

# LUOS

## 2021



PREFEITURA DE  
**Santos**

# LUOS

Projeto de Lei Complementar que disciplina o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo na área insular do Município de Santos.

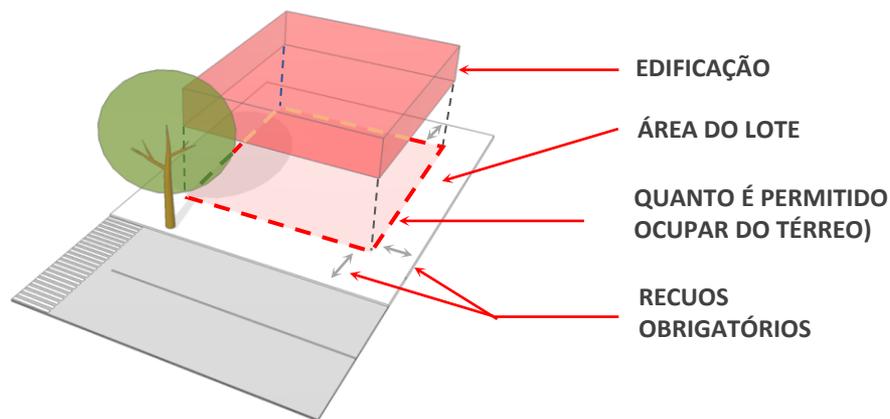
## USO

Define atividades que podem ser desenvolvidas no terreno



## OCUPAÇÃO

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



# LUOS – Principais propostas

## Principais contribuições e solicitações – GTT LUOS

**SIEDI** - ajustes na redação para facilitar a interpretação e aplicação

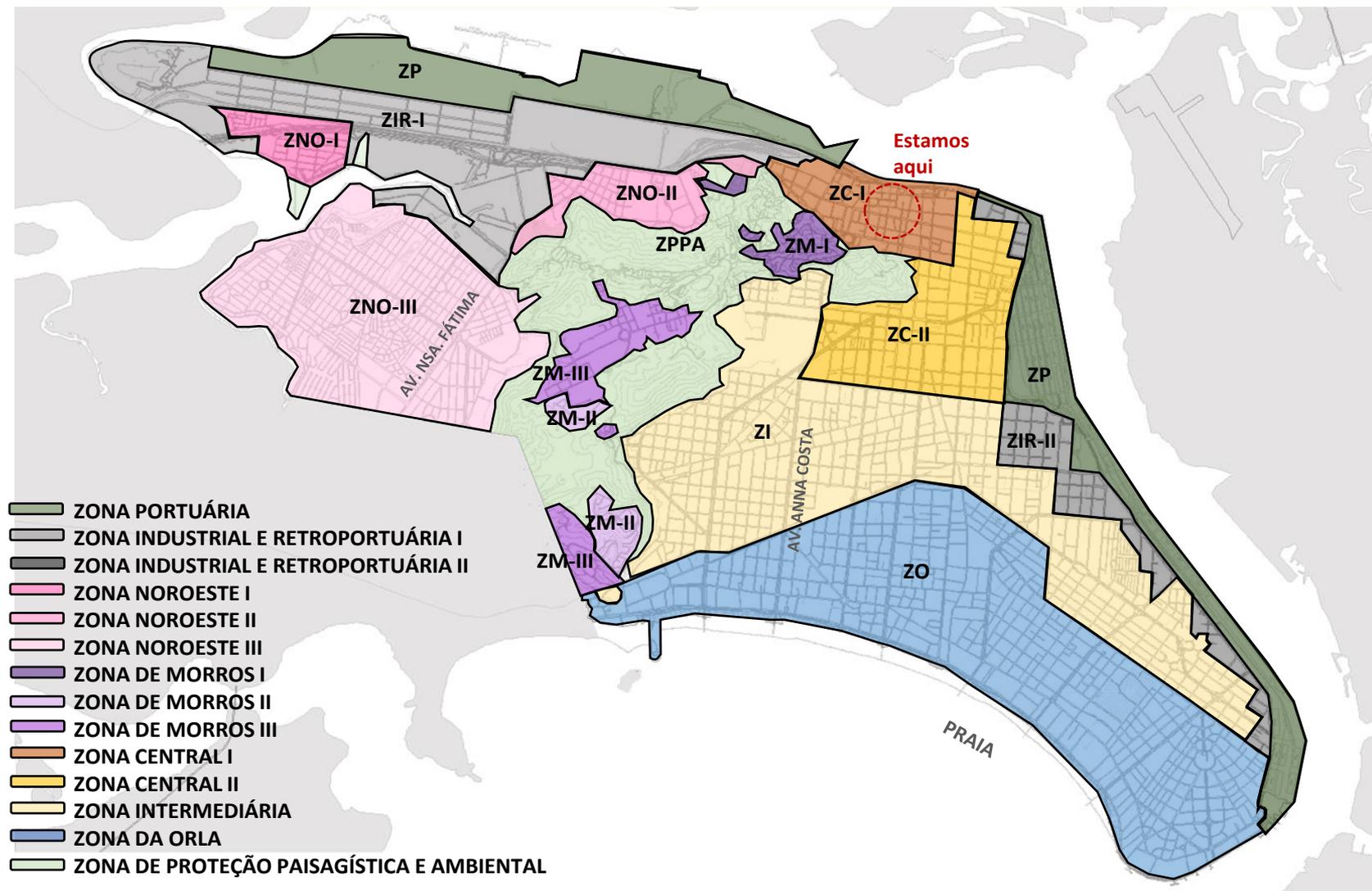
**SEFIN e SEPORT** - alteração na permissão / proibição de usos comerciais, serviços, industriais e portuários

**SEMAM e SESEG (Defesa Civil)** - análise quanto a compatibilidade de usos comerciais, industriais, portuários e residenciais para impactos ambientais serem prevenidos ou mitigados

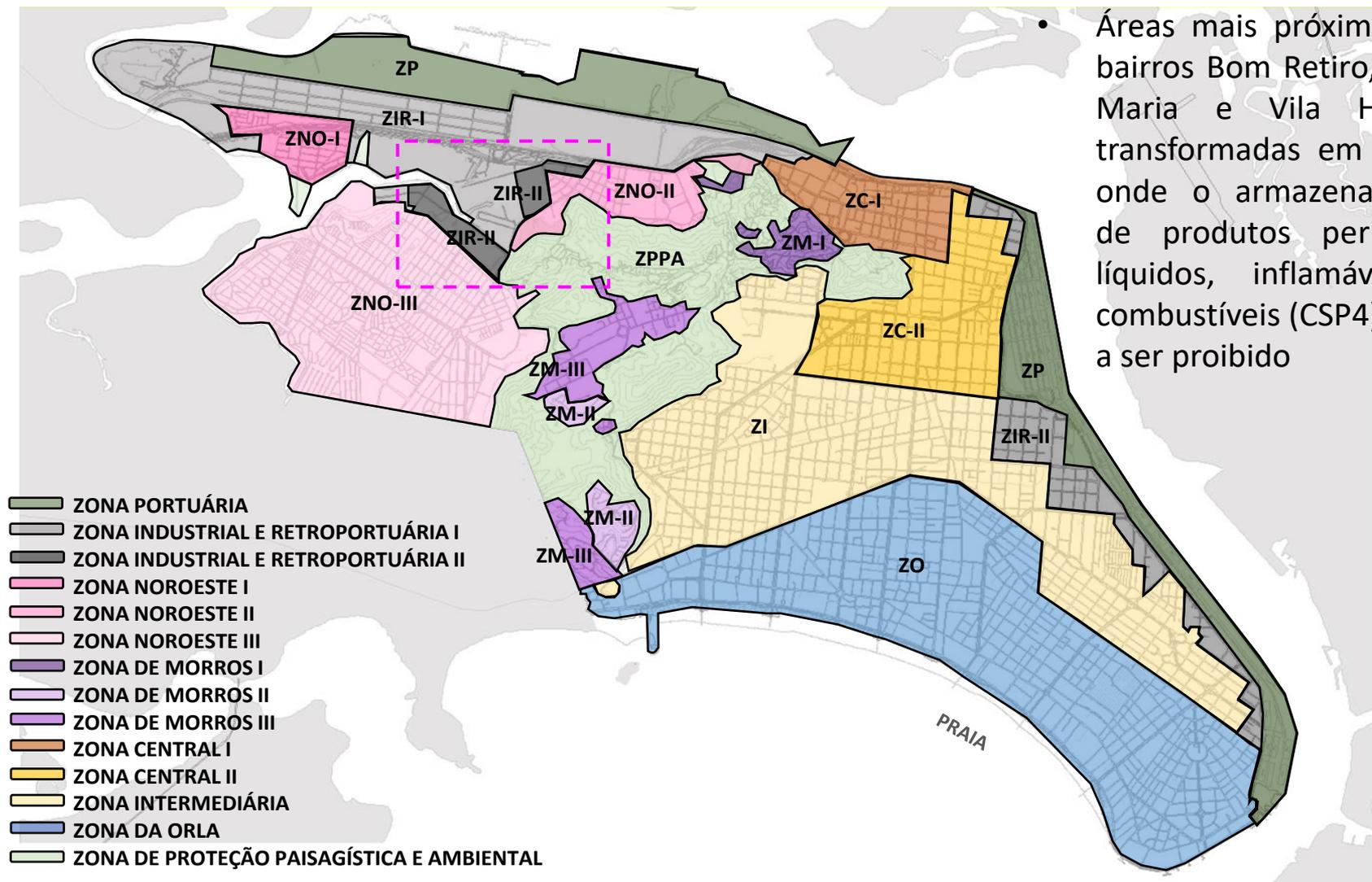
**COHAB** - revisão de vagas para automóveis em EHIS para redução do valor da unidade habitacional, compatibilização da redação entre a LUOS e a Lei de ZEIS

**SEDURB** - ajustes na redação para facilitar a interpretação e para fomentar o desenvolvimento da Macrozona Centro e a implantação de EHIS

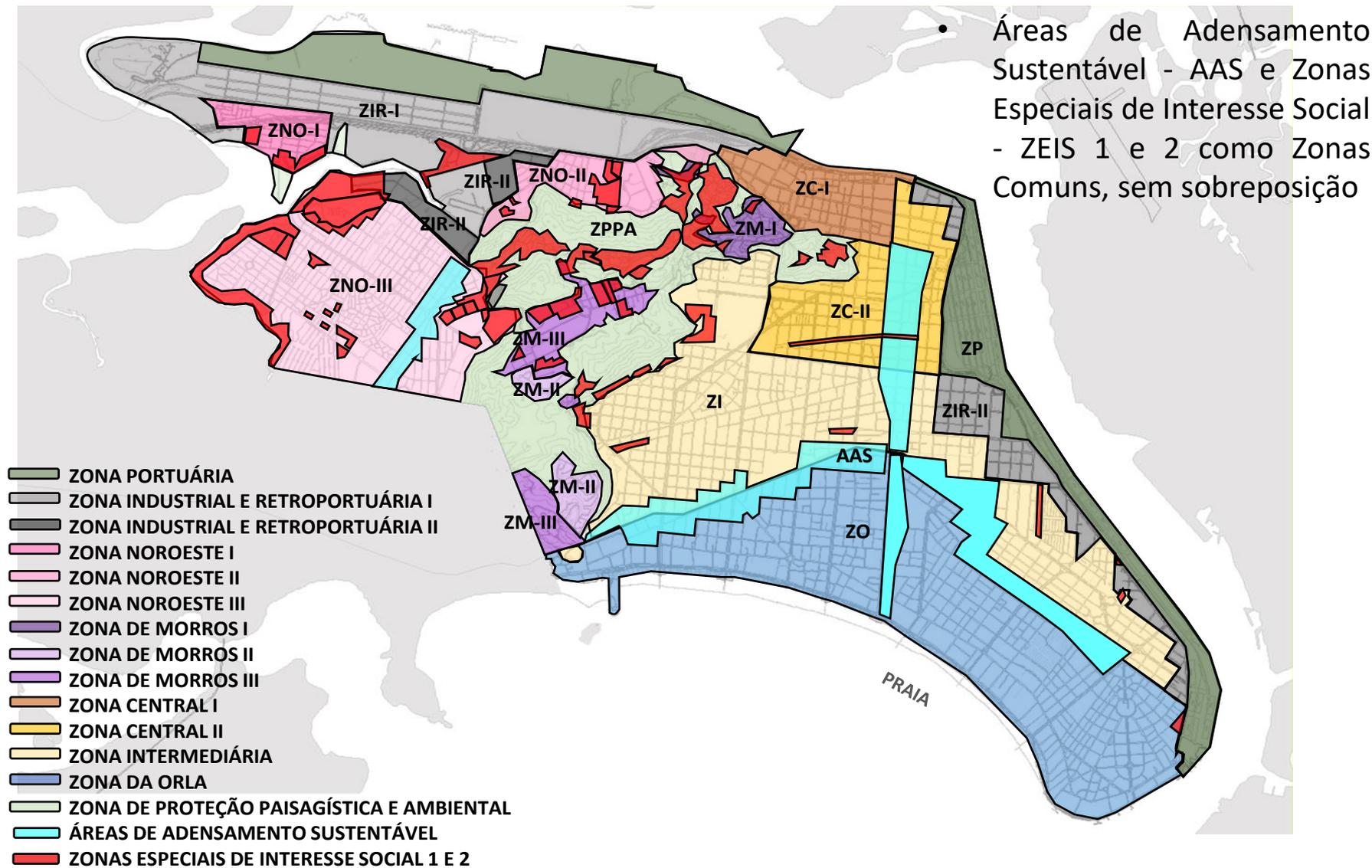
# LUOS – ZONEAMENTO COMUM VIGENTE



# LUOS – ZONEAMENTO COMUM PROPOSTO



# LUOS – ZONEAMENTO COMUM PROPOSTO



## LUOS – ZEIS 1 E 2



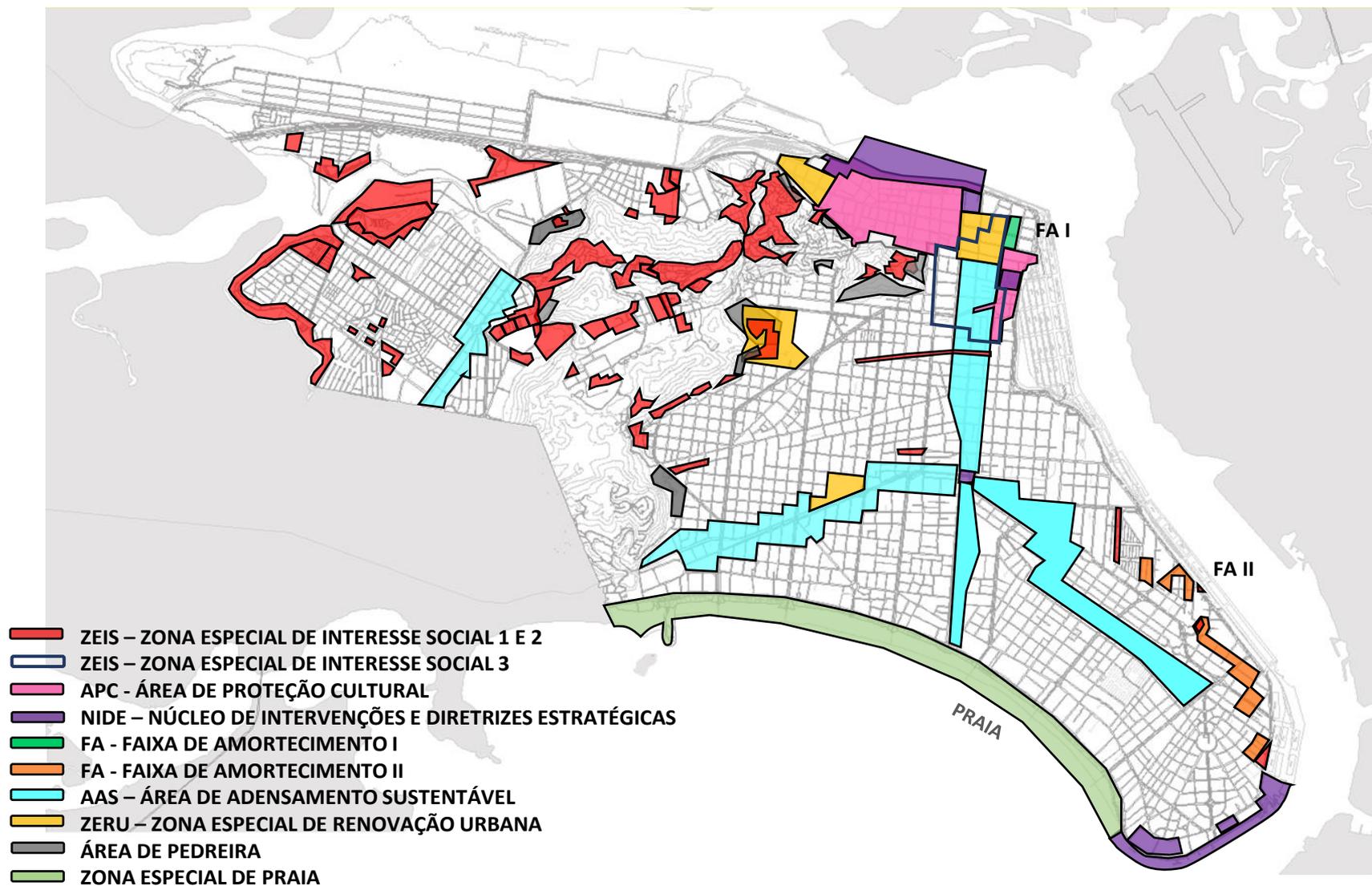
- Compatibilização dos usos permitidos nas ZEIS 1 e 2 com as categorias de uso da lei de uso do solo
- Índices e usos da ZEIS 1 e 2 permanecem na Lei de ZEIS (LC 53/1992)

# ÁREAS DE ADENSAMENTO SUSTENTÁVEL - AAS

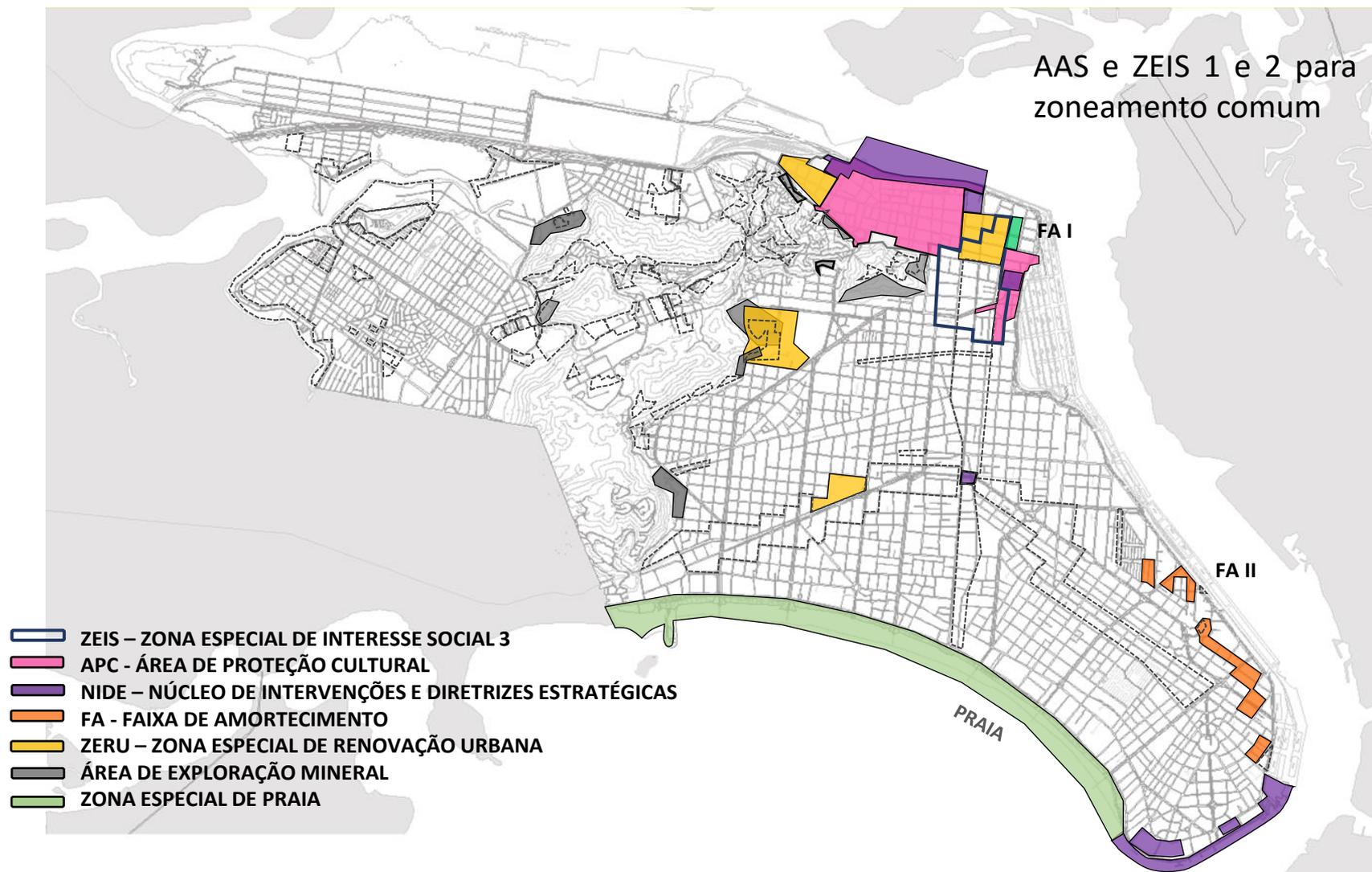


- Inserção de tabela de usos específica
- Transformada em Zona Comum, com usos e índices próprios

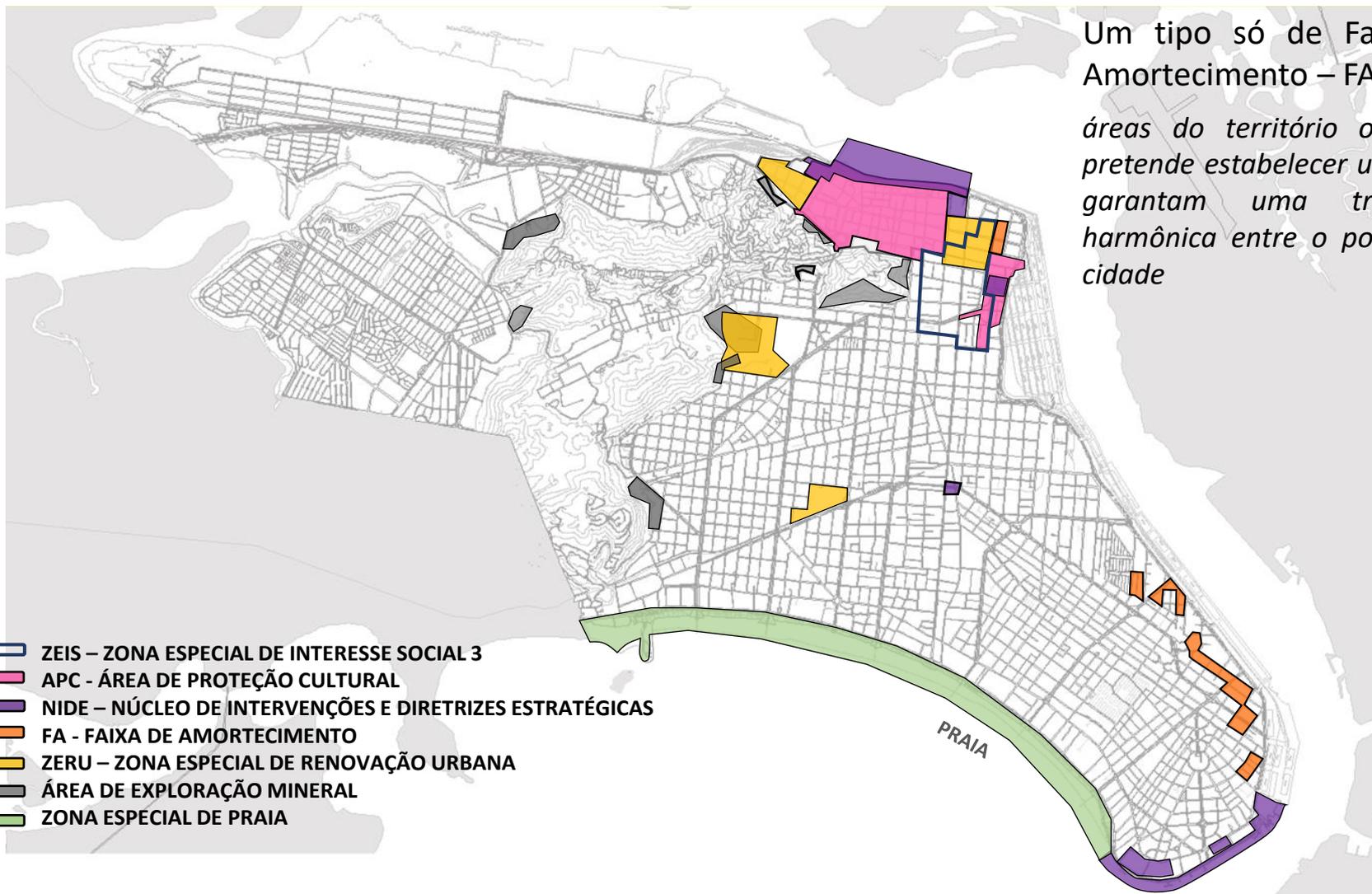
# LUOS – ZONAS ESPECIAIS VIGENTES



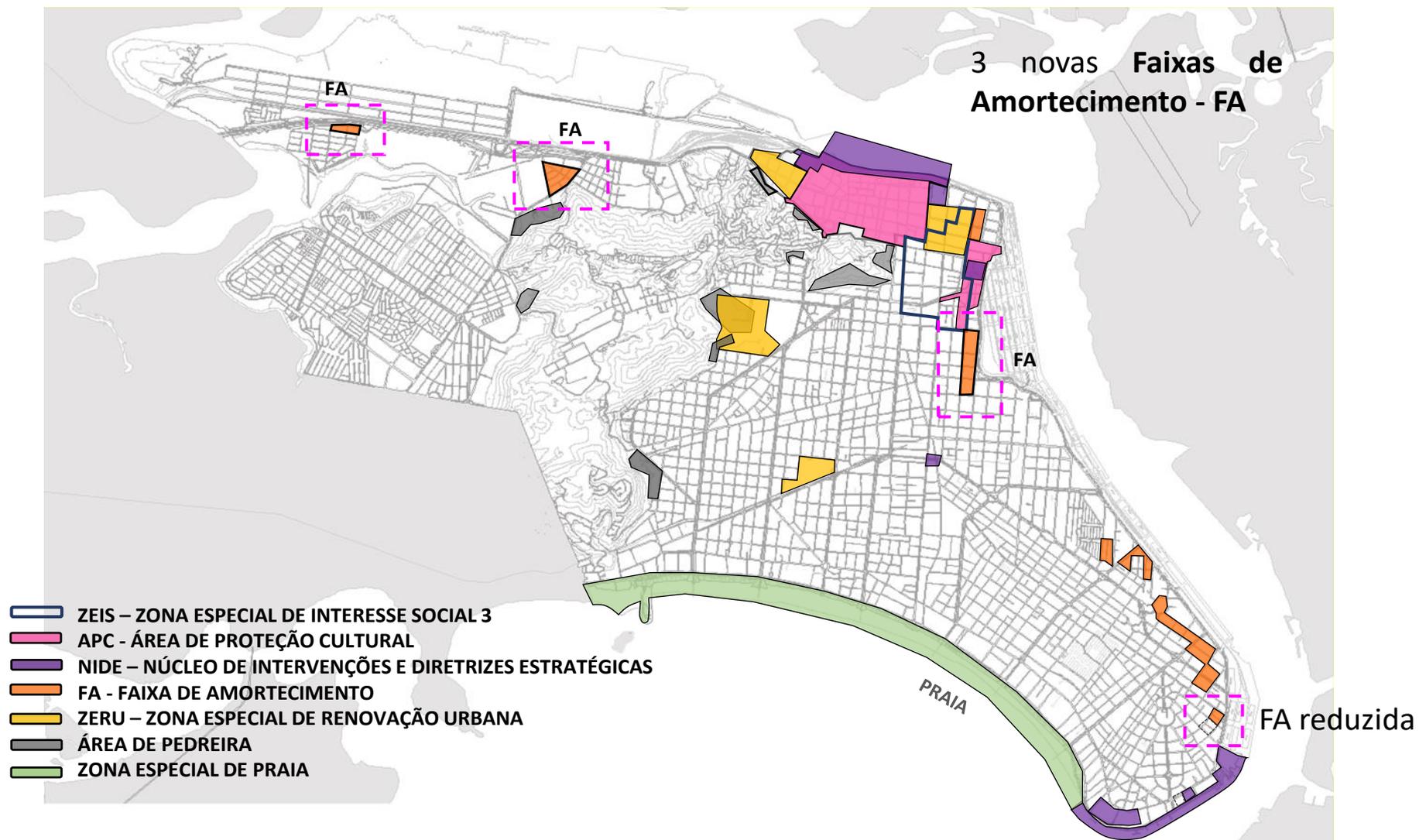
# LUOS – ZONAS ESPECIAIS PROPOSTAS



# LUOS – ZONAS ESPECIAIS PROPOSTAS

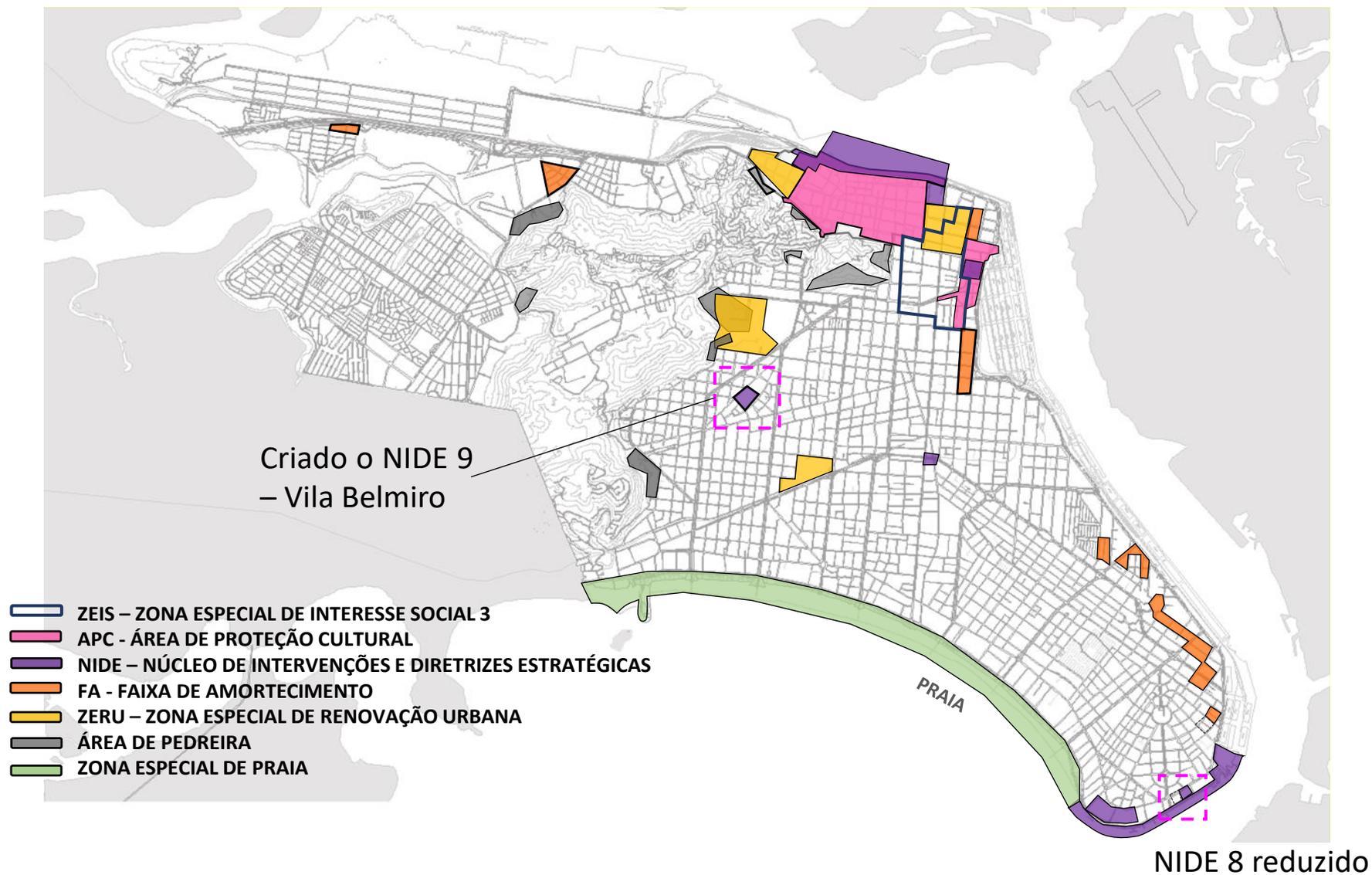


# LUOS – ZONAS ESPECIAIS PROPOSTAS

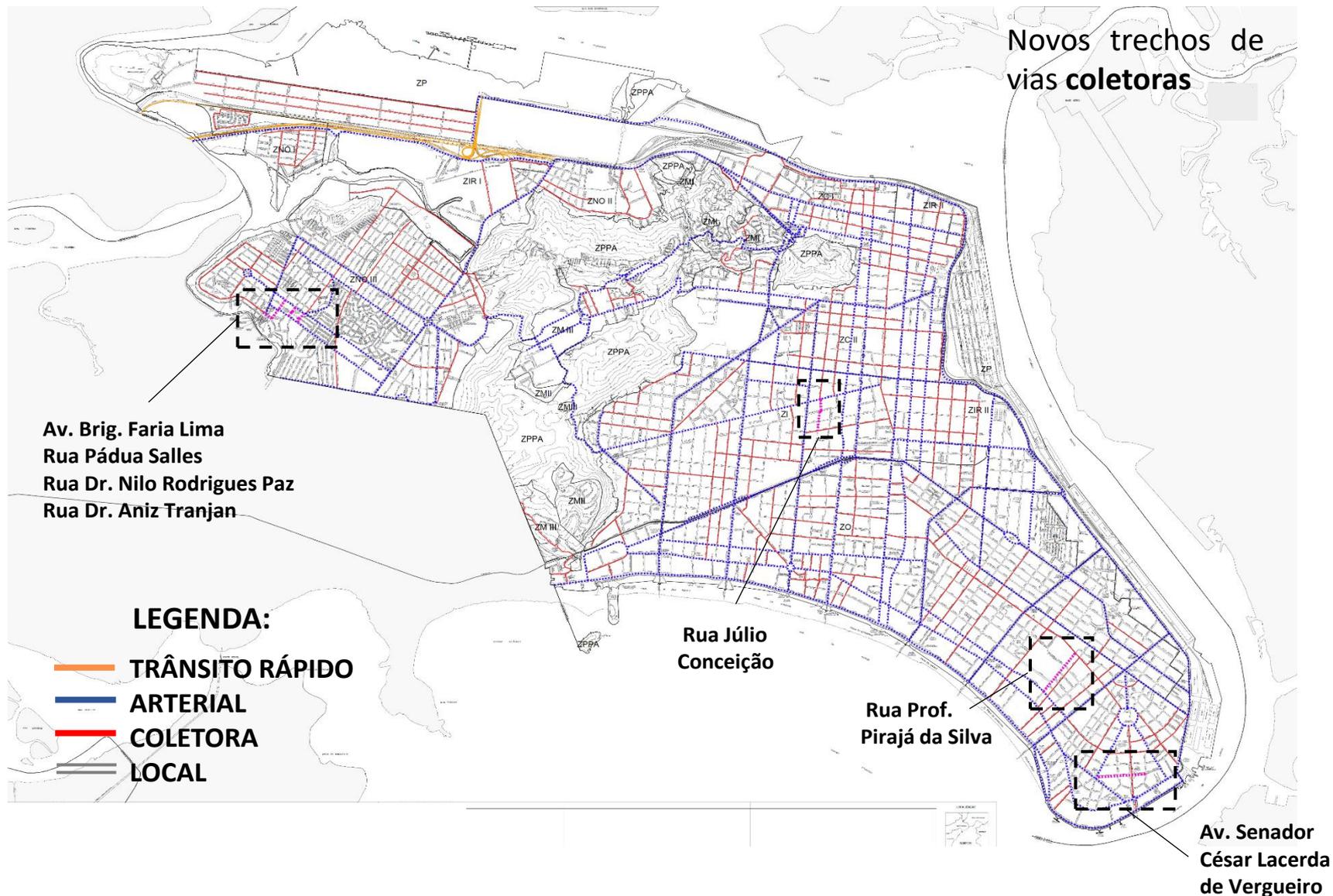


- ZEIS – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 3
- APC - ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL
- NIDE – NÚCLEO DE INTERVENÇÕES E DIRETRIZES ESTRATÉGICAS
- FA - FAIXA DE AMORTECIMENTO
- ZERU – ZONA ESPECIAL DE RENOVAÇÃO URBANA
- ÁREA DE PEDREIRA
- ZONA ESPECIAL DE PRAIA

# LUOS – ZONAS ESPECIAIS PROPOSTAS



# LUOS – HIERARQUIA COMUM - PROPOSTA



# LUOS – HIERARQUIA COMUM - PROPOSTA

## Via Local

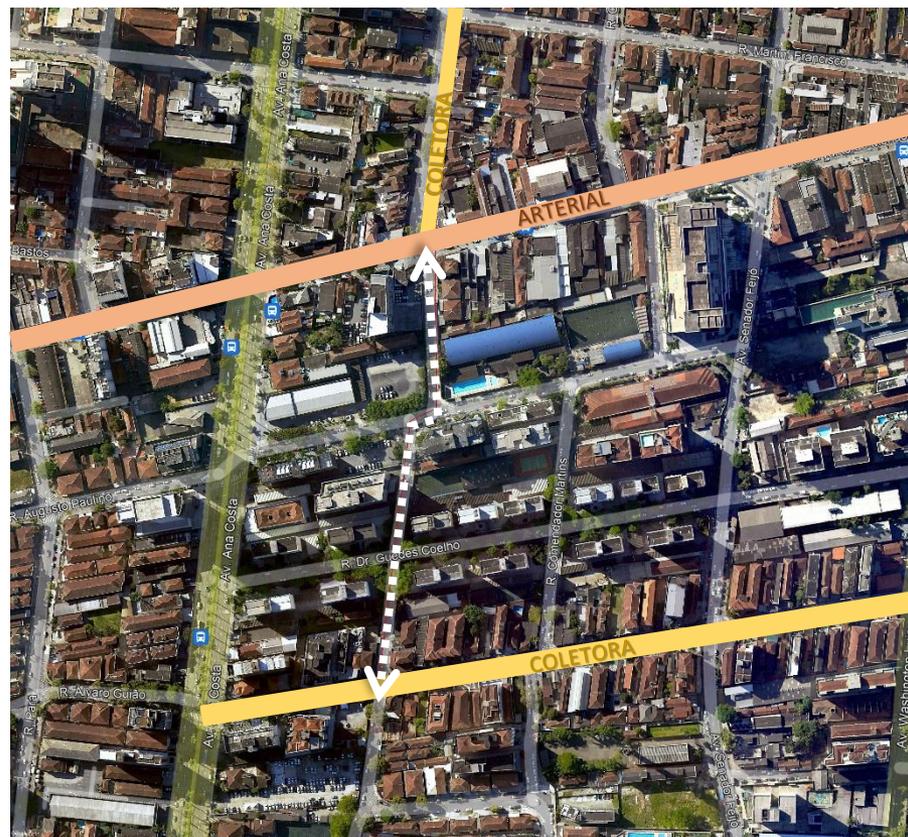


## Via Coletora



# LUOS – HIERARQUIA COMUM - PROPOSTA

## Rua Júlio Conceição

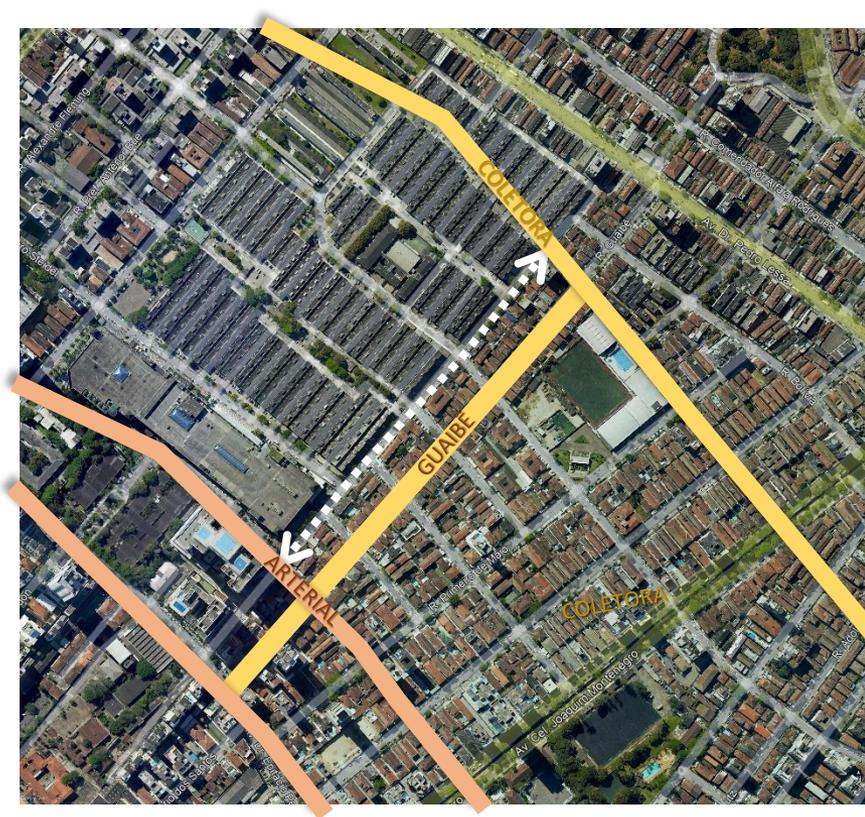


- + vocação para equipamentos de saúde
- + conexão via arterial com via coletora
- + prolongamento da via coletora

- caixa da via 10m
- presença de uso residencial

# LUOS – HIERARQUIA COMUM - PROPOSTA

## Rua Prof. Pirajá da Silva

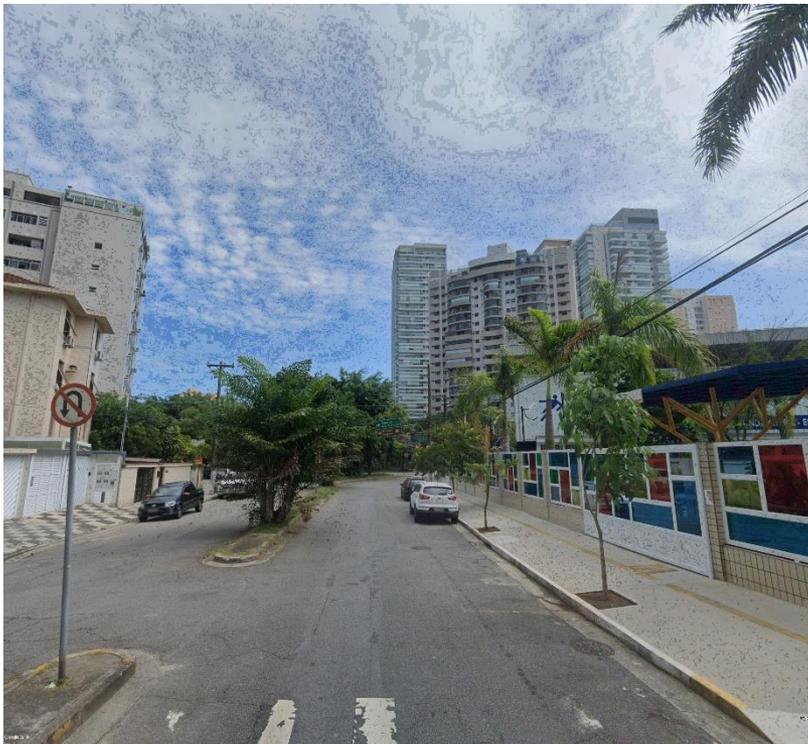


- + binário com a Rua Guaibê
- + conexão via arterial com via coletora
- + fluxo de ônibus

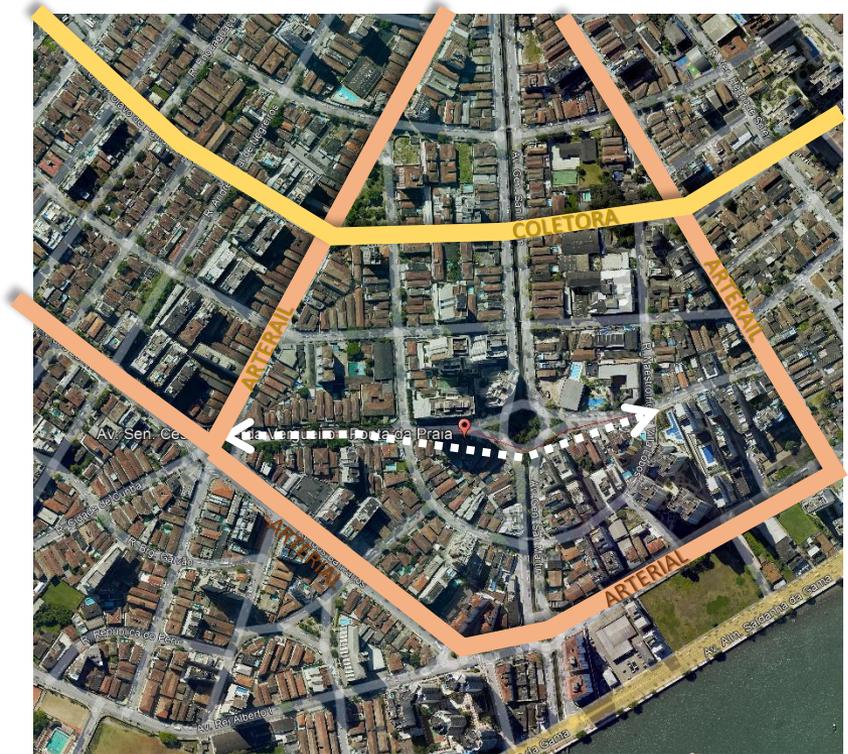
- caixa da via 12m
- presença de uso residencial

# LUOS – HIERARQUIA COMUM - PROPOSTA

## Av. Senador César Lacerda de Vergueiro

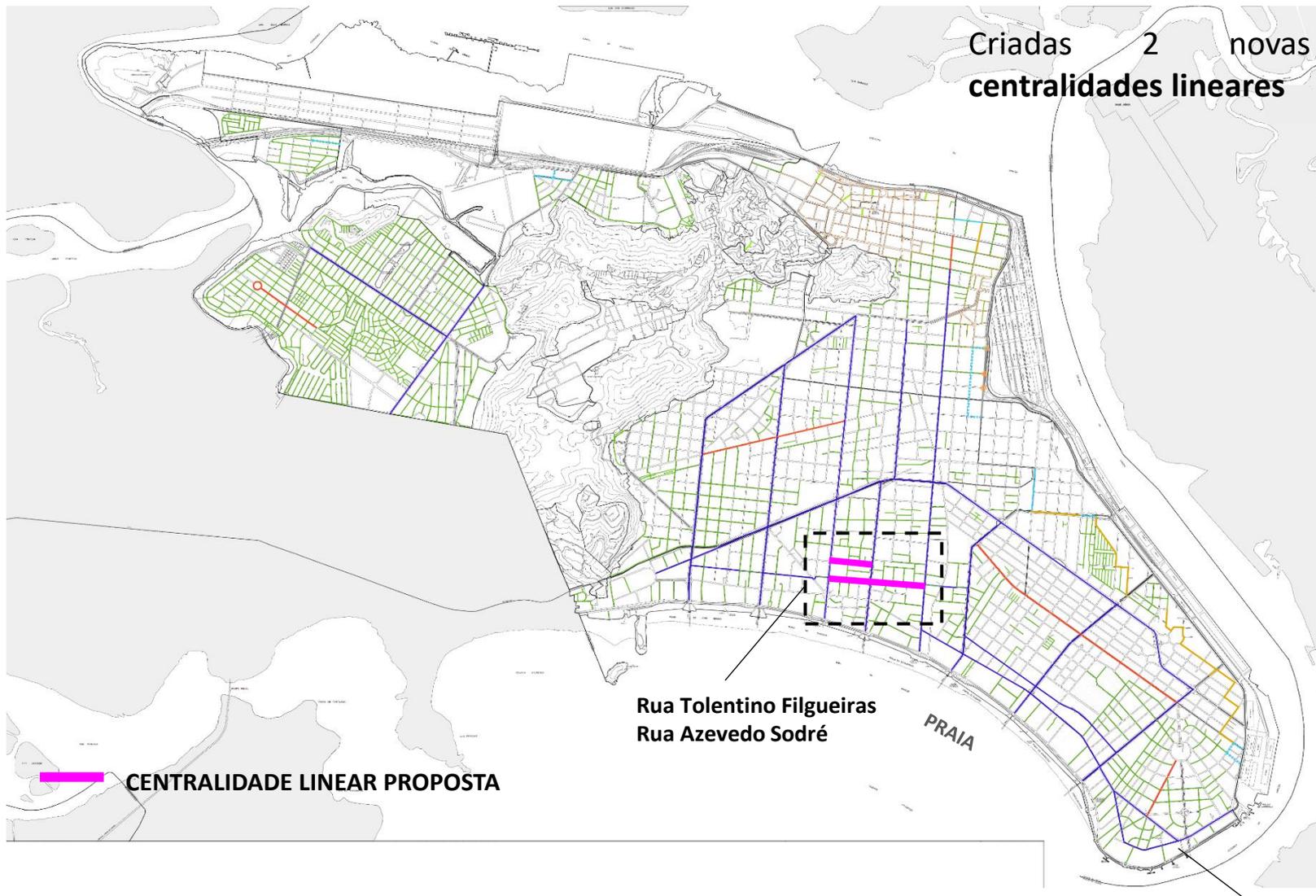


- + aumento do adensamento na Ponta da Praia
- + caixa da via
- + alternativa de fluxo à via Rep. do Equador



- + conexão de vias arteriais
- + vocação para uso educacional
- presença de uso residencial

# LUOS – VIAS ESPECIAIS - PROPOSTA

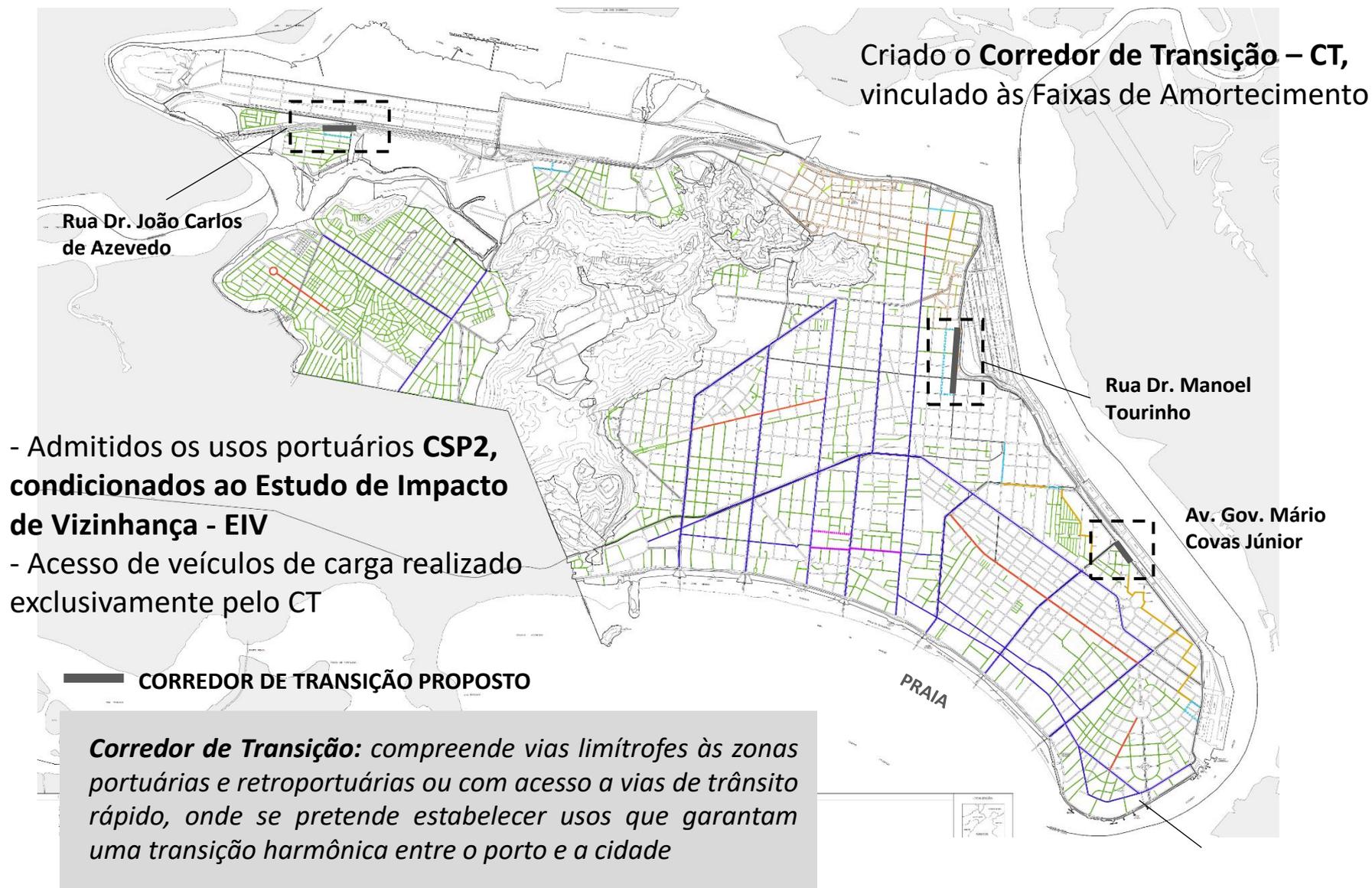


# LUOS – VIAS ESPECIAIS - PROPOSTA

Criadas 2 novas  
centralidades lineares



# LUOS – VIAS ESPECIAIS - PROPOSTA

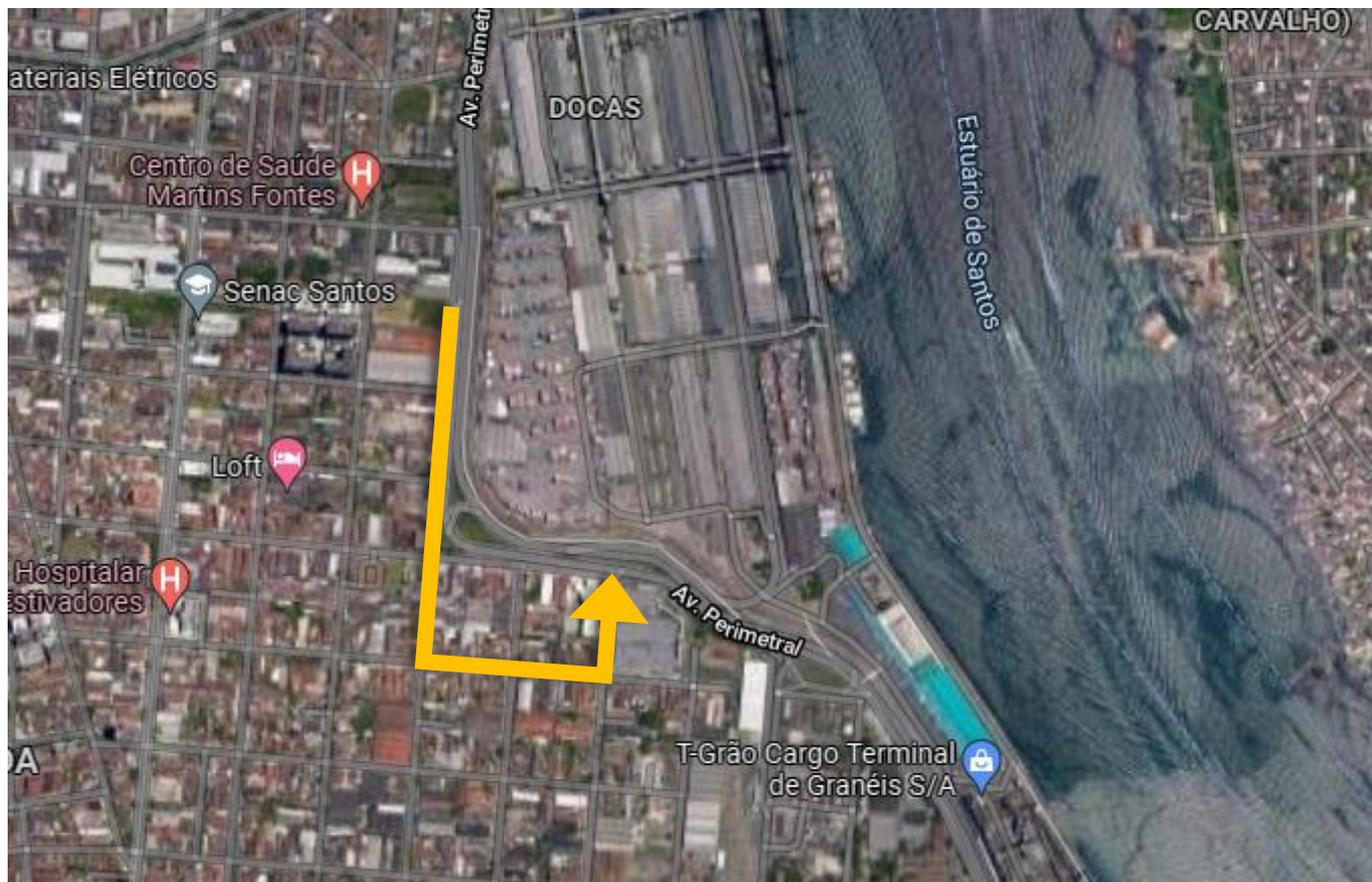


# LUOS – VIAS ESPECIAIS - PROPOSTA



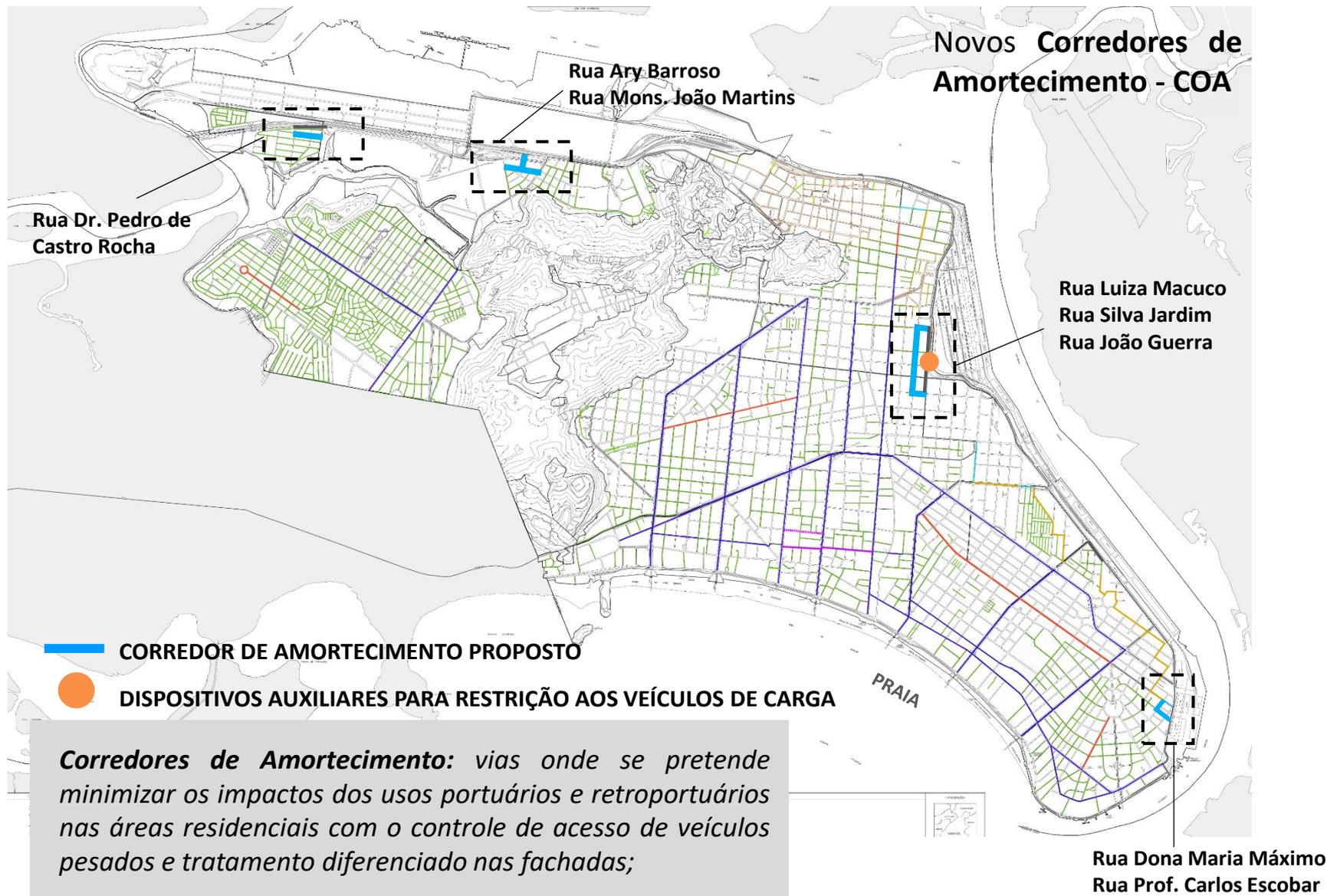
***Corredor de Transição:*** compreende vias limítrofes às zonas portuárias e retroportuárias ou com acesso a vias de trânsito rápido, onde se pretende estabelecer usos que garantam uma transição harmônica entre o porto e a cidade

# LUOS – VIAS ESPECIAIS - PROPOSTA

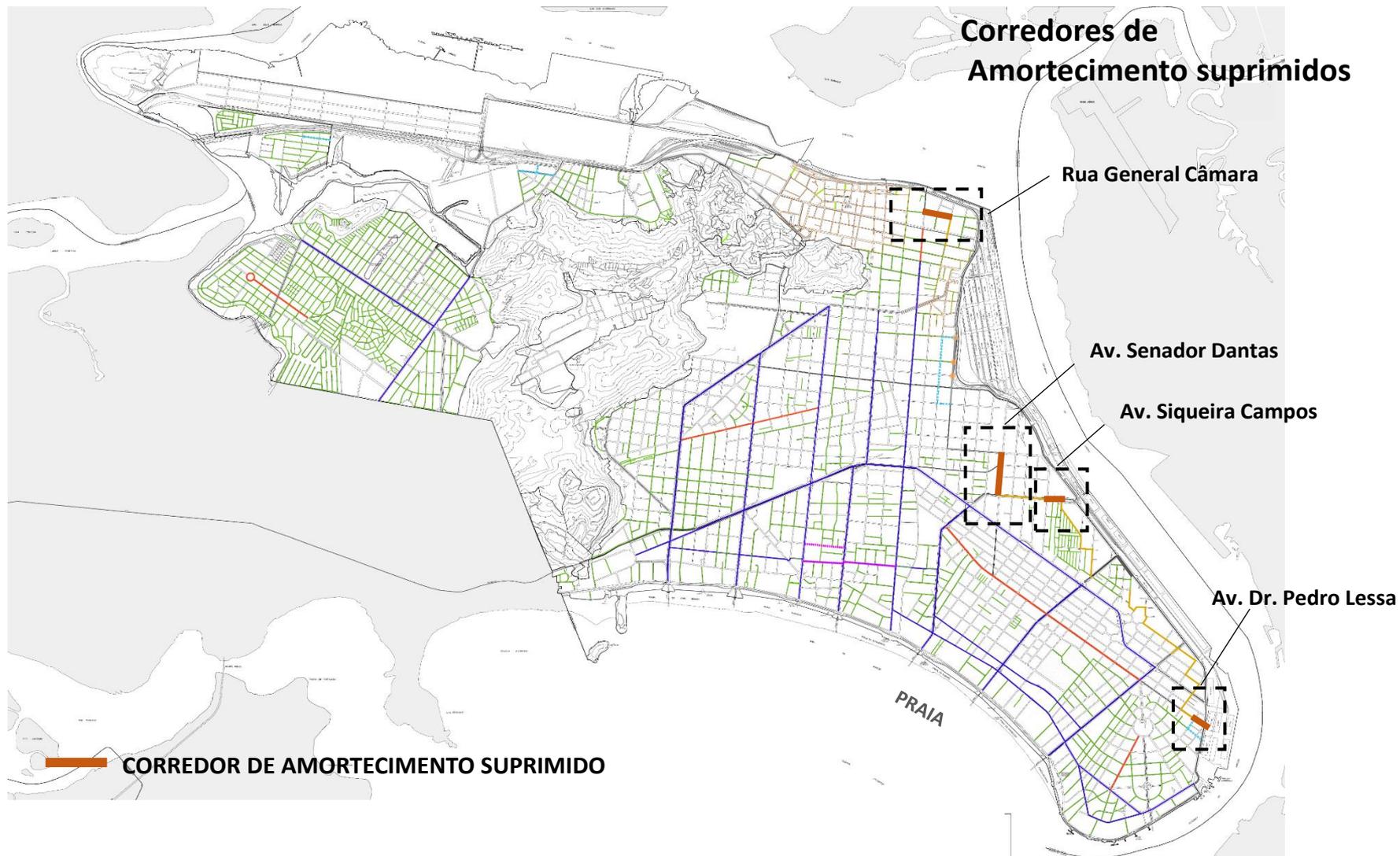


***Corredor de Transição:*** compreende vias limítrofes às zonas portuárias e retroportuárias ou com acesso a vias de trânsito rápido, onde se pretende estabelecer usos que garantam uma transição harmônica entre o porto e a cidade

# LUOS – VIAS ESPECIAIS - PROPOSTA



# LUOS – VIAS ESPECIAIS - PROPOSTA



# USO DO SOLO – principais propostas

## Anexo IX – Das diferenças zonais

de Interesse Ambiental			
Residencial			
Comércio e Prestação de Serviços	CS1	a	serviços profissionais, a exemplo de: escritórios (de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares); 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 televisão, <del>estúdios de pilates, de ioga e fisioterapia</del>
		b	serviços pessoais e de saúde, a exemplo de: consultórios médicos e veterinários <del>laboratórios clínicos e de imagem; estúdios de pilates, de ioga e fisioterapia;</del>
		c	serviços culturais a exemplo de: galerias de arte e museus
		d	serviços de tecnologia a exemplo de: oficinas técnicas de eletrônicos e eletrodomésticos, laboratórios fotográficos, empresas de vigilância por monitoramento eletrônico
		e	serviços de reparo e manutenção a exemplo de: chaveiros, sapateiros, tapeceiros, eletricitistas e encanadores, lavanderias, tinturarias, conserto de bicicletas
		f	serviços de estética, a exemplo de: cabeleireiros, centros estéticos, spas <del>e pet-shops sem alojamento</del>
		g	serviços de estacionamento de motos, bicicletas, patinetes e similares
		h	comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: minimercados, empórios, mercearias, laticínios, rotisseries, hortifrutigranjeiros, padarias, confeitarias, bombonieres, casas de carnes, peixarias, sorveterias e casas de café, fornecimento de alimentos preparados, serviços de alimentos preparados, serviços de alimentação para eventos e recepções; petshop sem alojamento
		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; papelerias, floriculturas, amarrinhos e lojas de variedades <del>e conveniência</del>
		j	serviços 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	serviços 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
		CS2	a
	b		serviços pessoais e de saúde, a exemplo de: academia de ginástica, laboratórios clínicos de imagem, clínicas médicas e veterinárias
	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, serviços de lavagem de veículos sem lubrificação, locação de veículos leves sem condutor
	e		serviços de alojamento, a exemplo de: pousadas, pensões, albergues e hostels
	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, comércio varejista de bebidas, adegas, bares com ou sem fabricação artesanal de bebidas, lojas de conveniência		
i	comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: lojas de eletrodomésticos, móveis, colchões, tapetes, tecidos <del>comércio varejista de plantas e produtos paisagísticos e vidraçarias;</del> e vidros		

Readequação de atividades nas categorias de uso de acordo com a similitude;

# USO DO SOLO – principais propostas

## Anexo IX – Das diferenças zonais

Categorias de Uso		
CS2	j	comércio varejista de produtos da construção, a exemplo de: produtos hidráulicos e elétricos, tintas e resinas
	k	atividades educacionais, a exemplo de: estabelecimentos de ensino fundamental; ensino médio e profissionalizante; escola de condutores
	l	<del>bufês</del> casas de festas e atividades associativas, a exemplo de: entidades de classe, associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança, organizações sindicais ou políticas, associações religiosas ou filiosóficas 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 com ou sem lubrificação, 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; revenda de veículos
	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, <del>tintas e resinas</del> , atividades de controle de pragas; limpeza de caixa d'água; atividades de limpeza com jateamento
	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; limpeza de caixa de gordura e esgoto; limpeza de sanitários químicos
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; concessionárias
	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 e velórios
	g	atividades recreativas e esportivas, a exemplo de: estádios e kartódromos ao ar livre
	<del>h</del>	<del>concessionárias de veículos pesados e máquinas</del>

- Readequação de atividades nas categorias de uso de acordo com a similitude;

# USO DO SOLO – principais propostas

## Anexo IX – Das diferenças zonais

Categorias de Uso		
Portuário	1	<p><b>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;</b></p> <p>CSP1: ligadas a atividades náuticas: marinas; atracadouros para embarcações turísticas, esportivas ou de pesca</p>
	2	<p><b>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;</b></p> <p>CSP2: guarda e/ou reparo de ônibus e de caminhões, 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; empresas transportadoras de passageiros, rodoviárias; empresas de transporte ferroviário, aeroviárias e aquaviárias; terminais de Cruzeiros Marítimos; unidades condominiais para processos logísticos e industriais; movimentação e/ou processamento pesqueiro; comércio atacadista de baterias; comércio atacadista de lubrificantes; comércio atacadista de máquinas e veículos pesados</p>
	3	<p><b>CSP3: ligadas a atividades náuticas, como marinas, atracadouros para embarcações turísticas ou de pesca</b></p> <p>CSP3: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, oficinas de reparo de contêineres, exceto: produtos perigosos, líquidos inflamáveis e combustíveis; dutovias de grande porte; que contenham esteiras rolantes de carga; com coleta de resíduos perigosos</p>
	4	<p>CSP4: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, semoventes ou não; produtos perigosos; líquidos inflamáveis e combustíveis</p>
Industrial	I 1 (2)	<p>I1-a: Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: confecções e façções de artigos do vestuário, fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria</p> <p>I1-b: Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: fabricação de calçados, fabricação de produtos cerâmicos, impressão de material para uso comercial, industrial e publicitário</p>
	I 2	<p>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</p>
	I 3	<p>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</p>

Divisão das categorias CSP1 e CSP2 da lei vigente, separando atividades logísticas e de transporte (CSP2) de armazenamento de produtos não perigosos (CSP3) e perigosos (CSP4)

# USO DO SOLO – principais propostas

## Lei vigente:

**CSP1** e **CSP2** - Todas as categorias portuárias e retroportuárias, de logística e armazenamento de produtos perigosos, inflamáveis e combustíveis, exceto granéis sólidos

**CSP3** - Ligadas a atividades náuticas, como marinas, atracadouros para embarcações turísticas ou de pesca

## Proposta:



**CSP1** - Ligadas a atividades náuticas, como marinas, atracadouros para embarcações turísticas ou de pesca



**CSP2** - Guarda e reparo de máquinas e veículos pesados, transportadoras, atividades logísticas



**CSP3** - Armazenamento de granel e/ou cargas em geral, exceto produtos perigosos, líquidos, inflamáveis e combustíveis; oficinas de reparo de contêineres



**CSP4** - Armazenamento de granel e/ou cargas em geral, incluindo produtos perigosos, líquidos, inflamáveis e combustíveis

## Lei vigente

CSP1

CSP2

CSP3

## Proposta

CSP2

CSP3

CSP4

CSP1

# USO DO SLO – principais propostas

ZIR I

		Categorias de Uso		Vias e Logradouros							
		TR	A	C	L	CP (1)	CDU (1)	CPC (1)	CT		
Portuário	CSP	1	CSP1: ligadas a atividades náuticas: marinas; atracadouros para embarcações turísticas, esportivas ou de pesca	-	-	-	-	-	-	-	
		2	CSP2: guarda e/ou reparo de ônibus e de caminhões, 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; empresas transportadoras de passageiros, rodoviárias, empresas de transporte ferroviário, aeroviárias e aquaviárias; terminais de Cruzeiros Marítimo; unidades condominiais para processos logísticos e industriais; movimentação e/ou processamento pesqueiro; comércio atacadista de baterias; comércio atacadista de lubrificantes; comércio atacadista de máquinas e veículos pesados	-	-	-	-	-	-	-	
		3	CSP3: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, oficinas de reparo de contêineres, exceto: produtos perigosos, líquidos inflamáveis e combustíveis; dutovias de grande porte, que contenham esteiras rolantes de carga, com coleta de resíduos perigosos	-	-	-	-	-	-	-	
		4	CSP4: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, sementes ou não, produtos perigosos, líquidos inflamáveis e combustíveis	-	-	-	-	-	-	-	
Industrial		11	I1-a: Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: confecções e fábricas 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, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: fabricação de calçados; fabricação de produtos cerâmicos; impressão de material para uso comercial, industrial e publicitário	-	-	-	-	-	-		
		12	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	-	-	-	-	-	-		
		13	I3: Indústrias com risco ambiental moderado por apresentarem elevado grau de incomodidade em função do grande porte além de pessoal e tráfego intenso; 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, serrarías com desdobramento de madeira; fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos; metalurgia do alumínio e suas ligas	-	-	-	-	-	-		
		14	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 farmacêuticos; fabricação de defensivos agrícolas; metalurgia básica em siderúrgicas integradas; fabricação de aditivos de uso industrial; fabricação de catalisadores	-	-	-	-	-	-		
		15	I5: Indústrias e polos petroquímicos, carbouquímicos 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	-	-	-	-	-	-		

ZIR II

		Categorias de Uso		Vias e Logradouros							
		TR	A	C	L	CP (1)	CDU (1)	CPC (1)	CT		
Portuário	CSP	1	CSP1: ligadas a atividades náuticas: marinas; atracadouros para embarcações turísticas, esportivas ou de pesca	-	-	-	-	-	-		
		2	CSP2: guarda e/ou reparo de ônibus e de caminhões, 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; empresas transportadoras de passageiros, rodoviárias, empresas de transporte ferroviário, aeroviárias e aquaviárias; terminais de Cruzeiros Marítimo; unidades condominiais para processos logísticos e industriais; movimentação e/ou processamento pesqueiro; comércio atacadista de baterias; comércio atacadista de lubrificantes; comércio atacadista de máquinas e veículos pesados	-	-	-	-	-	-		
		3	CSP3: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, oficinas de reparo de contêineres, exceto: produtos perigosos, líquidos inflamáveis e combustíveis; dutovias de grande porte, que contenham esteiras rolantes de carga, com coleta de resíduos perigosos	-	-	-	-	-	-		
		4	CSP4: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, sementes ou não, produtos perigosos, líquidos inflamáveis e combustíveis	-	-	-	-	-	-		
Industrial		11	I1-a: Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: confecções e fábricas 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, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: fabricação de calçados; fabricação de produtos cerâmicos; impressão de material para uso comercial, industrial e publicitário	-	-	-	-	-	-		
		12	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	-	-	-	-	-	-		
		13	I3: Indústrias com risco ambiental moderado por apresentarem elevado grau de incomodidade em função do grande porte além de pessoal e tráfego intenso; 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, serrarías com desdobramento de madeira; fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos; metalurgia do alumínio e suas ligas	-	-	-	-	-	-		
		14	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 farmacêuticos; fabricação de defensivos agrícolas; metalurgia básica em siderúrgicas integradas; fabricação de aditivos de uso industrial; fabricação de catalisadores	-	-	-	-	-	-		
		15	I5: Indústrias e polos petroquímicos, carbouquímicos 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	-	-	-	-	-	-		

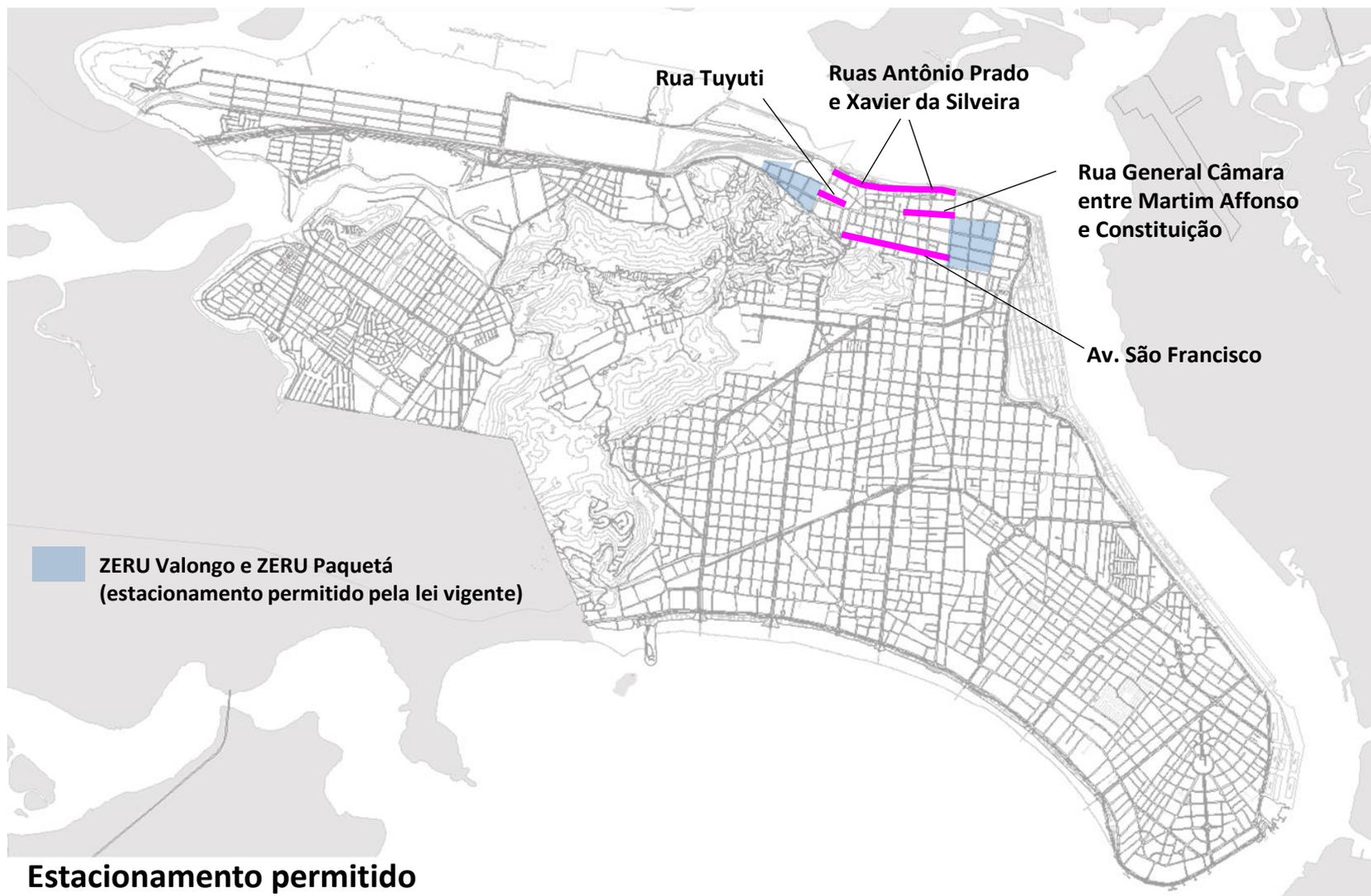
## ZIR I

- Atividades logísticas e de transporte (CSP2) e armazenamento de produtos perigosos e/ou não perigosos líquidos, inflamáveis e combustíveis (CSP3 e CSP4) permitidas em todas as categorias de via

## ZIR II

- Atividades logísticas e de transporte (CSP2) permitidas em todas as categorias de via;
- atividades de armazenamento de produtos não perigosos líquidos, inflamáveis e combustíveis (CSP3) permitidas em vias arteriais e coletoras

# USO DO SOLO – estacionamento no centro



# USO DO SOLO – principais propostas

## USO DESCONFORME

Usos regularmente licenciados por leis anteriores, mas não permitidos hoje pela lei vigente

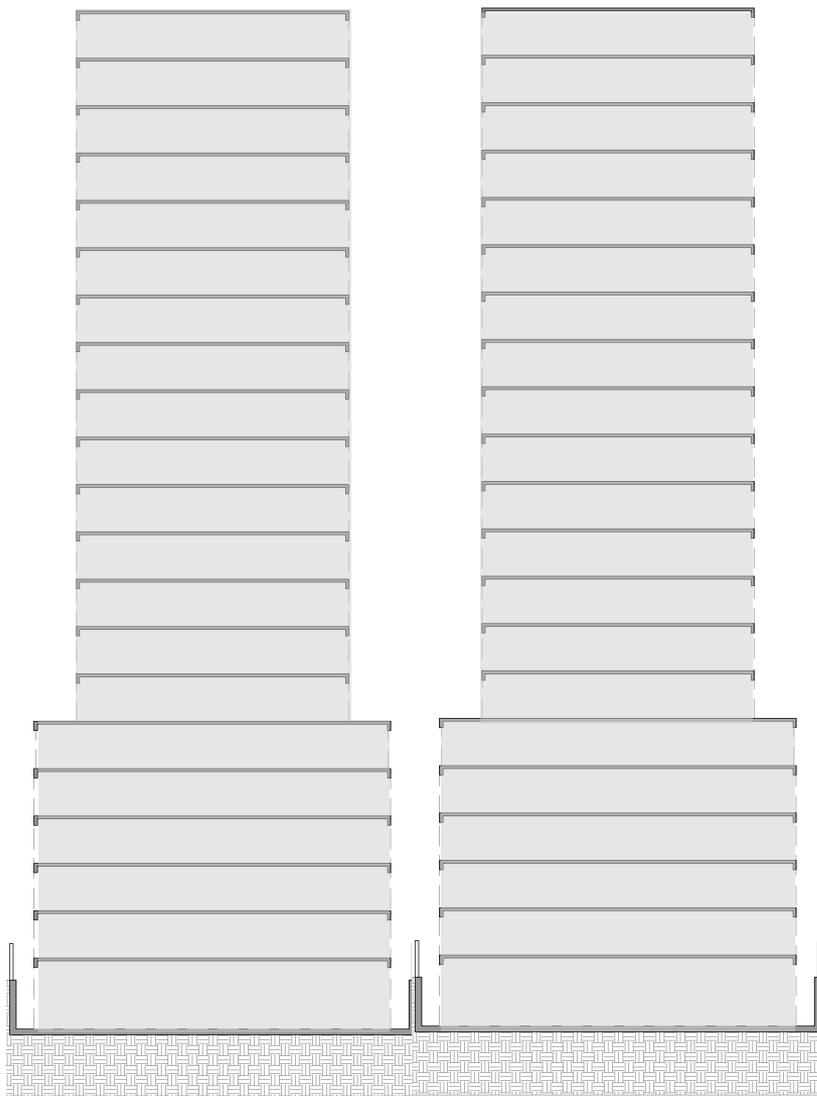
### **Art. 33 - Novos parágrafos**

**§3º** É vedada a abertura de novas licenças de funcionamento para atividades desconformes, exceto nos casos de imóveis com projeto arquitetônico aprovado para a mesma atividade desconforme em questão.

**§4º** O licenciamento de uso desconforme fica condicionado à apresentação de certidão emitida pelo Órgão Municipal de Planejamento Urbano

**§7º** Os usos desconformes deverão ser encerrados em até 10 (dez) anos contados a partir da publicação desta lei complementar.

## OCUPAÇÃO DO SOLO – principais propostas

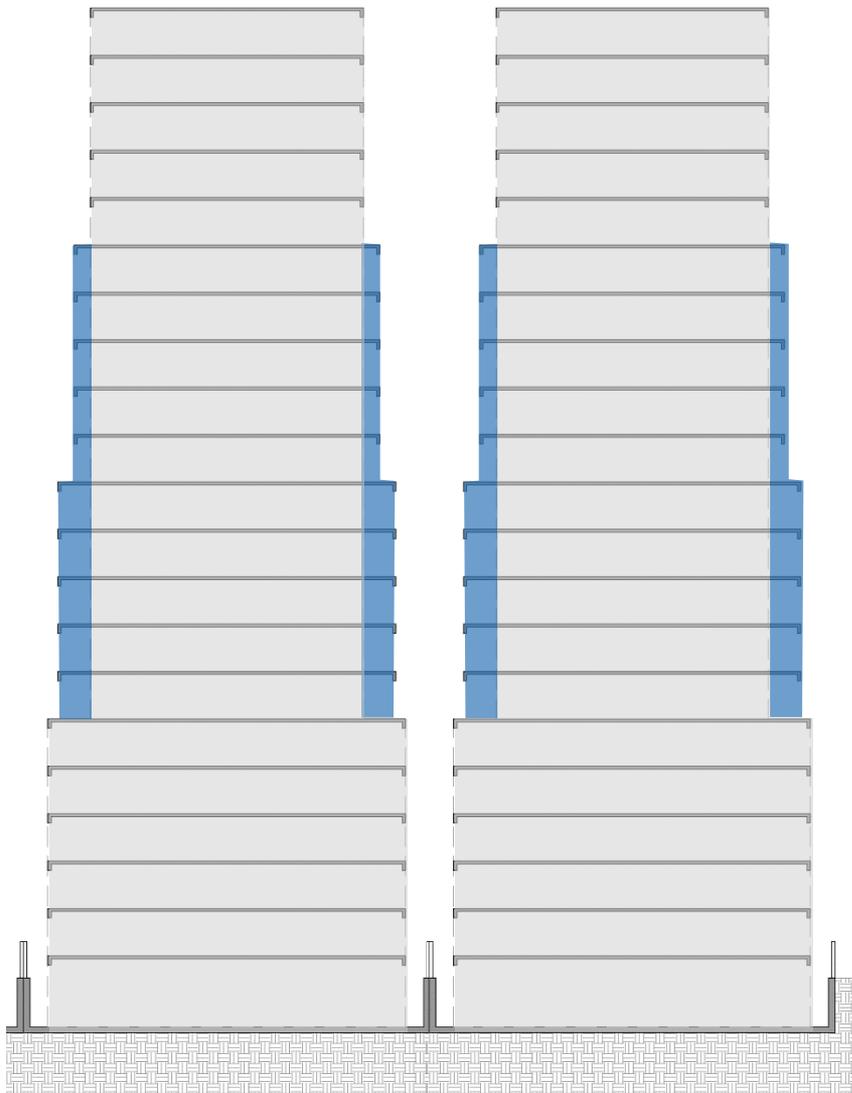


Sem escalonamento

### RECUOS

Os recuos em relação às divisas laterais e de fundos deverão respeitar a razão de  $h/10$ ,  $h/12$  ou  $h/15$ , considerando “h” a altura dos elementos edificados, **permitindo-se o escalonamento.**

## OCUPAÇÃO DO SOLO – principais propostas



Com escalonamento

### RECUOS

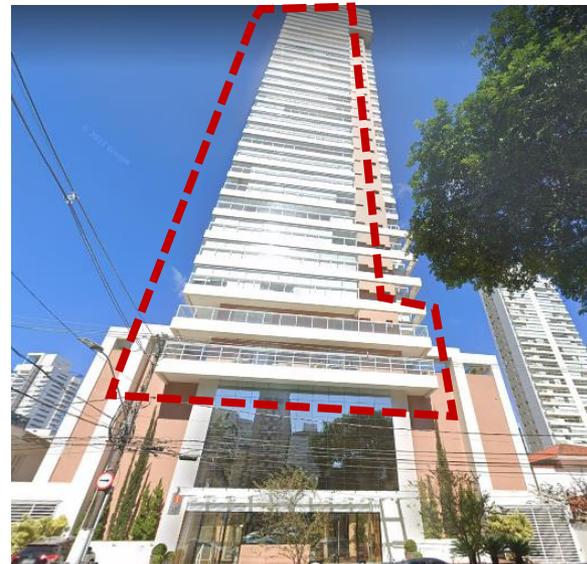
Os recuos em relação às divisas laterais e de fundos deverão respeitar a razão de  $h/10$ ,  $h/12$  ou  $h/15$ , considerando “h” a altura dos elementos edificadas, **permitindo-se o escalonamento.**

# OCUPAÇÃO DO SOLO

Áreas não computáveis no coeficiente de aproveitamento



EMBASAMENTO (PAVIMENTOS DE GARAGEM)



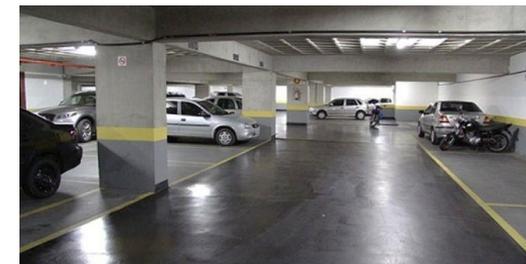
VARANDAS COM ATÉ 30% DA ÁREA DA UNIDADE



ÁREAS DE LAZER DE USO COMUM



CORREDORES DE CIRCULAÇÃO



# OCUPAÇÃO DO SOLO - vigente

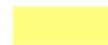
Áreas não computáveis no coeficiente de aproveitamento



VARANDAS E TERRAÇOS TÉCNICOS COM ÁREA DE ATÉ 30% DA ÁREA INTERNA DA UNIDADE

CAIXAS DE ESCADA, POÇOS DE ELEVADORES

*Art. 53, §2º. 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.*



NÃO COMPUTÁVEIS



NÃO COMPUTÁVEIS EM EDIFÍCIOS VERDES E INTELIGENTES

# OCUPAÇÃO DO SOLO - proposto

Áreas não computáveis no coeficiente de aproveitamento



VARANDAS E TERRAÇOS TÉCNICOS COM ÁREA DE ATÉ 30% DA ÁREA INTERNA DA UNIDADE

CAIXAS DE ESCADA, POÇOS DE ELEVADORES

**Art. 53, §2º.** 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 e shafts, limitados a 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por unidade.

- NÃO COMPUTÁVEIS
- NÃO COMPUTÁVEIS EM EDIFÍCIOS VERDES E INTELIGENTES

# OCUPAÇÃO DO SOLO – vigente e proposta



## Edículas

Art. 22. As categorias de uso comercial e de prestação de serviços, identificadas pela sigla - CS, ficam subdivididas nas seguintes categorias: I – CS1: comércio e/ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição. Quando em empreendimentos mistos – residencial e comércio e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, no embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:  
(...)

**§ 2º Serão permitidos os usos enquadrados na categoria CS1 nas edículas, desde que possuam acessos independentes.**

*Escritórios, consultórios médicos e veterinários, imobiliárias, estúdio de pilates, de ioga e fisioterapia, consultórios médicos e veterinários, oficinas técnicas de eletrônicos e eletrodomésticos, laboratórios fotográficos, empresas de vigilância por monitoramento eletrônico, chaveiros, sapateiros, eletricitas e encanadores, lavanderias, conserto de bicicletas, cabeleireiros, centros estéticos, confeitarias, bombonieres, casas de carnes, petshop sem alojamento, produtos de informática e escritório; papelarias, floriculturas, armarinhos e lojas de variedades, berçários, creches, escolas de artes e artesanato, dança, música, casas de repouso, associações beneficentes, dentre outros*

## OCUPAÇÃO DO SOLO – vigente e proposta



### Retrofits

*Art. 22. As categorias de uso comercial e de prestação de serviços, identificadas pela sigla - CS, ficam subdivididas nas seguintes categorias: I – CS1: comércio e/ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição. Quando em empreendimentos mistos – residencial e comércio e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, no embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:*

*(...)*

**§1º. Fica dispensada a exigência de acessos independentes em imóveis reabilitados com usos mistos - residencial e comércio e/ou prestação de serviços - localizados na Macrozona Centro.**

## CONSTRUÇÕES NO RECUO FRONTAL

Aumento do percentual de construções admitidas no recuo frontal de **25%** para **30%**, destinadas a usos como:

- casa de força, medidores e abrigos de gás, portarias e guaritas com altura máxima de 4,50m, circulações externas cobertas com altura máxima de 7,50m

## USO DO SOLO – Renova Santos

*“Autorizar a utilização das áreas de recuo dos imóveis de comércio”*

A ocupação dos recuos frontais é permitida nas centralidades lineares, áreas específicas, com grande vocação comercial. A proposta de revisão da lei inclui 2 novas centralidades lineares nas ruas Tolentino Filgueira e Azevedo Sodré.

Na região central I e II, onde se localizam grande parte dos imóveis comerciais já consolidados, a ocupação dos recuos deverá ser definida mediante análise e deliberação do Escritório Técnico do Alegria Centro e do CONDEPASA.

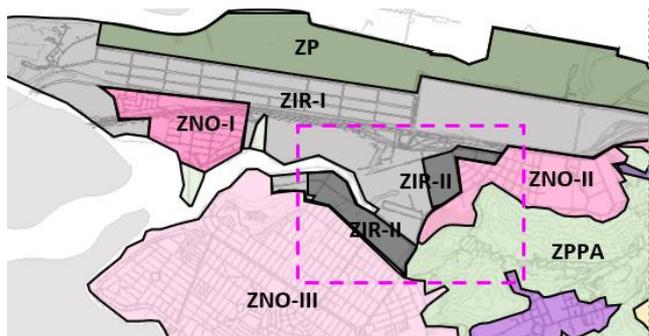
# USO DO SOLO – Renova Santos

*“Conter a expansão do retroporto nos bairros da região da Alemoa”*

A vocação histórica do bairro Alemoa possui caráter industrial e retroportuário. Contudo, com a expansão das áreas residenciais nas regiões próximas, o conflito entre estas atividades é presente.

Uma das propostas de alteração da lei é minimizar os conflitos existentes entre os usos retroportuários e residenciais, a partir da divisão das zonas industriais e retroportuárias I (ZIR I) da Zona Noroeste, onde as áreas mais próximas aos bairros Bom Retiro, Santa Maria e Vila Haddad foram transformadas em ZIR II, onde o armazenamento de produtos perigosos, líquidos, inflamáveis e combustíveis (CSP4) passa a ser proibido.

Entretanto novas Faixas de Amortecimento foram gravadas na Zona Noroeste, na área correspondente ao bairro Vila Haddad e na porção norte do bairro São Manoel.



## USO DO SOLO – Renova Santos

*“A gigantesca área da União que está localizada no bairro do Jabaquara, o que inclui o Terminal de containers da ali instalado, também deveriam ser efetivados como áreas de interesse público do Município de Santos, para a a construção de Empreendimentos imobiliários residenciais. Santos carece de áreas para a expansão da Cidade, principalmente para moradias., e não se justifica a presença de Terminais de containers no meio da área urbana da Cidade, prejudicando o transito e a expansão dos Edifícios residenciais, Praças, Escolas, etc.*

*“É importante demarcar as áreas em Santos destinadas a moradias, como é o caso do Terminal de containers ocupado pela Transbrasa, assim como as demais e as áreas da União nessa região, as quais chegam até a subida do Morro do Nova Cintra pelo Jabaquara”*

A área utilizada como atividade portuária no bairro Jabaquara está gravada como Zona Especial de Interesse Social, ou seja, onde só é permitido o uso habitacional de interesse social. Entretanto, como a empresa está instalada como uso desconforme, a mesma pode permanecer no local.

Contudo, um dispositivo foi inserido na lei quanto ao prazo máximo de permanência destes casos de 10 anos, de modo a estabelecer um limite de permanência para estes casos.

# USO DO SOLO – principais propostas

## USO DESCONFORME

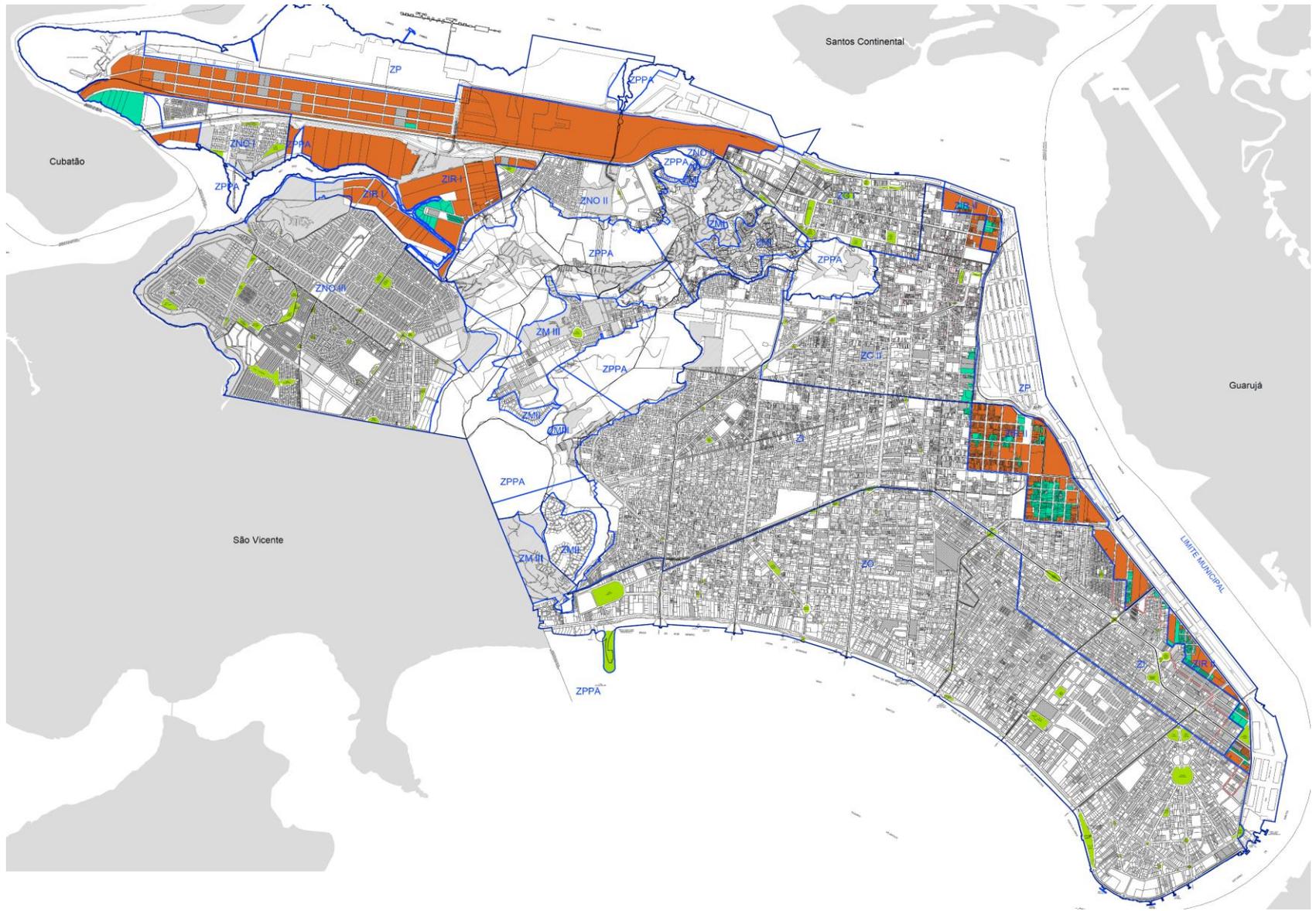
Usos regularmente licenciados por leis anteriores, mas não permitidos hoje pela lei vigente

### **Art. 33 - Novos parágrafos**

**§3º** É vedada a abertura de novas licenças de funcionamento para atividades desconformes, exceto nos casos de imóveis com projeto arquitetônico aprovado para a mesma atividade desconforme em questão.

**§4º** O licenciamento de uso desconforme fica condicionado à apresentação de certidão emitida pelo Órgão Municipal de Planejamento Urbano

**§7º** Os usos desconformes deverão ser encerrados em até 10 (dez) anos contados a partir da publicação desta lei complementar.



# LUOS

## 2021



PREFEITURA DE  
**Santos**