

Roteiro para consulta de usos permitidos ou proibidos

LUOS | Lei de Uso e Ocupação do Solo

LEI COMPLEMENTAR N° 1.006 DE 16 DE JULHO DE 2018



CONSULTA À LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LC 1006/2018

Este roteiro tem por objetivo possibilitar a consulta de usos permitidos ou proibidos em determinado lote, tendo por base o disposto na Lei Complementar n° 1006 de 16 de julho de 2018, que disciplina o ordenamento do uso e ocupação do solo na **área insular** do município.



O município de Santos é dividido em **área continental** e **área insular**.

Na área continental as Certidões de Uso e Ocupação do Solo são emitidas pela **SEMAM** (Secretaria Municipal do Meio Ambiente).

Já na área insular, quem emite as Certidões de Uso e Ocupação do Solo é a **SEDURB** (Secretaria de Desenvolvimento Urbano)

CONSULTA À LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LC 1006/2018

A permissão ou proibição de usos no município se dá basicamente a partir do cruzamento entre:

- Zona em que se situa o imóvel, o que pode ser verificado no **Anexo II - Zoneamento** (mapa de zonas “comuns”) e no **Anexo IV – Zonas Especiais** (mapa de zonas especiais)
- Via para qual o imóvel está emplacado, o que pode ser verificado no **Anexo VII - Hierarquia** (mapa da hierarquia viária “comum”) e no **Anexo VIII - Vias Especiais** (mapa da classificação especial de vias)



Antes de consultar os mapas indicados, é necessário localizar em que lugar do município o lote para o qual se deseja saber se o uso é permitido ou não se encontra.

Exemplo: Vamos verificar se os usos “bancos” e “oficina mecânica” são permitidos para o lote no qual se localiza o prédio da **Prodesan – Progresso e Desenvolvimento de Santos S/A:**

Endereço do local: Praça dos Expedicionários, n° 10 – Gonzaga – Santos – SP

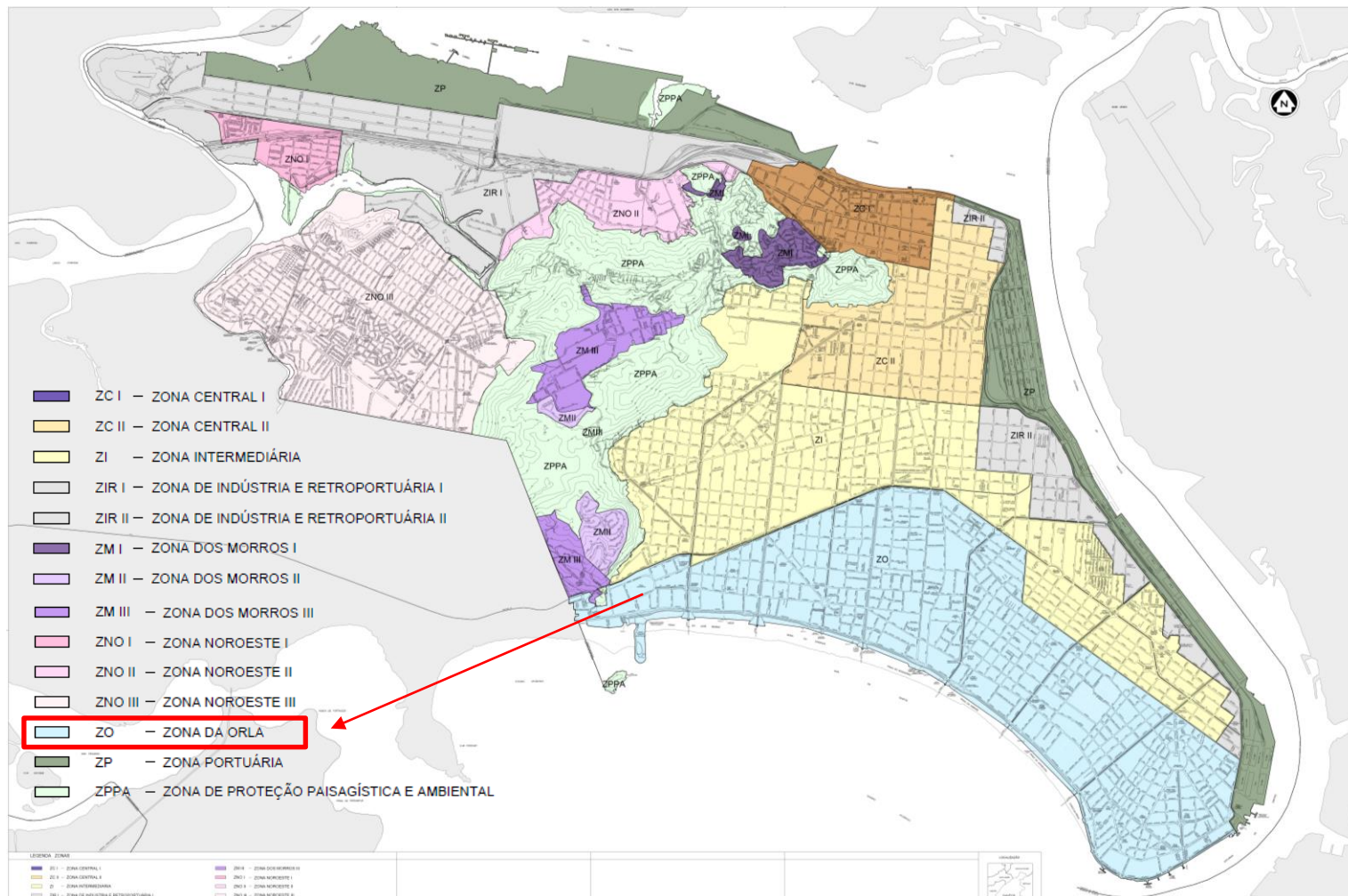
Para facilitar, podemos consultar inicialmente o **Google Maps** ou qualquer outro mapa de preferência, a fim de localizar elementos de referência como vias, praças, edificações, canais, etc.

Neste exemplo é possível verificar que o principal ponto de referência para a localização é o cruzamento das Avenidas Anna Costa e General Francisco Glycério

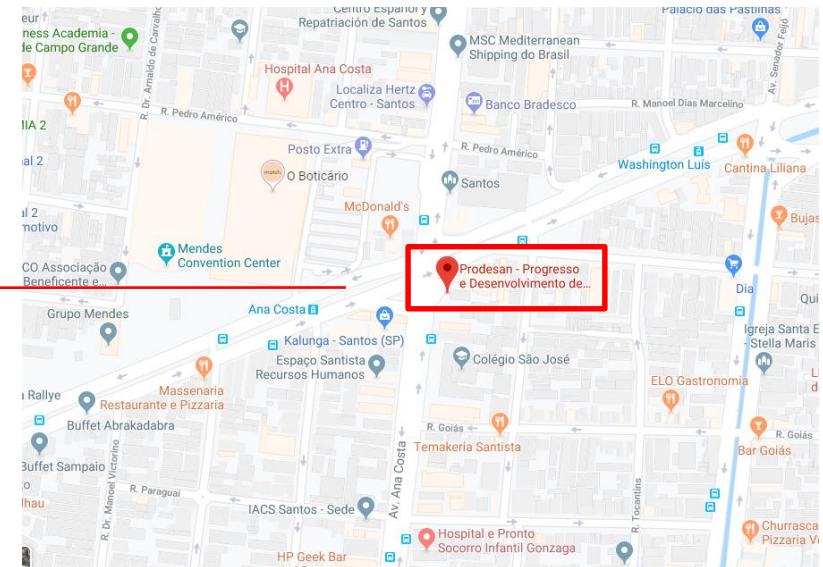
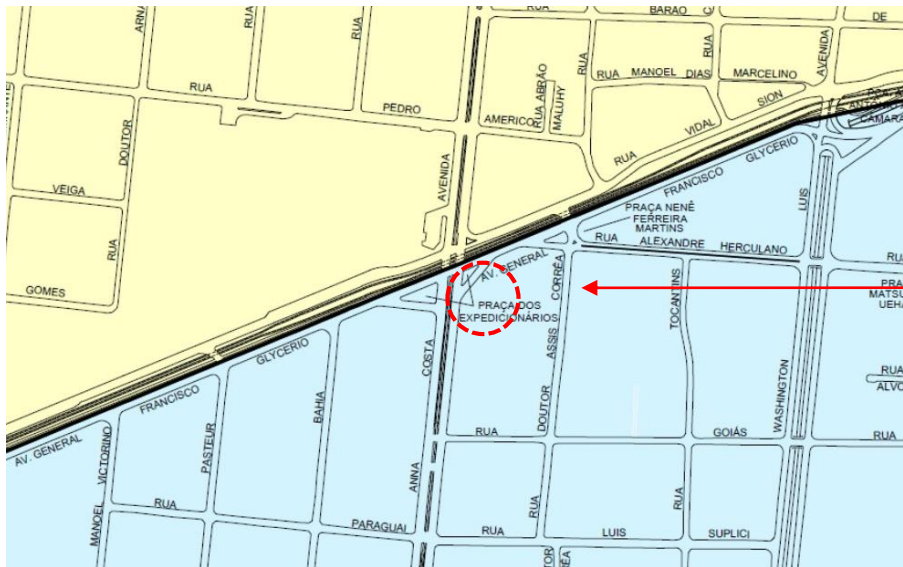


Sabendo onde o lote se localiza, precisamos consultar os mapas indicados anteriormente, que podem ser obtidos no site da prefeitura (explicado passo a passo no final).

Para este exemplo, começaremos com o **Anexo II – Zoneamento**, mapa onde toda a área insular do município é dividida em **zonas**, cada uma com forma de uso e ocupação específica, definidas de acordo com os objetivos estabelecidos do Plano Diretor.



Tendo por base os pontos de referência obtidos no mapa, localizamos o lote no mapa do zoneamento (Anexo II):



Anexo II – Zoneamento (detalhe)

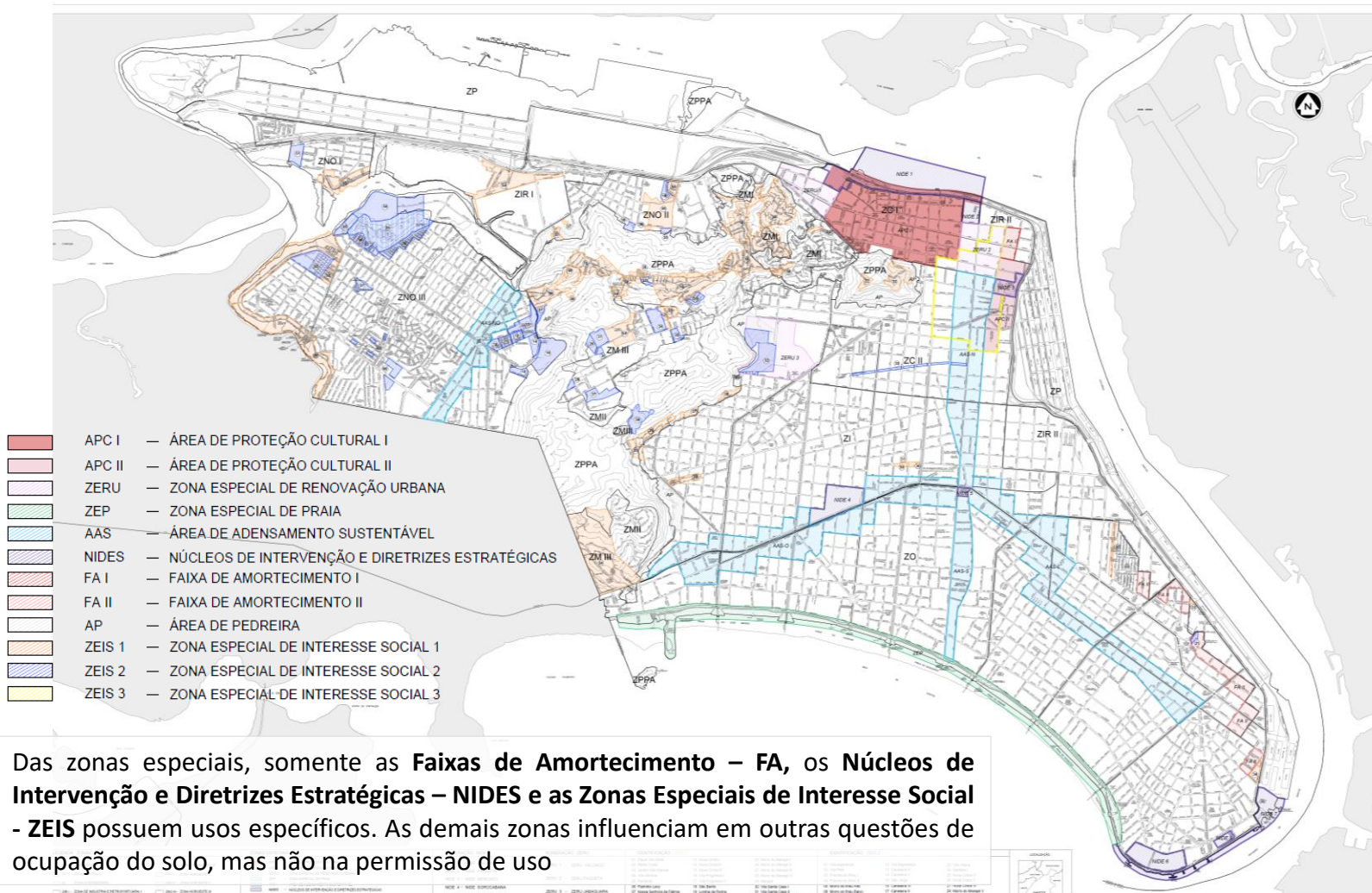
- ZC I – ZONA CENTRAL I
- ZC II – ZONA CENTRAL II
- ZI – ZONA INTERMEDIÁRIA
- ZIR I – ZONA DE INDÚSTRIA E RETROPORTUÁRIA I
- ZIR II – ZONA DE INDÚSTRIA E RETROPORTUÁRIA II
- ZM I – ZONA DOS MORROS I
- ZM II – ZONA DOS MORROS II
- ZM III – ZONA DOS MORROS III
- ZNO I – ZONA NOROESTE I
- ZNO II – ZONA NOROESTE II
- ZNO III – ZONA NOROESTE III
- ZO – ZONA DA ORLA**
- ZP – ZONA PORTUÁRIA
- ZPPA – ZONA DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA E AMBIENTAL

Após localizar o lote no mapa, precisamos consultar a legenda para identificar em qual zona ele se situa. No nosso caso o lote está na ZO, conforme indicado nas imagens.

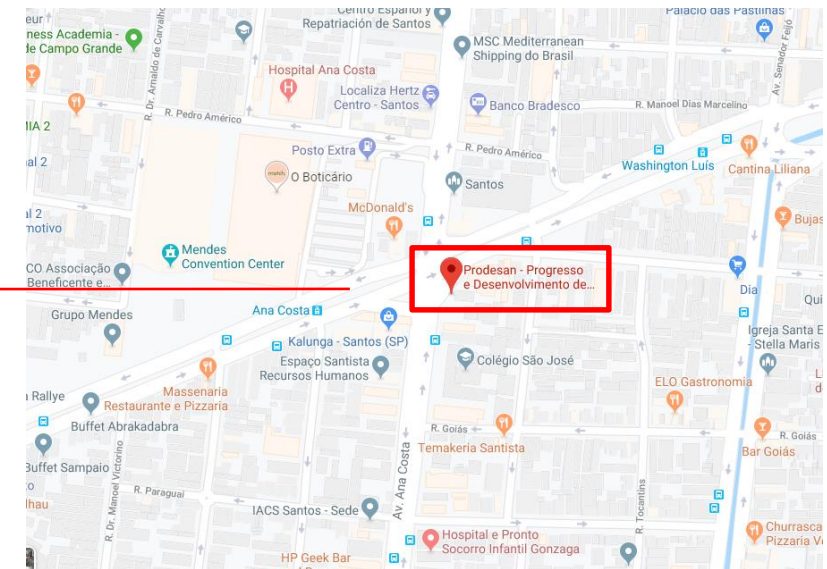
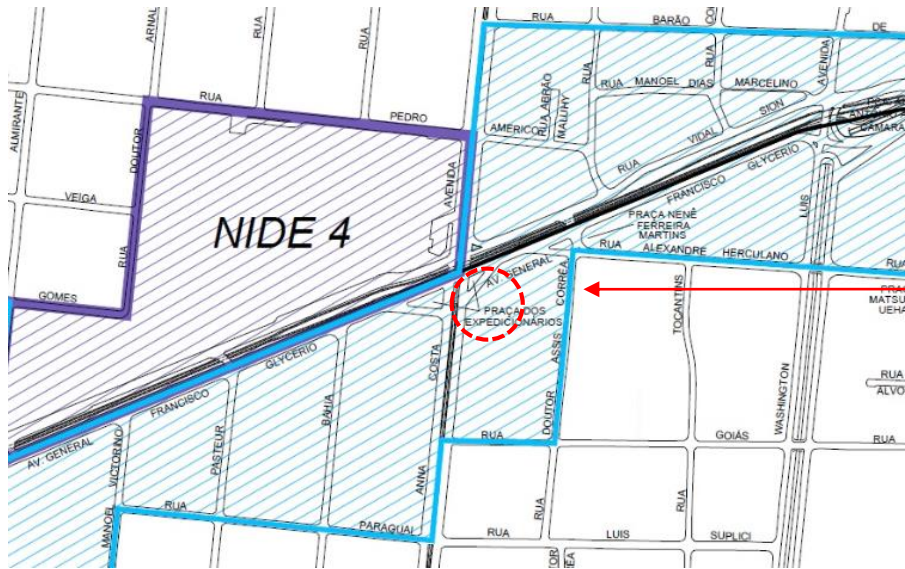
Feito isso, sabemos a primeira informação:
O lote se situa na **Zona da Orla – ZO** (zona comum)

Agora é só seguir o mesmo procedimento para os outros mapas. O próximo arquivo a ser consultado é o **Anexo IV – Zonas Especiais**, que se sobrepõem ao zoneamento comum.

Todos os lotes da área insular estão em uma zona comum, mas nem todos estão em zona especial. No mapa, somente as áreas coloridas são zonas especiais; se o lote estiver em uma área sem cor (branca), os usos permitidos serão aqueles da zona comum (Anexo II - Zoneamento).



Assim como no mapa anterior, tendo por base os pontos de referência obtidos no mapa, localizamos o lote no mapa de zonas especiais (Anexo IV):



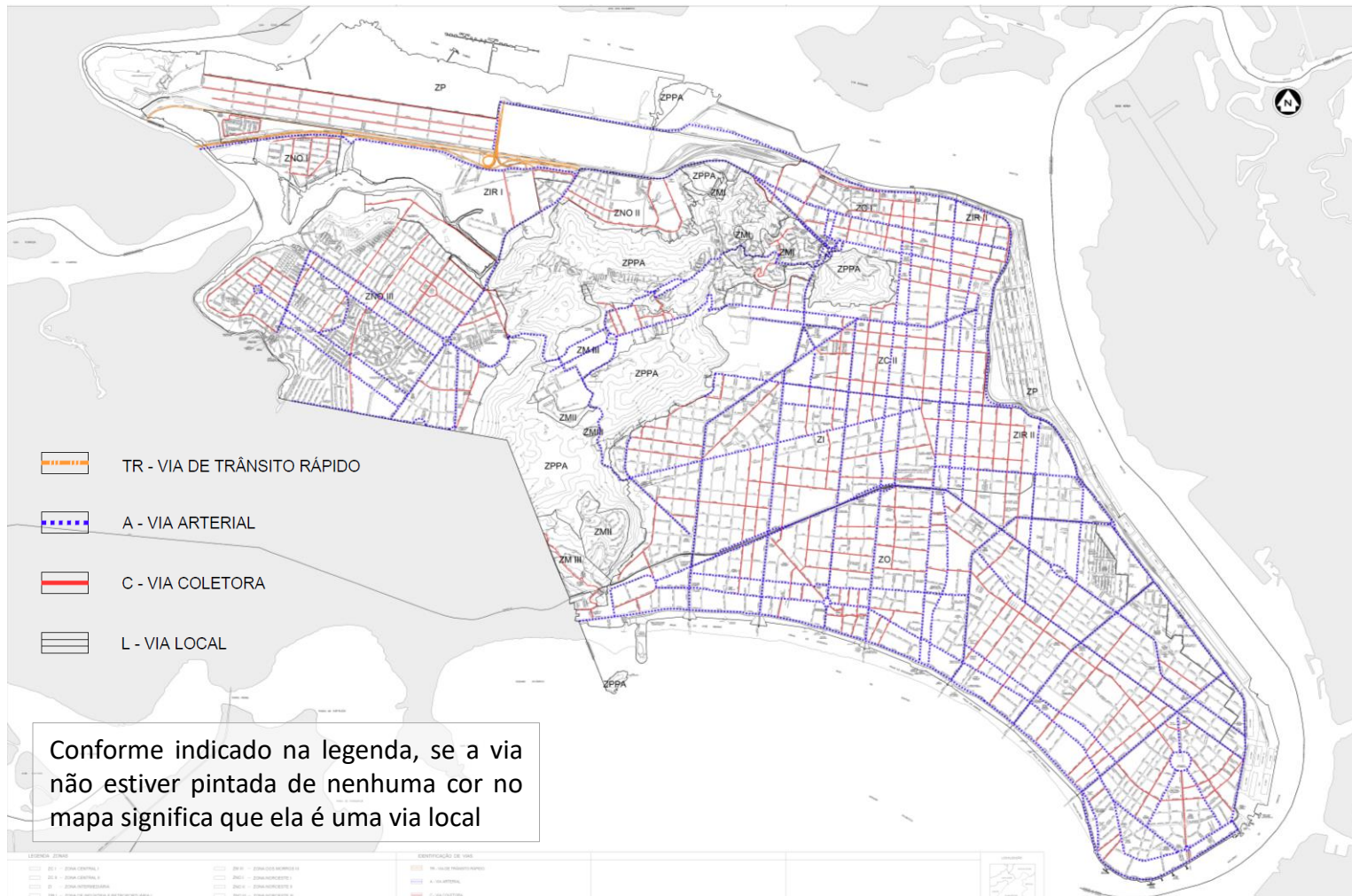
Anexo IV – Zonas Especiais (detalhe)

	APC I	— ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL I
	APC II	— ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL II
	ZERU	— ZONA ESPECIAL DE RENOVAÇÃO URBANA
	ZEP	— ZONA ESPECIAL DE PRAIA
	AAS	— ÁREA DE ADENSAMENTO SUSTENTÁVEL
	NIDES	— NÚCLEOS DE INTERVENÇÃO E DIRETRIZES ESTRATÉGICAS
	FA I	— FAIXA DE AMORTECIMENTO I
	FA II	— FAIXA DE AMORTECIMENTO II
	AP	— ÁREA DE PEDREIRA
	ZEIS 1	— ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1
	ZEIS 2	— ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2
	ZEIS 3	— ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 3

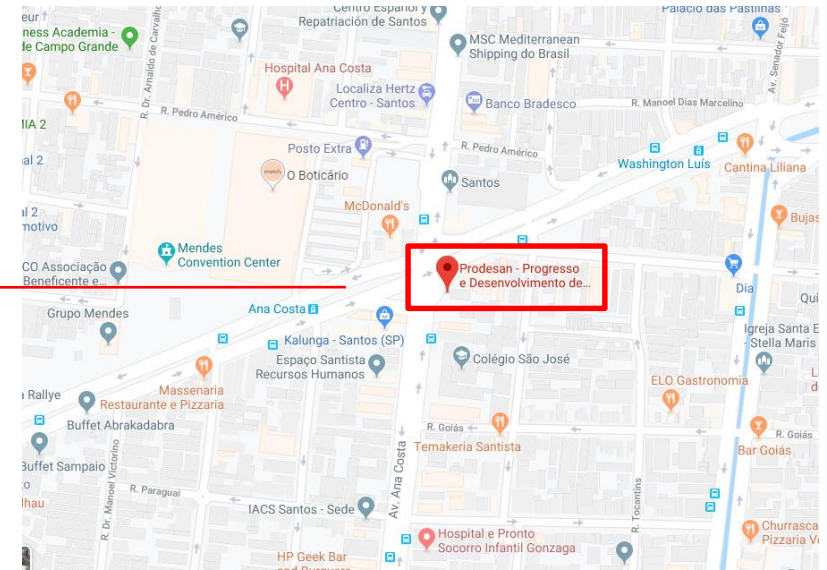
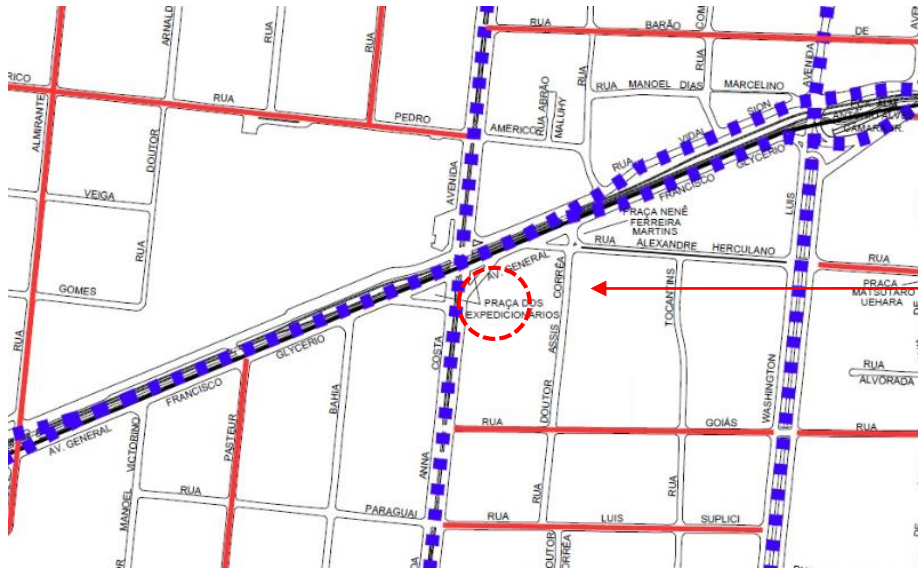
Agora temos a segunda informação:
O lote se situa na **Área de Adensamento Sustentável – AAS** (zona especial)

Como o imóvel não está em nenhuma das três zonas especiais com usos específicos (FA, NIDE e ZEIS), os usos para o local serão aqueles permitidos para a zona comum (neste caso a Zona da Orla – ZO). O mesmo se aplica às áreas em branco no mapa.




O **Anexo VII – Hierarquia** é o próximo a ser consultado. No mapa de hierarquia viária, todas as vias da área insular estão classificadas em Vias de Trânsito Rápido, Arteriais, Coletoras ou Locais . Quanto maior for a hierarquia de uma via, maior será a diversidade de usos permitidos.



Agora é só localizar o lote no mapa de hierarquia (Anexo VII):



Anexo VII – Hierarquia (detalhe)

-  TR - VIA DE TRÂNSITO RÁPIDO
-  A - VIA ARTERIAL
-  C - VIA COLETORA
-  L - VIA LOCAL

Neste caso, o lote está em uma **Via Arterial – A**

- Ou seja, até o momento sabemos que o lote do exemplo se localiza:
- na **Zona da Orla - ZO**;
- em **Área de Adensamento Sustentável – AAS**
- em **Via Arterial – A**.

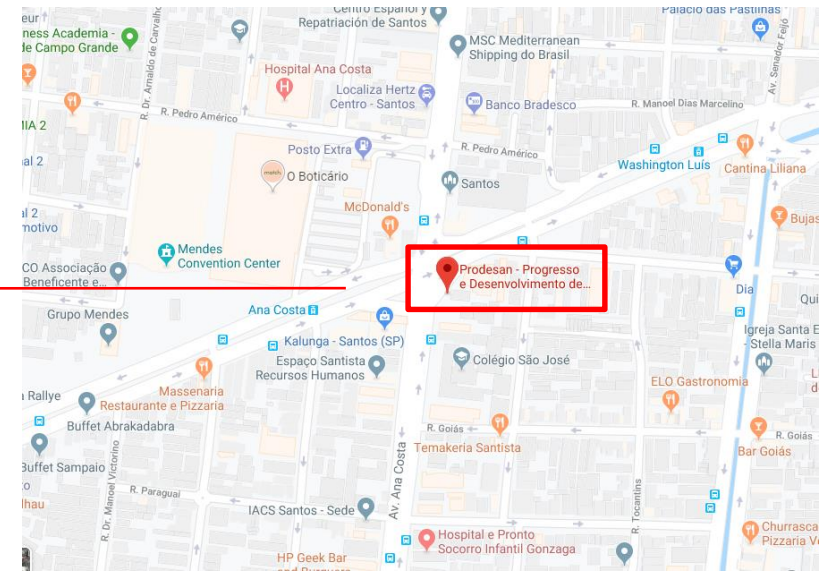
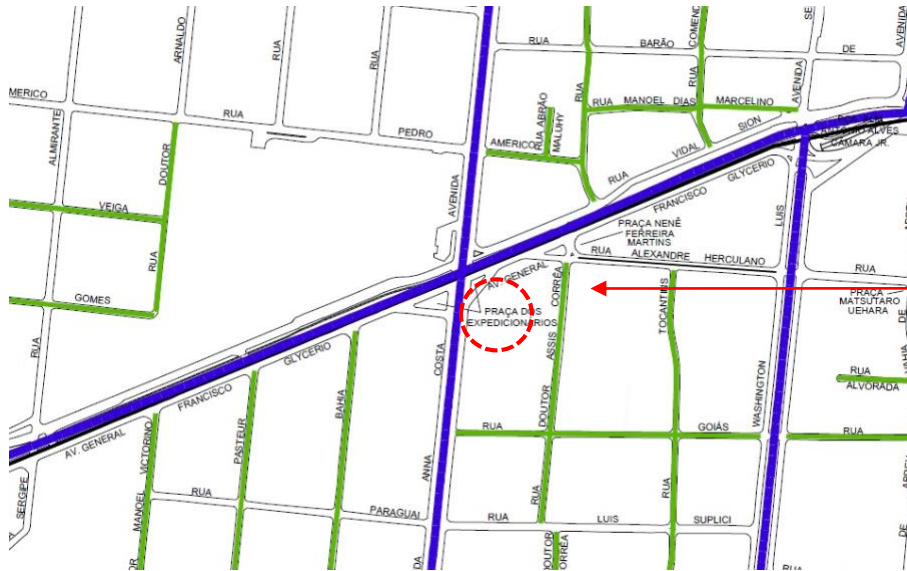
Se um lote estiver localizado em uma esquina com vias de classificações diferentes, para a consulta de permissão de usos deve-se considerar a via com a maior permissividade, o que em geral corresponde à via de maior hierarquia. Por exemplo, no caso de um imóvel localizado na esquina de uma via coletora e outra local, considera-se a via coletora.

O último mapa a ser consultado é o do **Anexo VIII – Vias Especiais**, que também se sobrepõem à hierarquia viária comum.







Entre as vias especiais, somente a **Circulação de Pedestres – CP**, o **Corredor de Desenvolvimento Urbano – CDU** e o **Corredor de Proteção Cultural – CPC** possuem permissões de uso específicas. As demais vias influenciam em outras questões de ocupação do solo, mas não na permissão de uso.



Por último, localizamos o lote no mapa de vias especiais (Anexo VIII).



Anexo VIII – Vias Especiais (detalhe)

-  CP - CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
-  **CDU - CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**
-  CPC - CORREDOR DE PROTEÇÃO CULTURAL
-  COA - CORREDOR DE AMORTECIMENTO
-  CL - CENTRALIDADE LINEAR
-  VIA DE MENOR CAPACIDADE DE SUPORTE

As permissões de uso para as vias especiais se sobrepõem aos usos permitidos pela classificação comum (trânsito rápido, arterial, coletora e local).

Ou seja, se uma via é ao mesmo tempo uma Coletora de acordo com a classificação comum e um Corredor de Desenvolvimento Urbano na classificação especial, e determinado uso é proibido na via coletora, mas permitido no CDU, o que prevalece é a permissão de uso estabelecida para a categoria especial, nesse caso o Corredor de Desenvolvimento Urbano.

Por fim, sabemos que o lote em questão está em **Corredor de Desenvolvimento Urbano – CDU**.

CONSULTA À LEI - OBSERVAÇÕES GERAIS

Como observado anteriormente, dentre as **zonas especiais** somente a **Faixa de Amortecimento – FA**, o **Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas – NIDES** e a **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS** possuem usos específicos, que se sobrepõem aos usos das zonas comuns.

- Os usos permitidos para ZEIS estão na lei específica que as regulamenta, a Lei Complementar nº 53 de 15 de maio de 1992.
- Os usos permitidos para os NIDES estão indicados no corpo da lei de uso e ocupação do solo, ao contrário das demais zonas, que possuem uma tabela própria, no mesmo sistema do jogo “batalha naval”, o Anexo IX – Das Diferenças Zonais. Os usos podem variar de acordo com cada NIDE.
- Os usos permitidos para a Faixa de Amortecimento estão indicados no Anexo IX da lei – Das Diferenças Zonais, juntamente com as outras zonas comuns.

ZONAS ESPECIAIS

Já das **vias especiais**, somente a **Circulação de Pedestres – CP**, o **Corredor de Desenvolvimento Urbano – CDU** e o **Corredor de Proteção Cultural – CPC** possuem usos específicos, que se sobrepõem aos usos da hierarquia comum, também indicados no Anexo IX – Das Diferenças Zonais.

VIAS ESPECIAIS

EXEMPLO PRÁTICO - OBSERVAÇÕES GERAIS

Após consultar os mapas, temos todas as informações necessárias para verificar se os usos pretendidos no exemplo (bancos e oficina mecânica) são permitidos ou não no lote em questão:

O lote se localiza:

- na **Zona da Orla – ZO** (zona comum)
- em **Área de Adensamento Sustentável – AAS** (zona especial)
- em **Via Arterial – A** (hierarquia comum)
- em **Corredor de Desenvolvimento Urbano – CDU** (hierarquia especial)

Conforme observado antes, a AAS não possui permissão específica de usos, então o que vale é a permissão de uso da zona comum, a Zona da Orla - ZO. Já o Corredor de Desenvolvimento Urbano - CDU influencia nos usos permitidos, e “vale mais” que a hierarquia comum (no nosso exemplo, a via arterial). Logo, para consultar o Anexo IX, consideraremos como dados a **Zona da Orla** (zona) e o **CDU** (via).



As permissões devem ser verificadas no **Anexo IX – Categorias de Uso (Das Diferenças Zonais)**, que veremos a seguir.

Este é um modelo do **Anexo IX – Categorias de uso (Das diferenças zonais)**, onde está a permissão de usos propriamente dita.

Indicação da Zona a que se refere a tabela

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

Categorias de uso		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	-	■	■			■	-
	CS4	l	atividades recreativas a exemplo de: clubes sociais, quadras de esportes e centros esportivos	-	■	■			■	-
		m	atividades recreativas a exemplo de casas noturnas	-	■	■			■	-
		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	-	■	■			■	-		

■	Permitido
■	Permitido em imóveis com até de 300 m ² (trezentos metros quadrados) de área contruída
□	Proibido
-	Categoria de via não existente na zona

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

Permissão de uso
Vias "comuns"

Permissão de uso
Vias especiais

1 – IDENTIFICAR TABELA DA ZONA

Neste anexo é necessário primeiramente localizar a tabela da **zona em que o lote se situa**, identificada nos passos anteriores. Para cada zona “comum” há uma tabela específica, e das zonas especiais somente a Faixa de Amortecimento possui permissão própria de usos, conforme explicado anteriormente.

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

Indicação da Zona a que se refere a tabela

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	-							-	

2 – IDENTIFICAR USO PRETENDIDO E CATEGORIA DA VIA

Após identificar a tabela da zona em que o lote se situa, vamos localizar a **categoria do uso pretendido** nas linhas, seguindo reto para a direita até encontrar a via correspondente na coluna **vias e logradouros**, como uma espécie de “batalha naval”.

Categorias de vias

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

Categorias de uso		Categorias de Uso	Vias e Logradouros						
			TR	A	C	L	CP (1)	CDU (1)	CPC (1)
Comércio e Prestação de Serviços	CS2	j	-	-	-	-	-	-	-
		k	-	-	-	-	-	-	-
		l	-	-	-	-	-	-	-
	CS3	a	-	-	-	-	-	-	-
		b	-	-	-	-	-	-	-
		c	-	-	-	-	-	-	-
		d	-	-	-	-	-	-	-
		e	-	-	-	-	-	-	-
		f	-	-	-	-	-	-	-
		g	-	-	-	-	-	-	-
		h	-	-	-	-	-	-	-
		i	-	-	-	-	-	-	-
		j	-	-	-	-	-	-	-
		k	-	-	-	-	-	-	-
		l	-	-	-	-	-	-	-
		m	-	-	-	-	-	-	-
		CS4	a	-	-	-	-	-	-
	b		-	-	-	-	-	-	-
	c		-	-	-	-	-	-	-
	d		-	-	-	-	-	-	-
e	-		-	-	-	-	-	-	
f	-		-	-	-	-	-	-	
g	-		-	-	-	-	-	-	
h	-		-	-	-	-	-	-	

2 – IDENTIFICAR USO PRETENDIDO E A CATEGORIA DA VIA

No nosso exemplo, precisamos localizar os usos “bancos” e “oficina mecânica” nas **linhas**, e a categoria de via CDU na **coluna**.

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

Categorias de Uso			Vias e Logradouros						
			TR	A	C	L	CP (1)	CDU (1)	CPC (1)
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	-						-

Comércio e Prestação de Serviços

3 – IDENTIFICAR SE O USO É PERMITIDO OU NÃO

Após localizar a atividade e a via, sabemos se o uso é permitido ou não. A lei possui dois tipos distintos de permissão de uso: a permissão sem restrição de porte (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). Se a célula estiver em branco o uso é proibido.

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

Categorias de Uso			Vias e Logradouros						
			TR	A	C	L	CP (1)	CDU (1)	CPC (1)
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	-						

Comércio e Prestação de Serviços

No nosso exemplo, a atividade “banco” (CS3-a) é permitida para CDU, e o uso “oficina mecânica” (CS3-e) é proibido.

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


Categorias de Uso			Vias e Logradouros						
			TR	A	C	L	CP (1)	CDU (1)	CPC (1)
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	-						

Comércio e Prestação de Serviços


PERMITIDO

PROIBIDO

 Permitido

 Permitido em imóveis com até de 300 m² (trezentos metros quadrados) de área contruída

 Proibido

 Categoria de via não existente na zona

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

OBSERVAÇÕES GERAIS

O mesmo procedimento pode ser feito para verificar se qualquer uso é permitido ou proibido na cidade de acordo com a Lei Complementar 1006/2018.

Relembrando: É necessário verificar o zoneamento comum e/ou especial em que o lote se localiza, a hierarquia viária comum e/ou especial e consultar o anexo com a permissão de usos nos moldes no jogo “batalha naval”.

É importante lembrar que as atividades são permitidas **desde que respeitada a legislação municipal, estadual e federal pertinentes.**

CONSULTA À LEI - ACESSO AOS ARQUIVOS

Os arquivos necessários para identificar essas informações podem ser consultados através do endereço <http://www.santos.sp.gov.br/?q=institucional/legislacao-urbanistica> ou dos seguintes passos:

1 Entre no site da prefeitura

2 Clique no ícone indicado, localizado no canto superior direito da tela

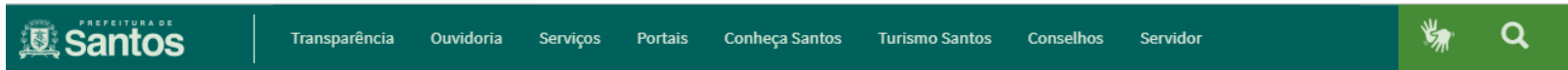
The screenshot shows the website of the Prefeitura de Santos. At the top, there is a navigation bar with the following items: Transparência, Ouvidoria, Serviços, Portais, Conheça Santos, Turismo Santos, Conselhos, and Servidor. On the right side of this bar, there are icons for a hand, a magnifying glass, and a hamburger menu icon. The hamburger menu icon is highlighted with a red box and a red arrow. Below the navigation bar, there are several service categories: Finanças (Impostos e taxas, alvarás, MEI, Sala do Empreendedor), Saúde (Santos SUS, combate a dengue, campanhas de vacinação), Nova Ponta da Praia (Reurbanização da Orla, Novo Mercado de Peixe e Centro de Convenções), and Nova Entrada de Santos (Viadutos, Avenida Beira-Rio, Ponte Rio São Jorge, Corredores de Ônibus, Recapeamento e Drenagem). Below these categories, there is a large image of a woman pouring coffee, with the text 'Festival Santos Café 2019 terá recorde de atrações'. On the right side, there is a vertical menu with the following items: Cidadania, Comunicação, Cultura, Educação, Esportes, Finanças, Gabinete do Prefeito, Gestão, Governo, Infraestrutura e Edificações, Meio Ambiente, Ouvidoria, Procuradoria, Saúde, Segurança, Serviços Públicos, Turismo, and Urbanismo. The 'Urbanismo' item is highlighted with a red box and a red arrow. A vertical scrollbar is visible on the right side of the page, with a red arrow pointing downwards.

3 Na janela que se abrir, desça a barra de rolagem e clique em **Urbanismo**

CONSULTA À LEI - ACESSO AOS ARQUIVOS

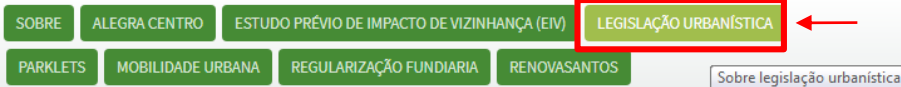
- 4 Na janela “Urbanismo”, clicar em **LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA**, onde estão os arquivos relacionados ao Plano Diretor e à Lei de Uso e Ocupação do município

www.santos.sp.gov.br/portal/urbanismo



#Urbanismo

Mais Acessados



SERVIÇO

EIV - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Consulte na listagem abaixo os EIVs em análise na Comissão Municipal de Análise de Impacto de

INSTITUCIONAL

21/10/2018

Desenvolvimento Urbano

Responsável por dirigir planos, legislação, projetos e programas voltados ao progresso socioeconômico sustentável do município, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano tem a missão de elaborar as diretrizes estabelecidas pelo Plano...



SERVIÇO

Santos Mapeada

O município conta com um completo Sistema de Informações Geográficas de Santos (SIGSantos) desenvolvido pela...

CONSULTA À LEI - ACESSO AOS ARQUIVOS

5 Na janela “Legislação Urbanística, desça até localizar os arquivos da Lei de Uso e Ocupação do Solo

www.santos.sp.gov.br/?q=institucional/legislacao-urbanistica

de Santos

Lei Complementar Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV)

Relatório de Impacto de Trânsito - RIT

Código de Edificações

Alegria Centro

Edificações Verdes e Inteligentes

Reservatórios de Retenção

Polos atrativos de trânsito e transporte

Estatuto da Cidade

Regularização Fundiária

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Área Insular

- Lei Complementar 1006/2018
- Anexo I - Abairramento
- Anexo II - Zoneamento
- Anexo III - Zonas de Uso
- Anexo V - Zonas de Uso Especial
- Anexo IV - Zona Especiais
- Anexo VI - Classificação de Vias
- Anexo VII - Hierarquia
- Anexo VIII - Vias Especiais
- Anexo IX - Categorias de Uso

CARTILHA SÍNTESE DA LUOS - ÁREA INSULAR

Acréscimo do Título II - Da Ordenação Territorial e da Estrutura Urbana

Para verificar a permissão de usos, será necessário consultar os seguintes arquivos:
[Anexo II – Zoneamento](#)
[Anexo IV – Zonas Especiais](#)
[Anexo VII – Hierarquia](#)
[Anexo VIII - Vias Especiais](#)
[Anexo IX – Categorias de Uso \(Das diferenças zonais\)](#)

Nesta página também é possível consultar o [texto da Lei Complementar nº 1006/2018](#) e todos os anexos relacionados à ela

CONSULTA À LEI - ACESSO AOS ARQUIVOS

Além dos arquivos da lei, há também um link para a “[Cartilha Síntese da LUOS – Área Insular](#)”.

Esta cartilha explica de forma ilustrada as diretrizes, conceitos e estratégias inseridas na lei, visando melhor entendimento da política de ocupação e uso do solo do município e servindo de ferramenta para a qualificação da participação popular na formulação da política urbana.

www.santos.sp.gov.br/?q=institucional/legislacao-urbanistica

The screenshot shows the website interface for Santos, Brazil. The header includes the city logo and navigation links: Transparência, Ouvidoria, Serviços, Portais, Conheça Santos, Turismo Santos, Conselhos, and Servidor. The main content area is titled 'Lei de Uso e Ocupação do Solo' and 'Área Insular'. A list of annexes is provided, including Lei Complementar 1006/2018 and various zones. A red box highlights the link 'CARTILHA SÍNTESE DA LUOS - ÁREA INSULAR', with a red arrow pointing to it from the text 'Link para a cartilha'.

de Santos

Lei Complementar Estudo
Prévio de Impacto de
Vizinhança (EIV)

Relatório de Impacto de
Trânsito - RIT

Código de Edificações

Alegre Centro

Edificações Verdes e
Inteligentes

Reservatórios de Retenção

Polos atrativos de trânsito e
transporte

Estatuto da Cidade

Regularização Fundiária

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Área Insular

- Lei Complementar 1006/2018
- Anexo I - Abairramento
- Anexo II - Zoneamento
- Anexo III - Zonas de Uso
- Anexo V - Zonas de Uso Especial
- Anexo IV - Zona Especiais
- Anexo VI - Classificação de Vias
- Anexo VII - Hierarquia
- Anexo VIII - Vias Especiais
- Anexo IX - Categorias de Uso

[CARTILHA SÍNTESE DA LUOS - ÁREA INSULAR](#)

Link para a cartilha

Acréscimo do Título II - Da Ordenação Territorial e da Estrutura Urbana

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Seção de Planejamento Urbano– SEPLURB

SEDURB | 2019

Arq.^a Aline Cristina da Cunha Silva

Arq.^a Marina Ferrari de Barros

Arq.^a Renata Sioufi Fagundes dos Santos