proprietário do imóvel e os projetos do novo empreendimento deverão ser aprovados ou elaborados pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Santos. O novo empreendimento deverá ser doado ao Município com toda a infraestrutura necessária à plena funcionalidade;

Quanto mais rapidamente for realizada a alteração de uso, menor será o valor pago na contrapartida:



Não se paga contrapartida para a alteração de uso se o Termo de Compromisso for assinado em até 3 meses da promulgação da lei, ou seja, até outubro de 2018;



Paga-se 20% do valor da contrapartida se o Termo de Compromisso for assinado em até 2 anos da promulgação da lei, ou seja, até julho de 2020;

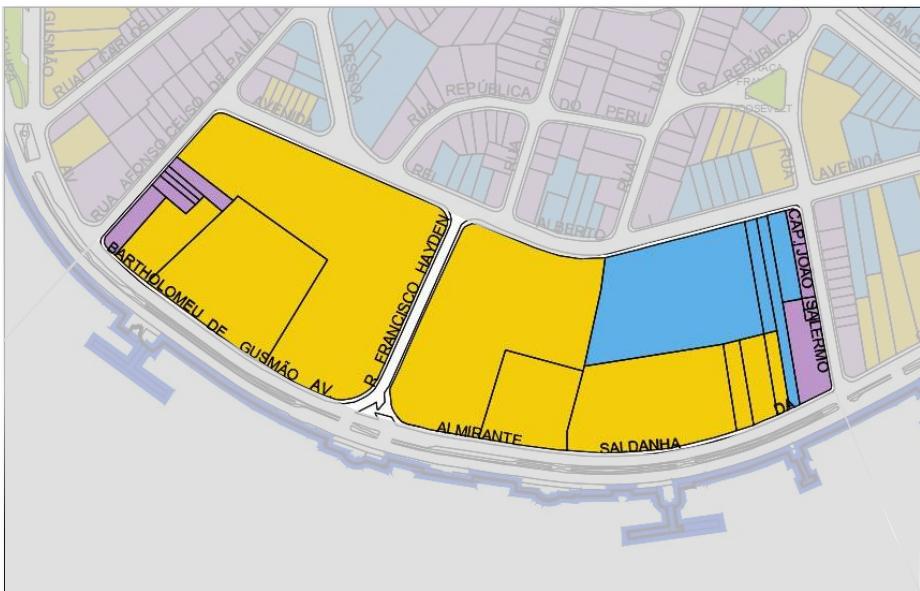


Paga-se 40% do valor da contrapartida se o Termo de Compromisso for assinado após 2 anos da promulgação da lei, ou seja, depois de julho de 2020;



A construção de empreendimentos habitacionais ou comerciais verticalizados, na área mencionada na **ÁREA “B”** do NIDE 4, independentemente da quantidade de unidades autônomas, ficará condicionada à apresentação do **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**

Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 6 – NIDE 6 – Clubes – Área “A” - art. 128 a 131



Os lotes, que estiverem localizados em mais de uma das áreas deverão respeitar as condicionantes específicas para cada uma dessas áreas



Clube Internacional de Regatas



Clube de Regatas Vasco da Gama

NIDE 6 – Clubes – ÁREA “A”

TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

- 60% nos 4 primeiros pavimentos
- 50% acima dos 4 primeiros pavimentos
- 60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

CA – Coeficiente de Aproveitamento

CA 6		
CA 5		
CA 4		

Pagamento de contrapartida financeira

Implantação de Área de Integração - AI

Usos permitidos:

- 1 - atividades associadas à recreação, clubes sociais, quadras de esportes, centros esportivos;
- 2 - instalações de apoio às atividades náuticas, a exemplo de locais para guarda, reparos e manutenção de barcos;
- 3 - atividades com música, a exemplo de casas noturnas, choperias e bares;
- 4 - atividades do ramo alimentício, a exemplo de pizzarias, empórios e restaurantes;
- 5 - comércios e prestação de serviços ligados às atividades náuticas e esportivas, a exemplo de estabelecimentos para aluguel de equipamentos náuticos e lojas para comercialização de artigos esportivos, limitados a, no máximo, 20% (vinte por cento) da área construída total

Os clubes náuticos fazem parte da memória coletiva e identidade do bairro Ponta da Praia e da cidade de Santos.



Acima o Clube de Regatas Santista em foto de 1971 (Fonte: Novo Milênio)



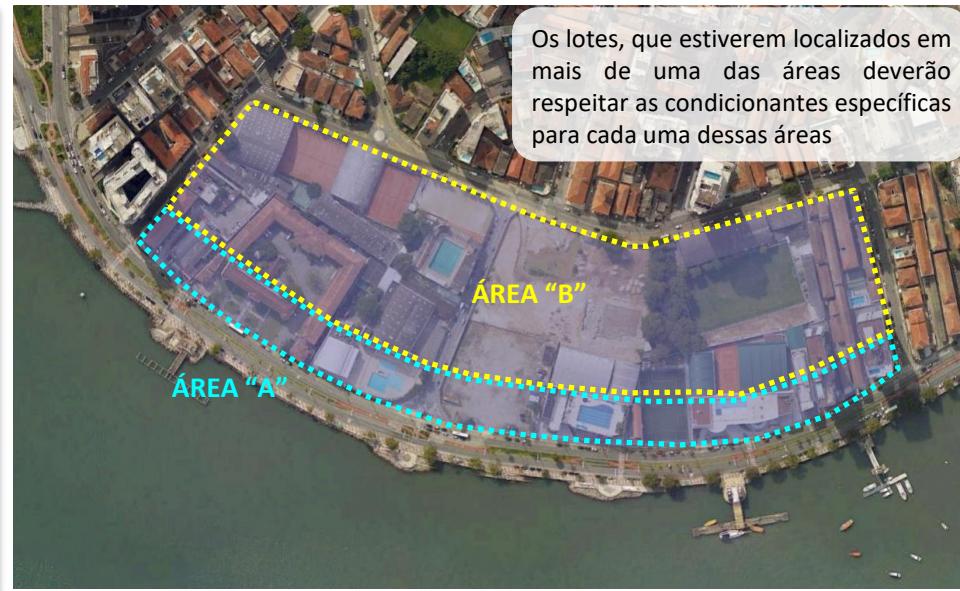
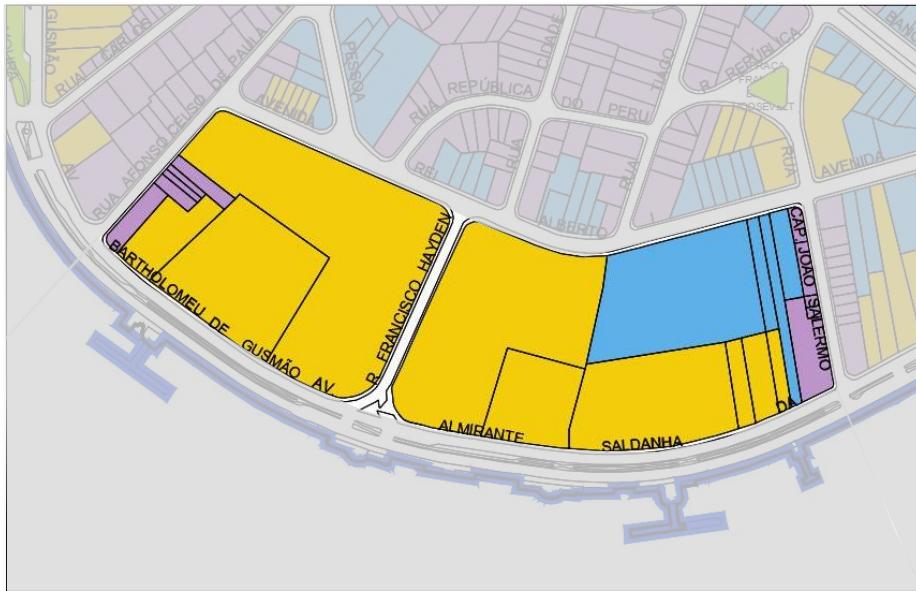
Foto é de 1935 e mostra uma equipe de natação do Clube de Regatas Saldanha da Gama. Ao fundo, o antigo trampolim de madeira, com 10 metros de altura. Fonte: Novo Milênio



À direita, Sede do Clube de Regatas Saldanha da Gama, em 2010 (Fonte: Novo Milênio). À esquerda, foto panorâmica da Ponta da Praia de 1939, com a implantação do clube.



Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 6 – NIDE 6 – Clubes – Área “A” – art. 128 a 131



TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

- 60% nos 4 primeiros pavimentos
- 50% acima dos 4 primeiros pavimentos
- 60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)

CA – Coeficiente de Aproveitamento

CA 6		\$\$\$		\$	Pagamento de contrapartida financeira
CA 5				\$\$\$	
CA 4					

Implantação de Área de Integração - AI

NIDE 6 – Clubes – ÁREA “B”

Usos permitidos:

- 1 - atividades associadas à recreação, clubes sociais, quadras de esportes, centros esportivos;
- 2 – instalações de apoio às atividades náuticas, a exemplo de locais para guarda, reparos e manutenção de barcos;
- 3 – atividades com música, a exemplo de casas noturnas, choperias e bares;
- 4 – atividades do ramo alimentício, a exemplo de pizzarias, empórios e restaurantes;
- 5 – comércios e prestação de serviços ligados à atividades náuticas e esportivas, a exemplo de estabelecimentos para aluguel de equipamentos náuticos e lojas para comercialização de artigos esportivos, limitados a, no máximo, 20% (vinte por cento) da área construída total

+

os usos permitidos na Zona da Orla, conforme classificação viária mediante pagamento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU.

20%

dos valores recolhidos com a OOAU devem ser destinados obrigatoriamente para a construção, reforma e/ou implantação de equipamentos públicos que potencializem o desenvolvimento turístico na Ponta da Praia;



a OOAU poderá ser convertida, total ou parcialmente, em Contrapartidas Urbanísticas, por meio da implantação de equipamentos públicos ou de interesse social, espaços verdes ou a melhoria do espaço urbano construído, as quais serão objeto de termo de compromisso entre o proprietário e a Prefeitura contendo a descrição do objeto e o prazo estipulado para realização dos serviços. As obras devem estar finalizadas em no máximo 36 meses da assinatura do Termo de Compromisso e não podem demorar mais de 2 anos para começar, contados a partir da data de assinatura do Termo de Compromisso;

Quanto mais rapidamente for realizada a alteração de uso, menor será o valor pago na contrapartida:



Paga-se 60% do valor da contrapartida se o Termo de Compromisso for assinado em até 3 meses da promulgação da lei, ou seja, até outubro de 2018;



Paga-se 80% do valor da contrapartida se o Termo de Compromisso for assinado em até 1 ano da promulgação da lei, ou seja, até de julho de 2019;



Paga-se o valor integral da contrapartida, sem desconto, se o Termo de Compromisso for assinado após 1 ano da promulgação da lei, ou seja, depois de julho de 2019;



Paga-se o valor integral da contrapartida, sem desconto, se a contrapartida for exclusivamente financeira.

Em casos de conversão parcial em Contrapartida Urbanística, deverão ser aplicados os fatores de planejamento correspondentes para cada uma das parcelas da OOAU



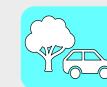
O projeto arquitetônico a ser executado no imóvel ou nos imóveis envolvidos deverá ser aprovado nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Santos, em até 01 (um) ano, contados a partir da data do pagamento da OOAU ou da assinatura do Termo de Compromisso.



A Prefeitura Municipal de Santos elaborará plano urbanístico para a Ponta da Praia, de modo a direcionar os investimentos que priorizem a qualificação dos equipamentos públicos já existentes e/ou a construção de novos equipamentos turísticos.



obrigatória implantação de área livre de uso público - ALUP de no mínimo 5% da área total do terreno;

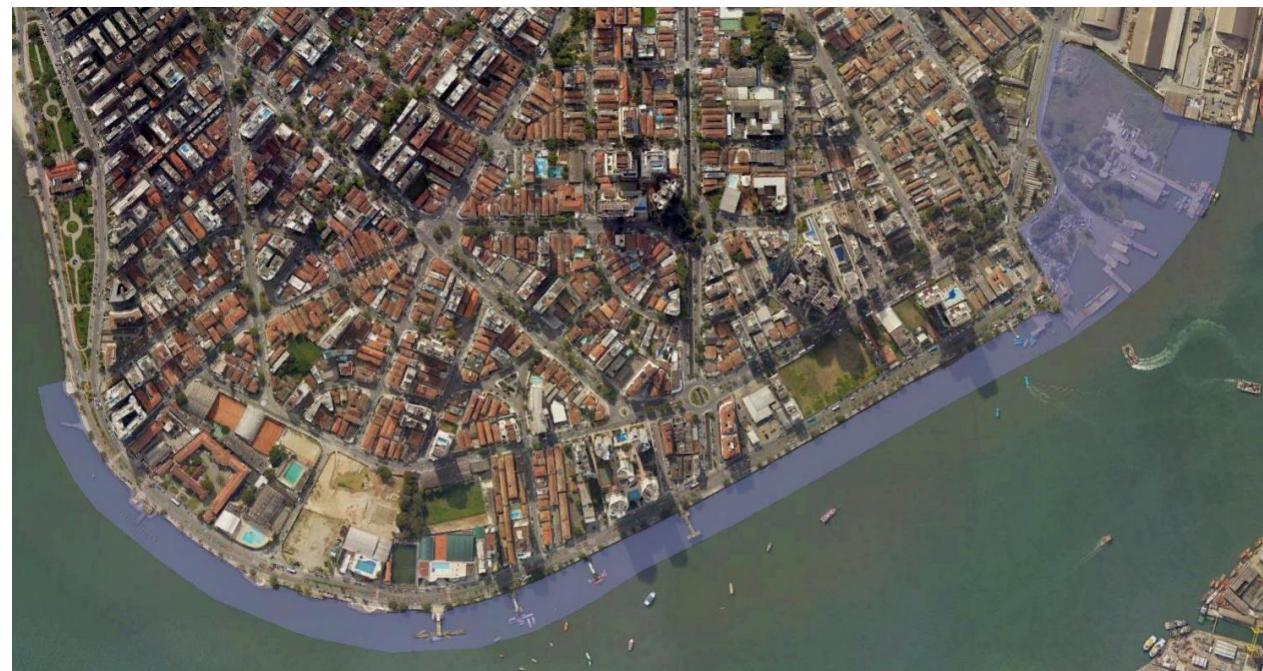


É obrigatória a oferta de vagas de estacionamento para uso coletivo, não restrito aos condôminos, na proporção de 01 vaga para cada 125,00 m² de terreno, além das vagas mínimas exigidas para o empreendimento, conforme legislação pertinente.



Em casos de desmembramento da área, as condicionantes exigidas (ALUP e vagas) podem ser ofertadas em um ou mais lotes desde que garantidas as áreas e quantidades máximas para toda a área.

Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 7 – NIDE 7 – Ponta da Praia - art. 132 a 135



NIDE 7 – Ponta da Praia – ÁREA “A”

Usos permitidos:

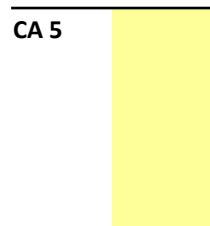
- 1 - atividades associadas à recreação, clubes sociais, quadras de esportes, centros esportivos;
- 2 – instalações de apoio às atividades náuticas, a exemplo de locais para guarda, reparos e manutenção de barcos;
- 3 – atividades com música, a exemplo de casas noturnas, choperias e bares;
- 4 – atividades do ramo alimentício, a exemplo de pizzarias, empórios e restaurantes;
- 5 – comércios e prestação de serviços ligados às atividades náuticas e esportivas, a exemplo de estabelecimentos para aluguel de equipamentos náuticos e lojas para comercialização de artigos esportivos, limitados a, no máximo, 20% (vinte por cento) da área construída total

TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

- 85%** nos 5 primeiros pavimentos
- 40%** acima dos 5 primeiros pavimentos

CA – Coeficiente de Aproveitamento

CA 5



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 Intersectorial de Desenvolvimento Econômico com suporte nas atividades portuárias e marítimas, exceto para edificações verticalizadas.

NIDE 7 – Ponta da Praia – ÁREA “B”

Usos permitidos:

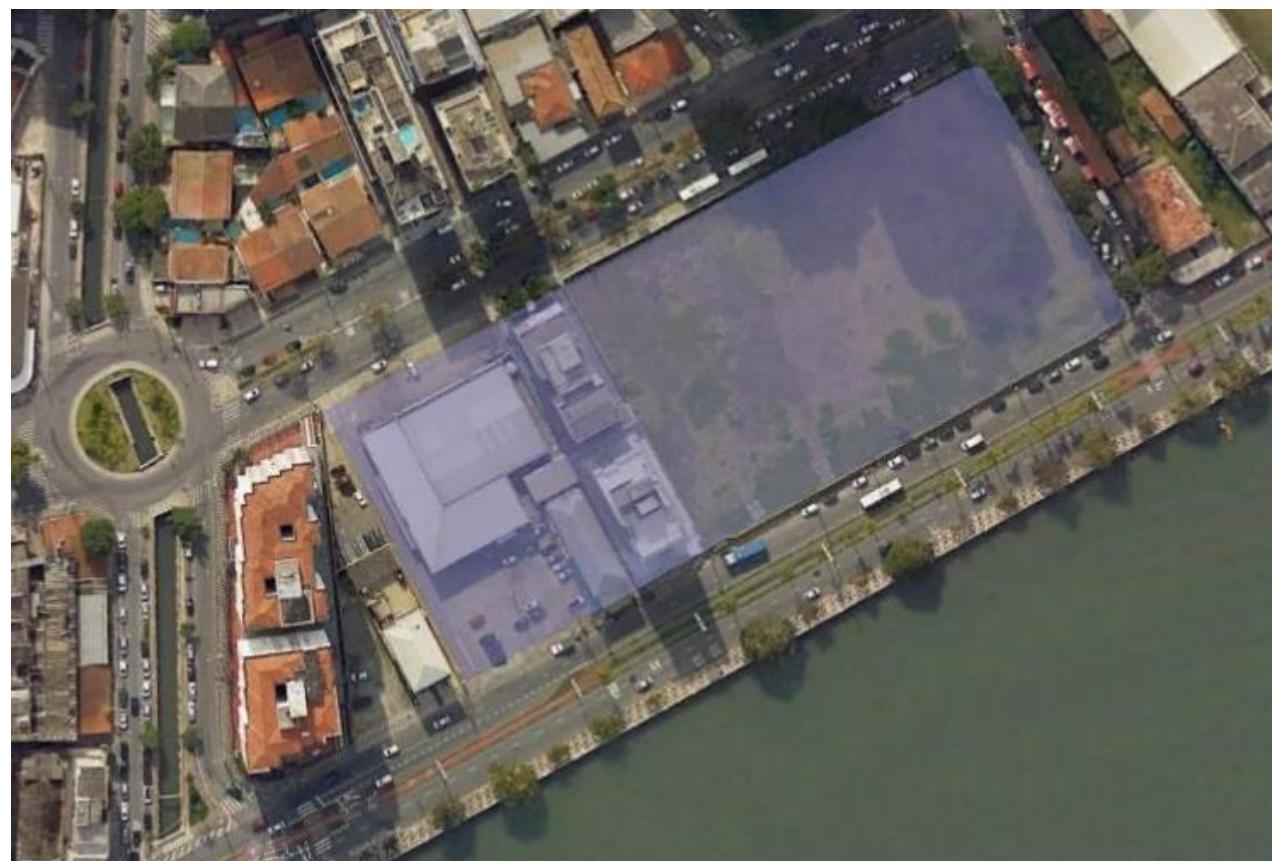
Permitidas as atividades da cadeia produtiva do pescado, conforme estabelecido pelo [Decreto Federal nº 5.231, de 6 de outubro de 2004](#), tais como:

- 1 - descarga, transporte, manuseio, classificação e pesagem de pescado;
- 2 - beneficiamento, comercialização, estatística e armazenagem de pescado;
- 3 - fabricação e armazenagem de gelo;
- 4 - comercialização de víveres, combustível, petrechos, energia elétrica, água e gelo para o abastecimento de embarcações pesqueiras;
- 5 - aproveitamento industrial de resíduos e rejeitos do manuseio e do beneficiamento de pescado;
- 6 - reparos e manutenções de embarcações pesqueiras;
- 7 - formação, capacitação e qualificação de pessoal para o desempenho da atividade pesqueira e de apoio à atividade pesqueira;
- 8 - serviços bancários, de comunicações, de alimentação e ambulatoriais destinados a atender aos usuários do Terminal Pesqueiro Público;
- 9 - fiscalização e inspeção do exercício da atividade pesqueira e das questões trabalhista, sanitária, aduaneira, fazendária, ambiental e marítima, realizadas pelos órgãos competentes, que exercerão suas funções no Terminal Pesqueiro Público de forma integrada e harmônica;
- 10 - realizadas pela Secretaria Especial de Aqüicultura e Pesca da Presidência da República; e
- 11 - definidas como de interesse do setor pesqueiro e que tenham aprovação do Conselho do Terminal Pesqueiro de que trata o art. 11 e da Secretaria Especial de Aqüicultura e Pesca da Presidência da República.



Mediante projeto específico, com parecer técnico favorável do órgão municipal de planejamento, que garanta as atividades acima estabelecidas e que venham a potencializar o turismo, serão permitidas outras categorias de uso

Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 8 – NIDE 8 – SENAI - art. 136 a 138



TO – Taxa de Ocupação máxima (respeitados os recuos mínimos obrigatórios)

60% nos 4 primeiros pavimentos

50% acima dos 4 primeiros pavimentos

60% para edifícios com restrição de altura máxima de 45 m (COMAER)



Usos permitidos:

- 1 – atividades associadas à recreação, clubes sociais, quadras de esportes e centros esportivos;
- 2 – atividades com música, a exemplo de casas noturnas, choperias e bares;
- 3 – atividades do ramo alimentício, a exemplo de restaurantes, pizzarias e empórios;
- 4 – atividades educacionais, a exemplo de ensino profissionalizante, educação superior, faculdade e universidades;
- 5 – atividades recreativas e culturais, a exemplo de centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições.

CA – Coeficiente de Aproveitamento

CA 6		
CA 5		
CA 4		

Pagamento de contrapartida financeira

Implantação de Área de Integração - AI

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e Zona Especial de Praia – ZEP – art. 139 e 140



A Zona Especial de Praia – ZEP, conforme o Plano Diretor, esta zona compreende a área onde se pretende garantir que seja cumprida a função socioambiental, obedecendo aos princípios de gestão territorial integrada e compartilhada, de respeito à diversidade, de racionalização e eficiência dos usos múltiplos legalmente autorizados e promover o correto uso e ocupação, garantindo o livre e franco acesso a ela e ao mar, em qualquer direção e sentido, de forma democrática. Pelo Plano Diretor, regulamento específico normatizará a gestão desta zona, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir da promulgação do Plano. A Lei de uso e ocupação do solo apenas confirma esta regulamentação por lei específica.

Nas Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS 1, 2 e 3, os índices urbanísticos são definidos por legislação específica, até a presente data pela [Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992](#).

Estas áreas, de acordo com o [Plano Diretor](#), como já apresentado no [Título I](#), constituem um dos casos de aplicação do Parcelamento, edificação e utilização compulsórios – PEUC. No caso das Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2, todas as áreas devem garantir no mínimo um aproveitamento de metade da área do terreno (coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5).

Sendo assim, um terreno de 5.000 m² gravado como ZEIS 2 deve ter uma construção de no mínimo 2.500 m² sob pena de pagamento a maior de IPTU a cada ano até que esta função social seja cumprida. Além do Plano Diretor, também o [Decreto nº 8.455, de 20 de maio de 2019](#).



Áreas de Pedreira – AP – art. 141

O que diz o Plano Diretor sobre as Áreas de Pedreiras

Para a **Área de Pedreira - AP** os padrões de uso e ocupação do solo aplicáveis são os da respectiva zona à qual a mesma se sobrepõe.



As áreas onde antigamente funcionaram pedreiras podem apresentar instabilidades que prejudicam ou trazem risco à ocupação. Sendo assim, a lei exige, para os imóveis inseridos em áreas de pedreiras que o licenciamento de edificações e atividades esteja condicionado à **apresentação de laudo geológico-geotécnico**, conforme estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município.

“Art. 53. As Áreas de Pedreiras são áreas de exploração mineral, desativadas em que se objetiva garantir a contenção de encostas e a recuperação de áreas degradadas.

§ 1º **O proprietário ou responsável pela Área de Pedreira - AP - deverá apresentar laudo geológico-geotécnico, no prazo de 12 (doze) meses da entrada em vigor desta lei complementar**, visando a estabilização dos taludes e da área envoltória, com a indicação e execução das medidas de contenção de encostas e de monitoramento permanente da área.

§ 2º O uso do solo e os padrões de ocupação nas Áreas de Pedreiras - AP - são aqueles permitidos nas zonas de uso e ocupação do solo em que as respectivas áreas estiverem situadas, estando o licenciamento de atividades e edificações condicionado à apresentação de laudo geológico-geotécnico mencionado no parágrafo 1º e à execução das intervenções por este indicadas, visando à garantia da estabilidade das encostas”.

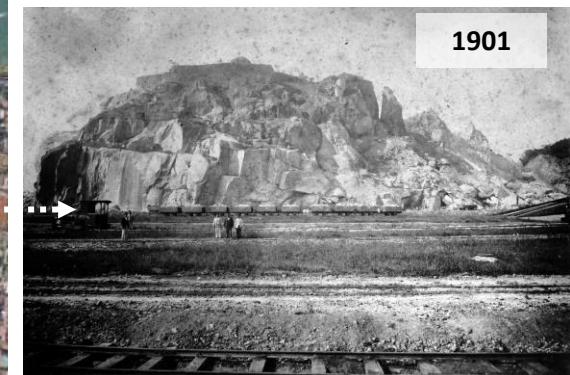
Antiga pedreira da Caneleira - 2020



Os **laudos geológicos-geotécnicos** são estudos geológico-geotécnicos detalhados da área com identificação dos processos de instabilidade constatados ou potenciais, elaboração de modelo geomecânico e análise e produção de critérios de segurança dos taludes e estruturas rochosas e/ou de cobertura de materiais com identificação de ações emergenciais de estabilidade e indicativas de obras de contenção,



Antiga pedreira do Jabaquara/ Marapé



2020



Pedreira Marapé/ Sta Terezinha em 1956



Áreas de Pedreira – AP – alguns casos de aplicação dos princípios da lei – art. 141

As antigas pedreiras, são áreas dinâmicas com problemas ligados ao seu histórico de utilização, os quais deixaram marcas no terreno e por isso precisam receber o tratamento adequado para que possam, com segurança, serem passíveis de receberem novos usos.

Existem alguns exemplos localizados na área insular do município de Santos que promoveram avaliações dos problemas e do comportamento geotécnico das encostas e por consequência, conseguiram dar o tratamento adequado que viabilizasse uma nova ocupação.

Podemos indicar, a título de exemplo, algumas medidas realizadas que proporcionaram segurança à encosta e a ocupação do seu sopé:

- 1- Obras de estabilização da encosta rochosa e indução;
- 2- Na base, a implantação das edificações e espaços com distância de segurança;
- 3 – Contenção para prevenção de futuros problemas como o rolamento de pedras.



Câmara Municipal de Santos



Ginásio Poliesportivo Arena Santos



Condomínio Residencial Acquaplay



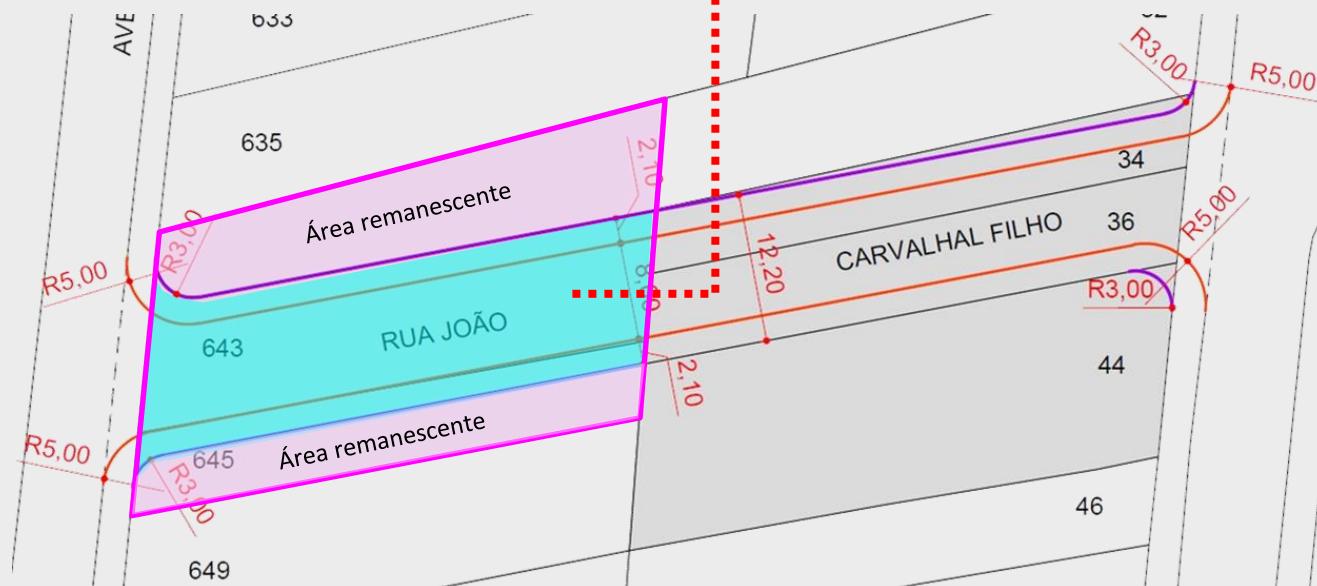
Imóveis atingidos por previsão de abertura, prolongamento ou alargamento de via – art. 142



Rua João Carvalho Filho com vista frontal para um imóvel atingido pela previsão de prolongamento da via

A previsão de abertura, prolongamento e alargamento de vias é denominada diretriz viária, e todas as diretrizes viárias estão definidas na Lei Complementar nº 1.087, de 30 de dezembro de 2019. A planta abaixo identificada é parte da planta nº 17 que trata do prolongamento da Rua João Carvalho Filho com a previsão de abertura de trechos ainda não abertos da rua.

Limite lote
 Área atingida do lote



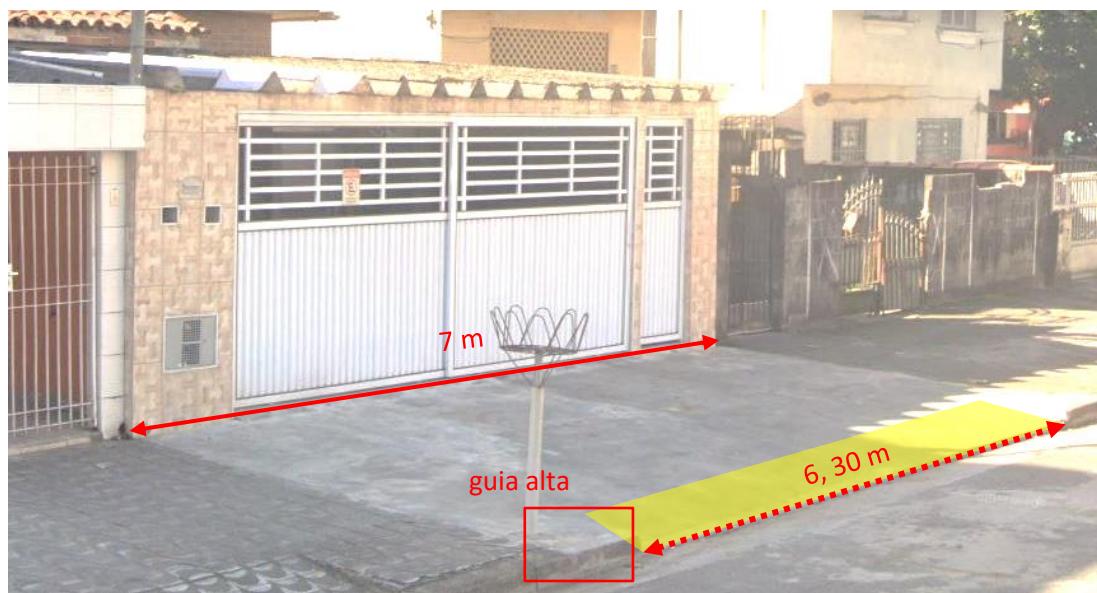
Nos imóveis atingidos por previsão de abertura ou alargamento de via, conforme o disposto na legislação sobre o sistema viário, ainda não desapropriados, serão permitidas edificações com um pavimento, **na faixa atingida**, respeitados os recuos e a taxa de ocupação previstos nesta lei complementar, assim como nas áreas remanescentes que não tenham **aproveitamento autônomo**.



Diz-se que uma área remanescente não tem aproveitamento autônomo quando esta deixa de apresentar as dimensões do lote mínimo exigido por lei, ou seja, 200 m² e a testada mínima obrigatória de 8 m.

Serão permitidas edificações de no máximo um pavimento, na faixa atingida, respeitados os recuos e a taxa de ocupação previstos em lei. Sendo assim, os imóveis atingidos por previsão de abertura, alargamento ou prolongamento de via sofrem uma restrição quanto ao aproveitamento do lote. Em decorrência desta restrição, de acordo com o art. 158 da Lei de uso e ocupação do solo, o proprietário poderá transferir o direito de usar este potencial para outro terreno ou então vendê-lo a terceiro.

Regras para rebaixamento de guia – art. 143 e 144



O rebaixamento de guias para acesso de veículos automotores deverá ser de:

Tamanho testada	Rebaixamento máximo	Exemplo
testada ≤ 10	90%	Em testada de 7 m é possível rebaixar até 6,30 m (ou seja, 7 x 0,9)
10m < testada < 20m	70%	Em testada de 15 m é possível rebaixar até 10,5 m (ou seja, 15 x 0,7)
Testadas ≥ 20 m	60%	Em testada de 30 m é possível rebaixar até 18 m (ou seja, 30 x 0,6)

Em caso de lotes com testada maior que 8,00m, as porções de guia alta não poderão ser inferiores a 60 cm

1 - Quando houver **desmembramento** ou **reagrupamento de lotes**, substituição da edificação ou reforma, com ou sem alteração de uso, com **ampliação superior a 30%** (trinta por cento) da área construída total, o rebaixamento de guia deverá atender às dimensões da tabela acima.

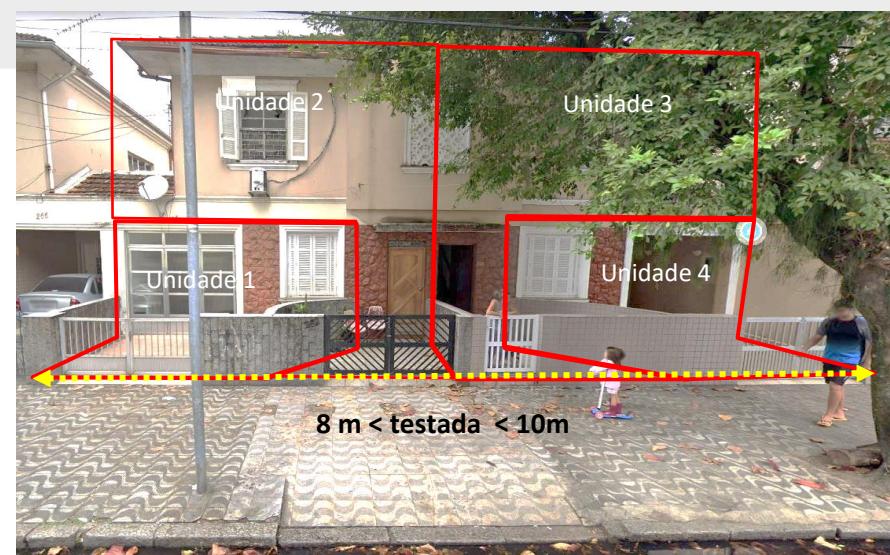
Por exemplo, se o seu imóvel tem 8 m de testada, mas você compra o imóvel ao lado e unifica os dois lotes, que passam a ter juntos uma testada de 16 m, será possível o rebaixamento de apenas 70% da guia e não mais de 90%.

2 - A Prefeitura poderá delimitar áreas e vias públicas nas quais, por interesse público, para restrição de trânsito de veículos, onde não serão permitidos os rebaixamentos de guia ou acessos veiculares (sendo assim, estas edificações, atividades e empreendimentos ficam dispensados das exigências que dependam de acesso veicular ao lote constantes em legislação pertinente, como oferta mínima obrigatória de vagas, desde que os lotes não possuam qualquer alinhamento com possibilidade de rebaixamento de guia em extensão mínima de 3,50m e a atividade ou empreendimento não se configure como Polo Atrativo de Trânsito e Transporte, nos termos da [legislação pertinente](#)).

3 - Os proprietários dos imóveis terão o prazo de 4 (quatro) anos, quando se tratar de pessoas jurídica, ou 8 (oito) anos, quando se tratar de pessoa física, a partir da data da publicação, para regularização das guias aos condicionantes descritos na tabela acima. Ou seja, os munícipes têm até julho de 2026 para regularizar sua guias rebaixadas em desacordo com os parâmetros da tabela e as empresas têm até julho de 2022 para isso.

Não é obrigatório respeitar as regras para rebaixamento de guias se o imóvel tem testada de largura entre 8m e 10 m e abriga 4 unidades em edificação sobreposta e geminada.

Edificação geminada e sobreposta – 4 unidades



Reagrupamento de lotes



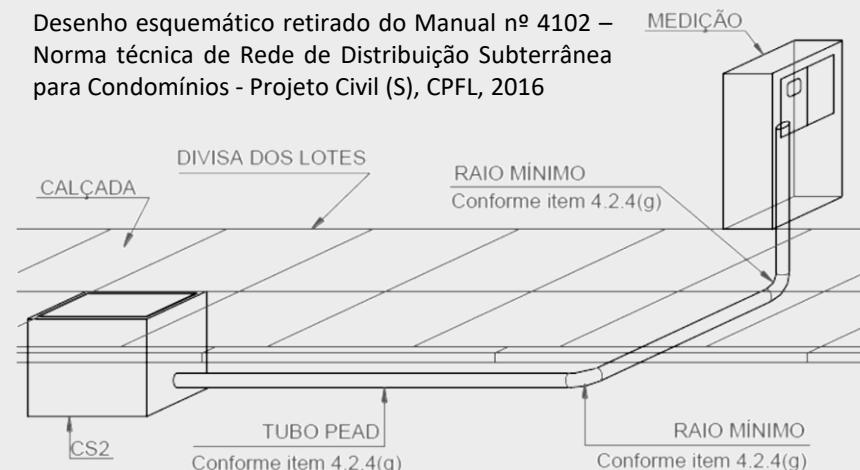
Os imóveis deverão garantir nos passeios públicos área destinada para arborização em conformidade com a legislação pertinente e o Plano Diretor de Arborização do Município.



A arborização urbana é muito importante para o conforto térmico nos dias mais quentes tanto para as edificações e seus ambientes de permanência prolongada, como também para estimular os modos de circulação peatonal e cicloviário, modalidades de deslocamento mais vulneráveis às intempéries, entre outros benefícios.

Outras condicionantes de ocupação - arborização e infraestrutura – art. 145 a 147

Desenho esquemático retirado do Manual nº 4102 – Norma técnica de Rede de Distribuição Subterrânea para Condomínios - Projeto Civil (S), CPFL, 2016



As novas construções com mais de 03 (três) pavimentos deverão garantir infraestrutura necessária para entrada de energia e telecomunicações de forma subterrânea.

Os empreendimentos que utilizarem potencial construtivo acima do coeficiente básico deverão, obrigatoriamente, atender à legislação vigente para **edifícios verdes e inteligentes**. De acordo com a norma que disciplina os edifícios verdes e inteligentes, é considerado edifício verde e/ou edifício inteligente, o edifício que obtiver, no mínimo, 20 (vinte) pontos, na avaliação, resumidamente, dos seguintes requisitos:

- 1. escolha sustentável do terreno e implantação da obra:** implantação do empreendimento em relação ao sol e aos ventos, visando o conforto térmico e melhor aproveitamento da iluminação natural (2 pontos), áreas verdes tais como jardins e jardineiras descobertos, telhados ou coberturas verdes, desde que a somatória de suas áreas seja superior a 15% da área do terreno (3 pontos), **entre outros;**
- 2. uso racional da água:** captação de água pluvial através da utilização de reservatório de retenção (5 pontos), reuso da água para fins não potáveis através da utilização de reservatório de acumulação (5 pontos), **entre outros;**
- 3. uso racional da energia - melhoria da eficiência energética da edificação mediante a redução no consumo de energia:** Isolamento térmica da cobertura (2 pontos), uso de fontes alternativas: solar, térmica, fotovoltaica, eólica, biomassa, biogás (3 pontos), **entre outros;**
- 4. materiais e fontes renováveis:** destinação de resíduos de materiais utilizados na obra para fins de reciclagem (2 pontos), **entre outro.**

Coberturas verdes

Área verde suspensa do Centro Cultural São Paulo tem horta para cultivo e colheita coletivos



Fonte: <http://www.saopaulo.sp.leg.br/apartes-antiores/revista-apartes/numero-7-maio2014/predios-vivos/>

Prédio da Prefeitura de São Paulo



Reciclagem de resíduos da construção civil

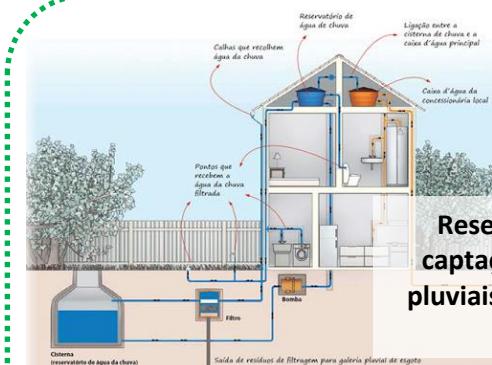


Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/944913/materiais-de-demolicao-uma-nova-vida-atraves-da-reciclagem>

Uso de fontes alternativas: energia solar



Fonte: <https://casacor.abril.com.br/arquitetura/edificio-em-porto-alegre-promete-ser-o-futuro-da-construcao-sustentavel/>

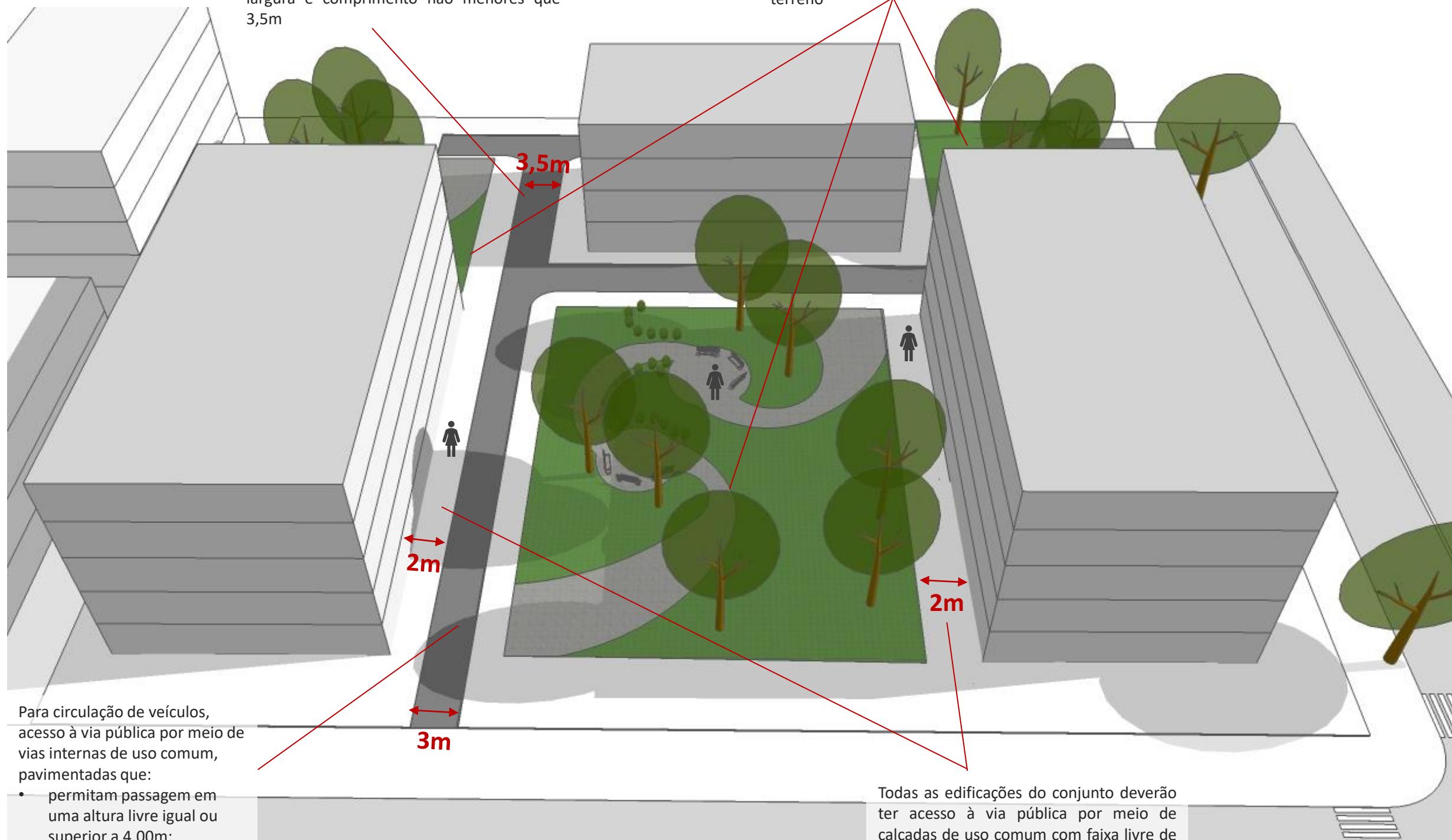


Reservatório de captação de águas pluviais e sistema de reuso

Fonte: <http://brasiliaconcreta.com.br/captacao-de-aguas-pluviais-fazendo-a-sua-parte/>

Pistas de circulação de veículos sem saída devem possuir nas extremidades área de manobra no mínimo em forma de “T” com largura e comprimento não menores que 3,5m

Possuir áreas livres de uso coletivo, destinadas a jardins, recreação ou circulação não inferiores a 50% da área total do terreno



Para circulação de veículos, acesso à via pública por meio de vias internas de uso comum, pavimentadas que:

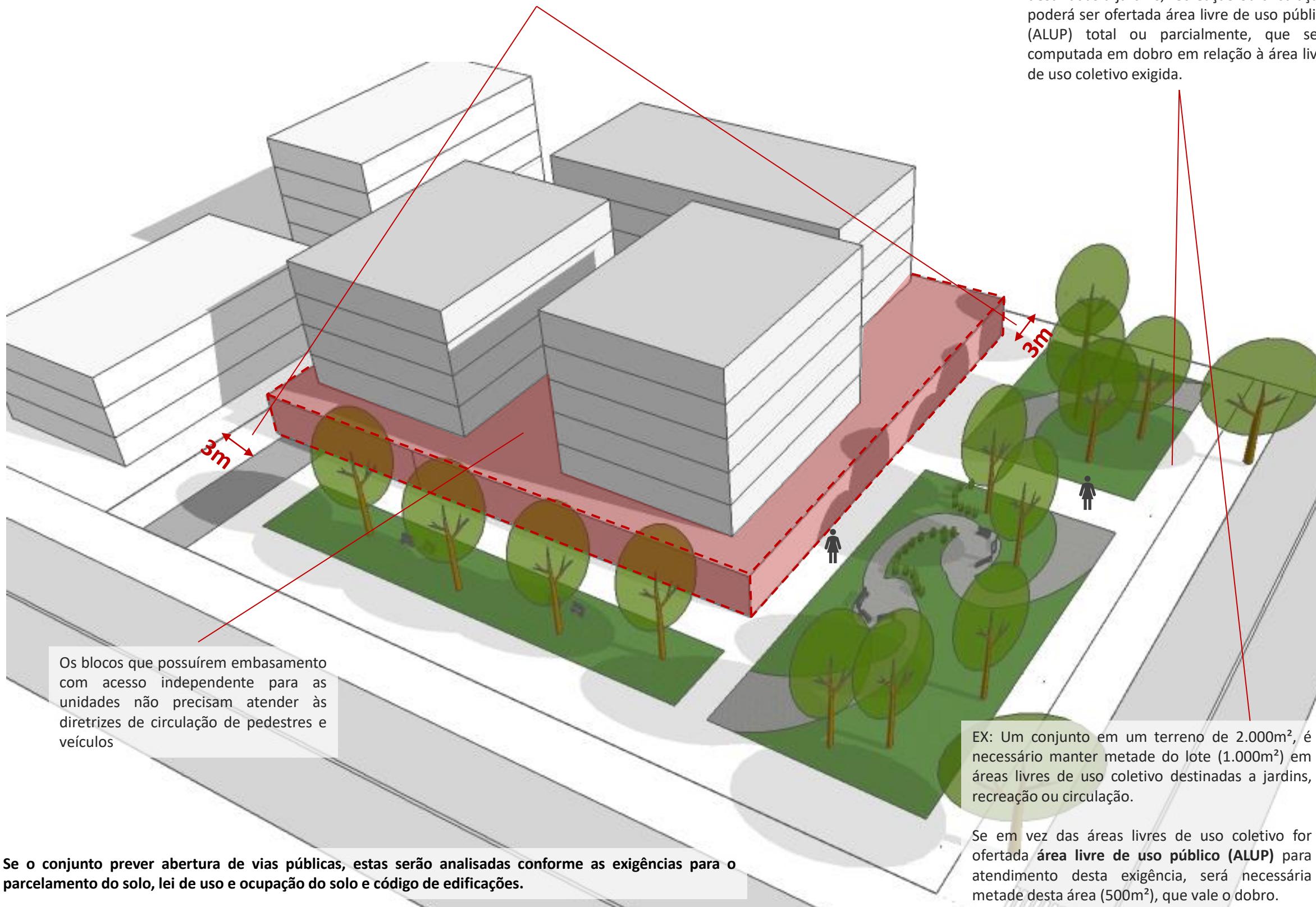
- permitam passagem em uma altura livre igual ou superior a 4,00m;
- possuam pista para circulação de veículos com largura não inferior a 3,00m

Todas as edificações do conjunto deverão ter acesso à via pública por meio de calçadas de uso comum com faixa livre de largura não inferior a 2,00m

Conjuntos – art. 148 e 149

Conjuntos devem observar os recuos laterais e de fundos de 3m

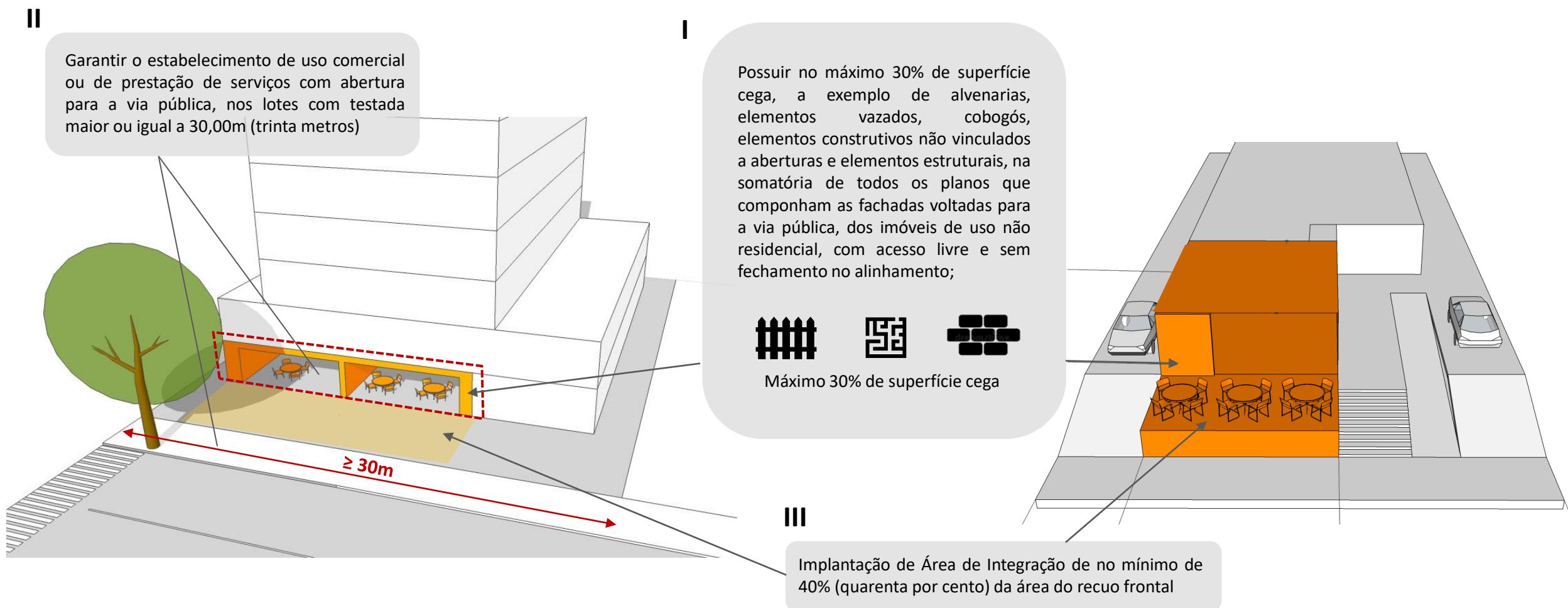
Em vez das áreas livres de uso coletivo destinadas a jardins, recreação ou circulação, poderá ser ofertada área livre de uso público (ALUP) total ou parcialmente, que será computada em dobro em relação à área livre de uso coletivo exigida.



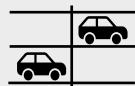
Se o conjunto prever abertura de vias públicas, estas serão analisadas conforme as exigências para o parcelamento do solo, lei de uso e ocupação do solo e código de edificações.

Conforme observado no título I, as Centralidades Lineares visam **consolidar eixos comerciais** próximos à casa das pessoas e **estimular o seu uso pelo pedestre**, aumentando a vitalidade urbana. Essa consolidação tem o potencial de melhorar a mobilidade urbana também, porque aproxima a casa das pessoas do comércio e serviço de apoio diário.

Art. 150 - Nas Centralidades Lineares - CL, de modo a dinamizar as fachadas e garantir maior interação entre o edifício e a via pública, as edificações ficam condicionadas a:



Art. 150, §1º - As restrições estabelecidas pela legislação municipal para imóveis tombados ou gravados com Nível de Proteção prevalecem sobre as disposições deste artigo.

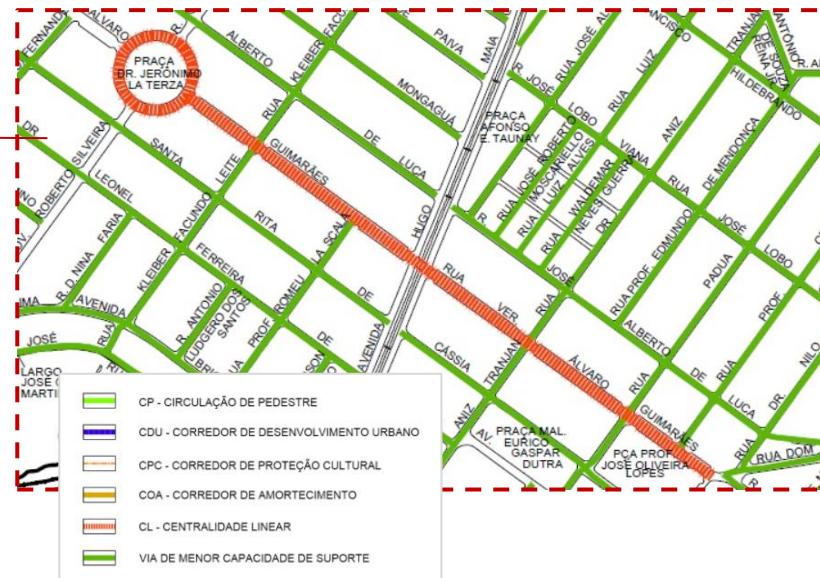


Art. 150, §3º - Os estabelecimentos comerciais no nível do térreo que atendam os dispositivos dos incisos I e III deste artigo, e que tenham até 300,00m² (trezentos metros) de área construída total, ficam desobrigados da oferta de vagas.



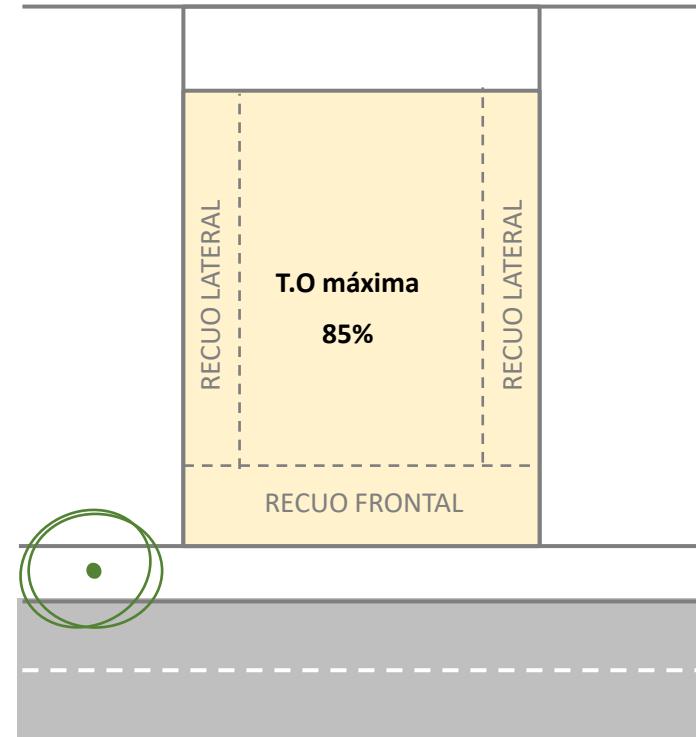
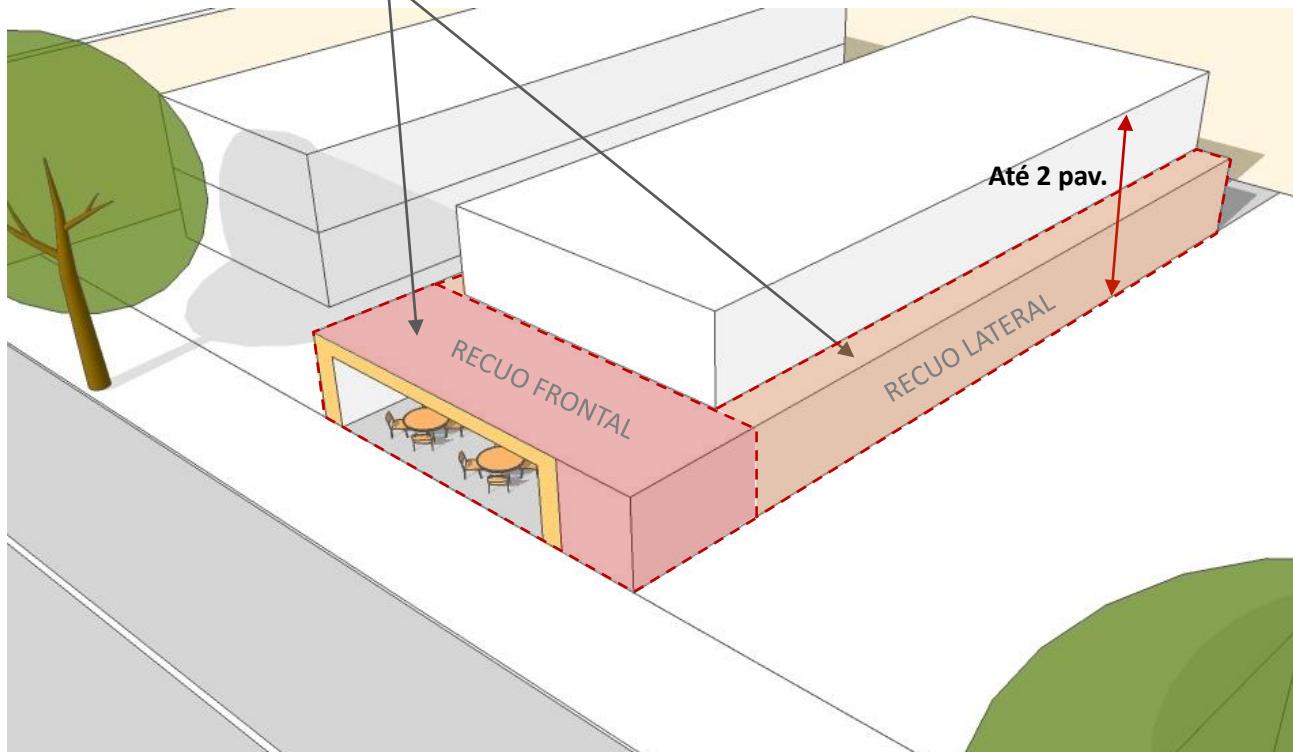
Art. 150, § 4º - Os estabelecimentos comerciais, onde o recuo frontal esteja no nível do passeio público e não possuam rampas de acesso de veículos, ao atenderem os dispositivos dos incisos I e III deste artigo, poderão ocupar os recuos laterais e de fundos, limitados a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), dispensado o atendimento à taxa de ocupação para esta parte da edificação.

Centralidades Lineares – CL – art. 150



Art. 150, § 2º - Na Centralidade Linear - CL que compreende a rua Vereador Álvaro Guimarães e a praça Doutor Jerônimo La Terza, ficam dispensados os recuos laterais e frontais, **exclusivamente** no pavimento térreo de edificações com até dois pavimentos, observada a taxa de ocupação máxima de 85% (oitenta e cinco por cento) nesse pavimento.

Permitido edificar nos recuos laterais e frontais, exclusivamente no térreo, em edificações com até 2 pavimentos, respeitada a T.O máxima de 85% nesse pavimento*



Taxa de ocupação máxima de 85% válida para somente para o pavimento térreo. Nos demais pavimentos a taxa de ocupação máxima é a estabelecida para a zona (60% nos 4 primeiros pavimentos e 50% nos demais)*

*Diretrizes válidas somente nas Centralidades lineares da Rua Vereador Álvaro Guimarães e praça Doutor Jerônimo La Terza

Áreas Livres de Uso Público – ALUP e Áreas Coberturas de Uso Público – ACUP – art. 151 a 153

ALUP e ACUP



A aprovação de Área Livre de Uso Público - ALUP, ou de Área Coberta de Uso Público - ACUP, com incentivo de não cobrança de contrapartida financeira para ampliar o aproveitamento, ficará condicionada à manifestação favorável da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e da aprovação do CMDU que considerará o potencial de fruição e de conexão da área analisada, bem como a qualidade do espaço e da paisagem urbana;



O empreendimento beneficiado pelos incentivos de implantação de ALUP e ACUP deverá garantir o cumprimento integral do projeto e a função social do espaço sob pena de multa e outras sanções;

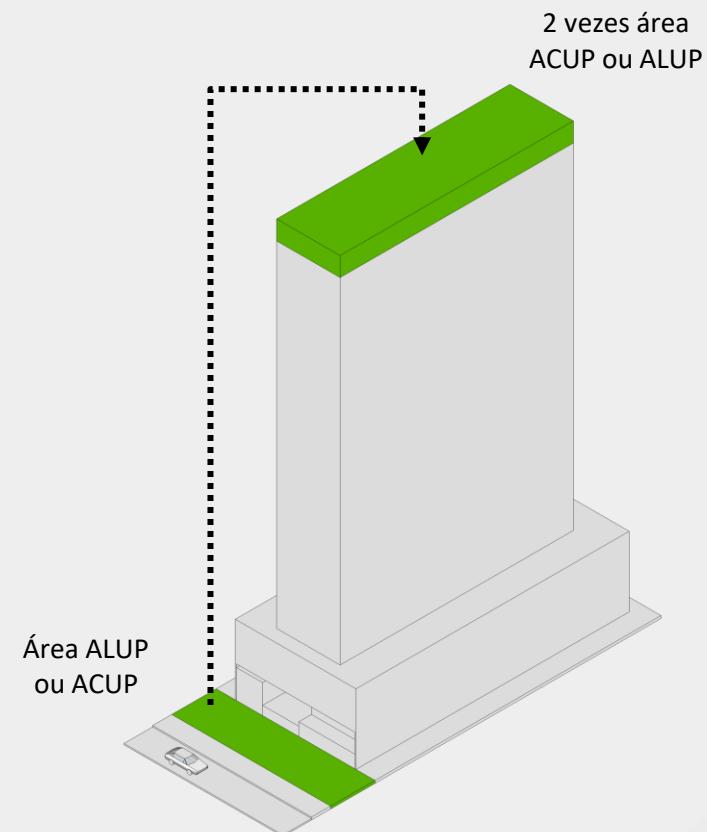


As normas de comportamento nas ALUPs e ACUPs, não podem ser diferentes daquelas previstas no código de posturas para as vias públicas. Não se pode criar regras diferentes para o uso destes espaços.

As Áreas Livres de Uso Público - ALUP, assim como as Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP, correspondem às áreas livres, externas ou internas às edificações, niveladas com o passeio público, sem fechamentos, que visem melhorar a oferta de espaços qualificados para o uso público, com oferta de mobiliário urbano, destinados à circulação de pedestres, sendo proibida a oferta de vagas de veículos nesta área.

A implantação das ALUPs e das ACUPs são incentivadas mediante a concessão não onerosa de adicional de coeficiente de aproveitamento, limitado ao coeficiente máximo ou ampliado permitido para a localidade, em área equivalente a 02 vezes à área da própria ALUP ou ACUP.

Por exemplo, se um imóvel de 1000 m² está localizado em uma zona onde o coeficiente básico é de 4 vezes a área do terreno, o máximo é de 5 vezes e o ampliado é de 6 vezes, se o proprietário fizer uma ALUP no recuo frontal de 200 m², este já cumpriria a obrigação da área de integração de 40% do recuo frontal e ainda poderia construir acima de 5.000 m², mais 400 m² sem pagar outorga onerosa do direito de construir. Como são computadas as vagas, faixas de acesso ou de acomodação de veículos, na prática, há um ganho maior de potencial. Cabe lembrar que **tanto a ACUP como a ALUP, embora de uso público, continuam de propriedade particular.**



ALUP

POPS – Public Owned Private Space – Nova Iorque



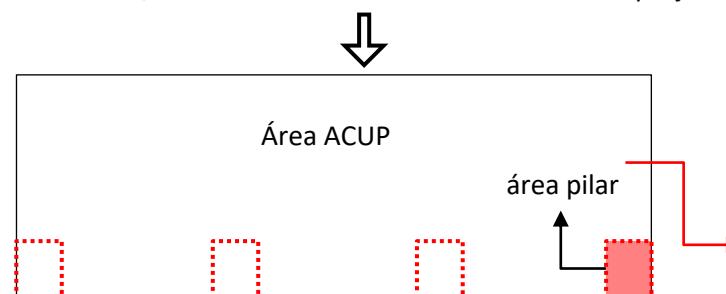
Área em Santos, construída na década de 1950, com um conceito similar ao de ALUP proposto na lei atual.



ACUP

Apenas edifícios com uso não residencial no pavimento térreo poderão conter Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP

Quando a Área Coberta de Uso Público - ACUP estiver apoiada em pilares, a soma das áreas ocupadas por estes não poderá ser superior a 2,0% (dois por cento) da área da ACUP, demonstrada na memória de cálculo do projeto



Exemplo: Se a área da minha ACUP tiver 150 m², a soma das áreas dos pilares não pode ser superior a 3 m² pé-direito igual a 7,00m (verificar exceção nas APCs (Áreas de Proteção Cultural))