

# **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

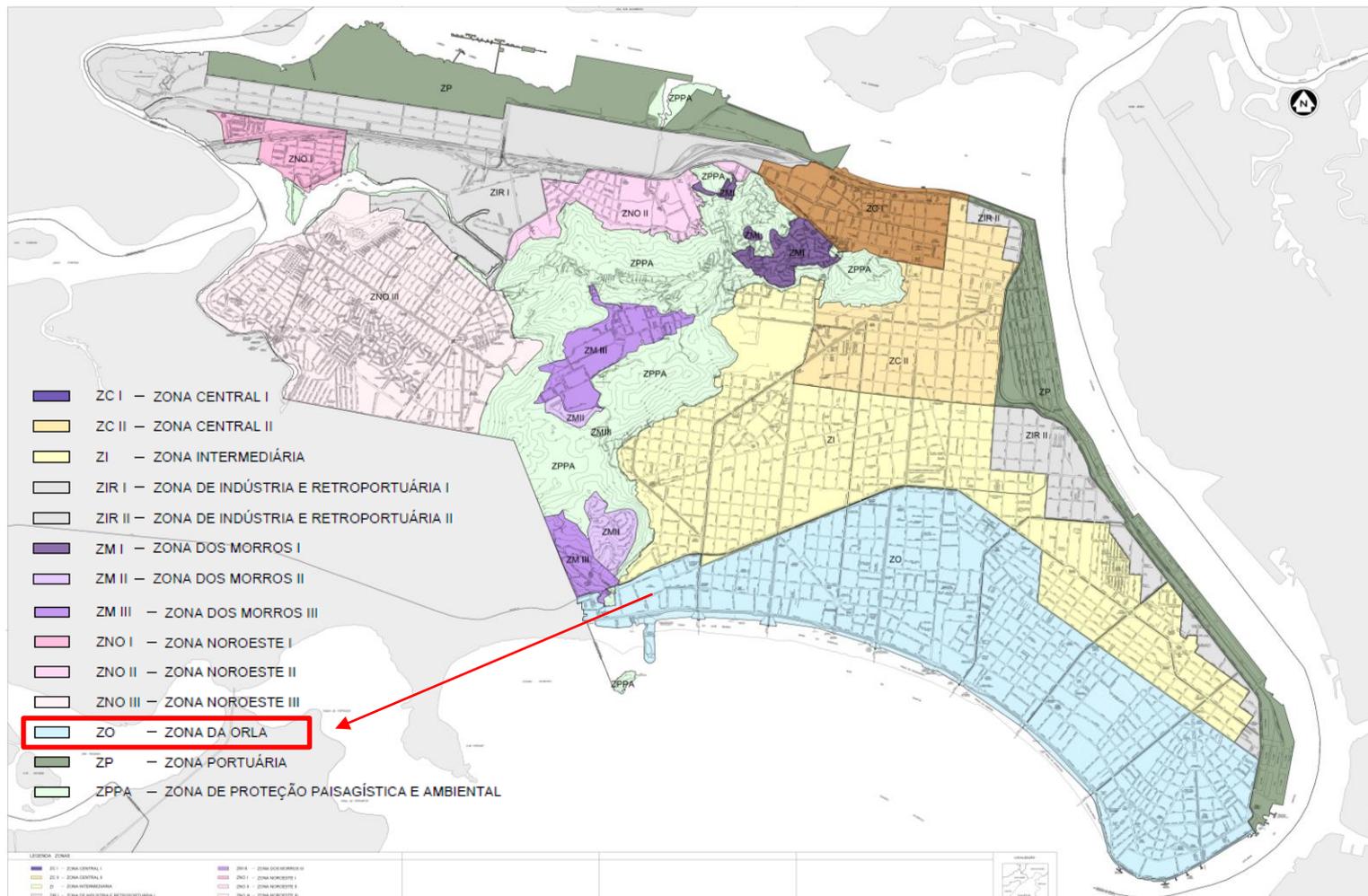
Para facilitar, podemos consultar inicialmente o **Google Maps** ou qualquer outro mapa de preferência, a fim de localizar elementos de referência como vias, praças, edificações, canais, etc.

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

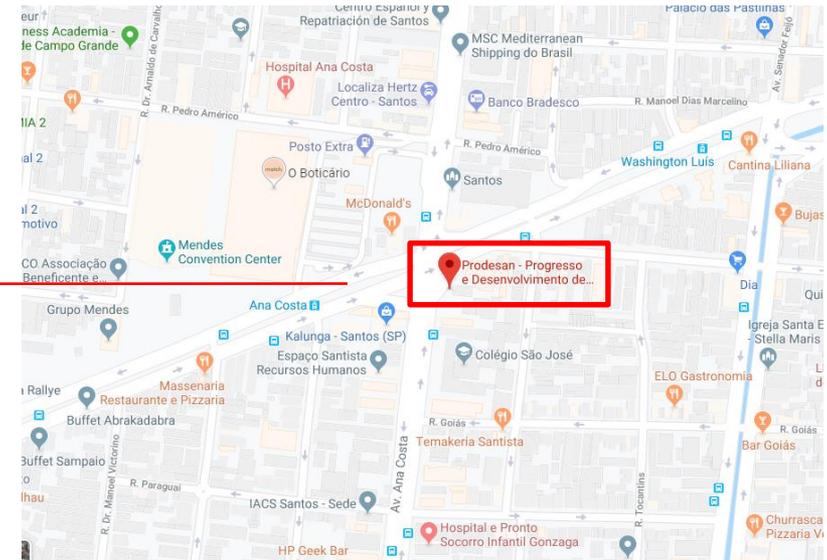
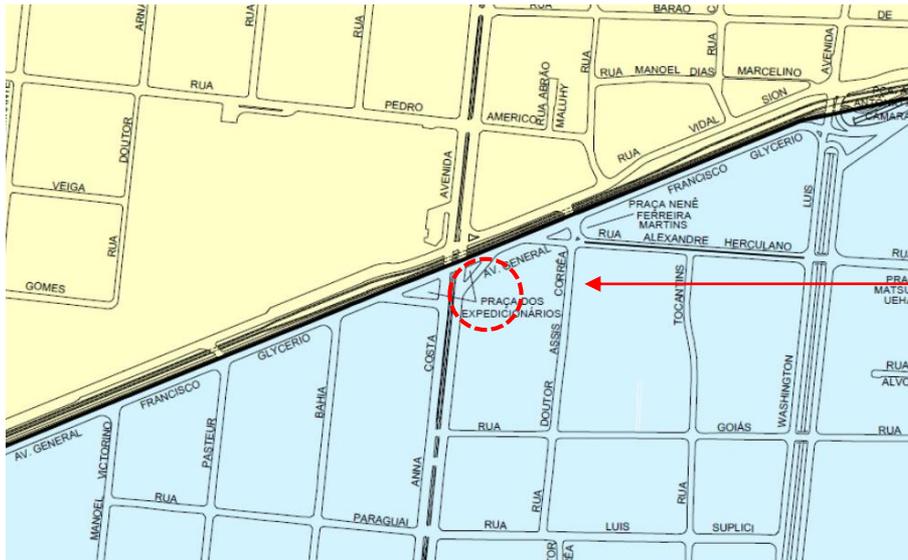


Sabendo onde o lote se localiza, precisamos consultar os mapas indicados anteriormente, que podem ser obtidos no site da prefeitura (explicado passo a passo no final).

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)

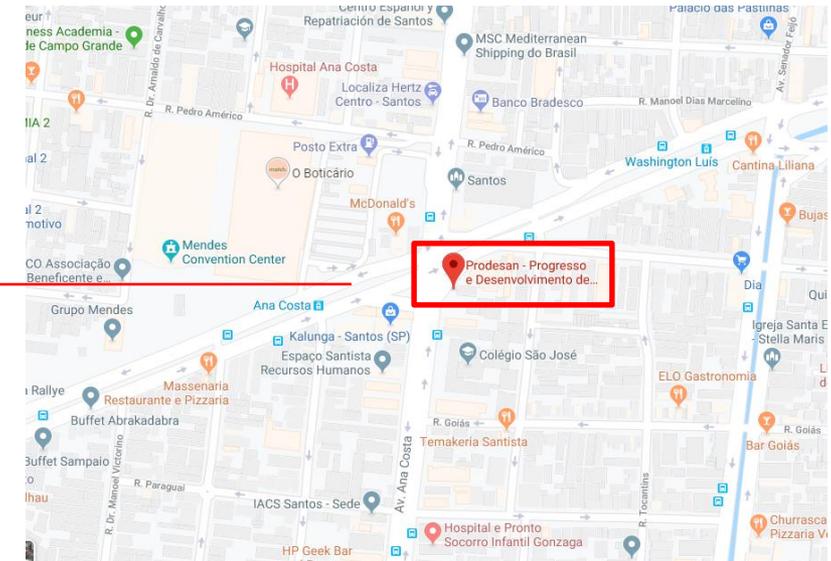
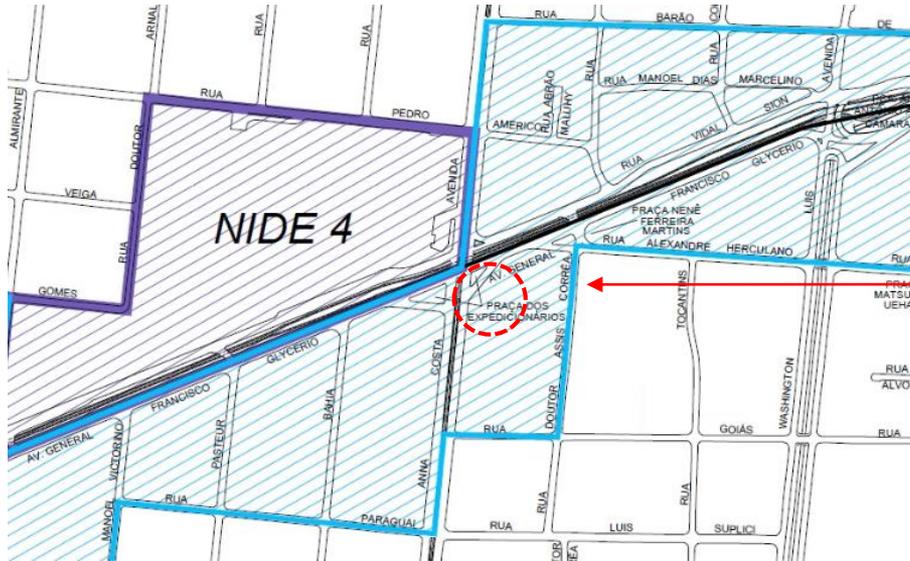
-  ZC I – ZONA CENTRAL I
-  ZC II – ZONA CENTRAL II
-  ZI – ZONA INTERMEDIÁRIA
-  ZIR I – ZONA DE INDÚSTRIA E RETROPORTUÁRIA I
-  ZIR II – ZONA DE INDÚSTRIA E RETROPORTUÁRIA II
-  ZM I – ZONA DOS MORROS I
-  ZM II – ZONA DOS MORROS II
-  ZM III – ZONA DOS MORROS III
-  ZNO I – ZONA NOROESTE I
-  ZNO 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)



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):



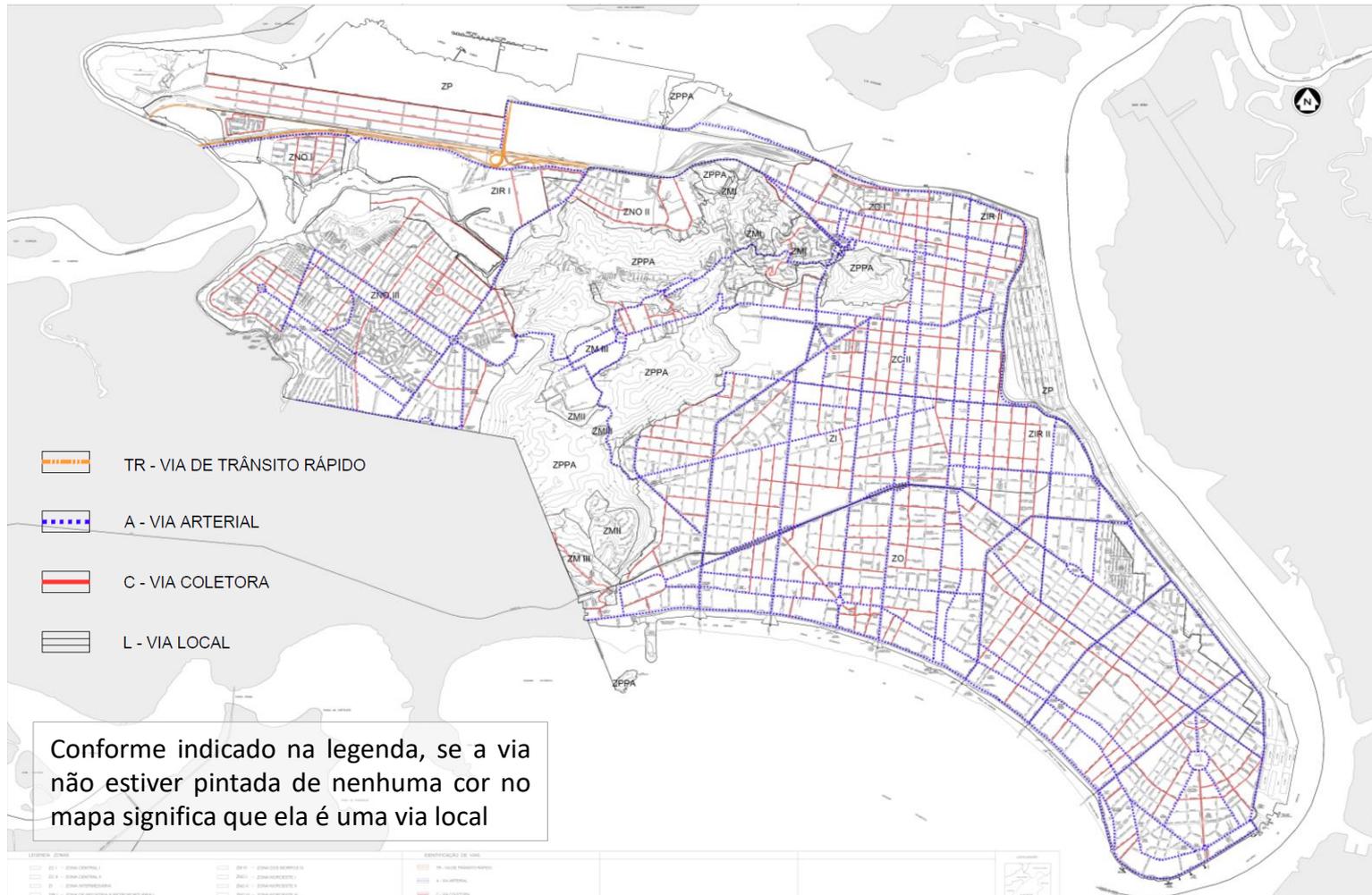
Anexo IV – Zonas Especiais (detalhe)

	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

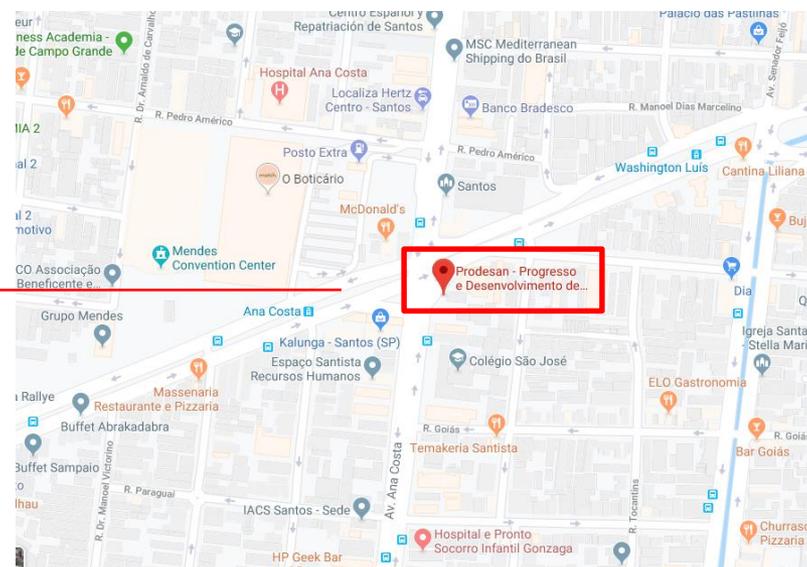
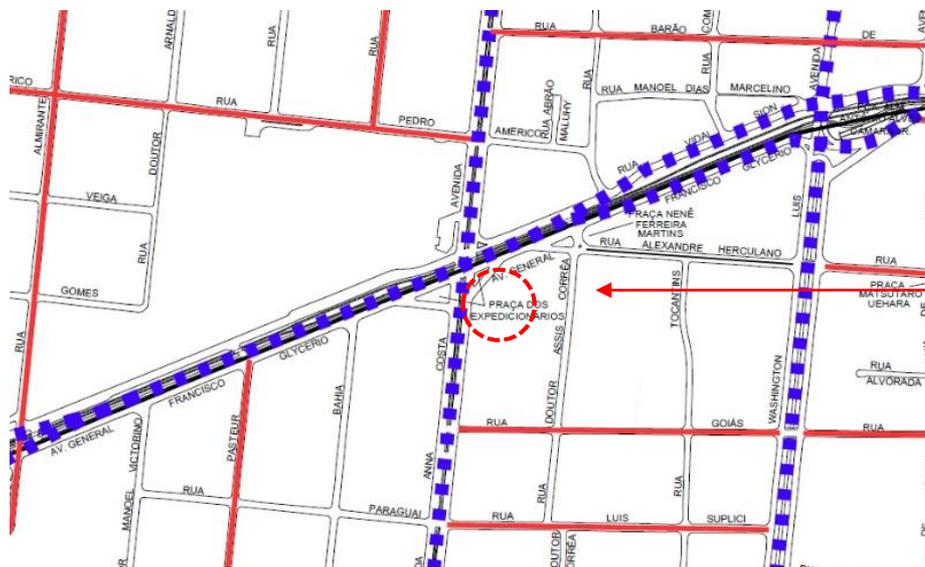
Agora temos a segunda informação:  
O lote se situa na **Área de Adensamento Sustentável – AAS** (zona especial)

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)

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

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

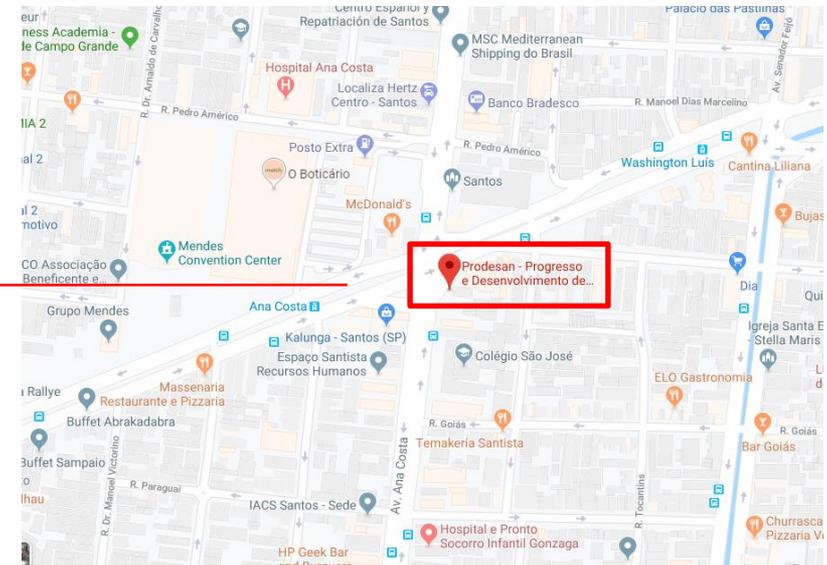
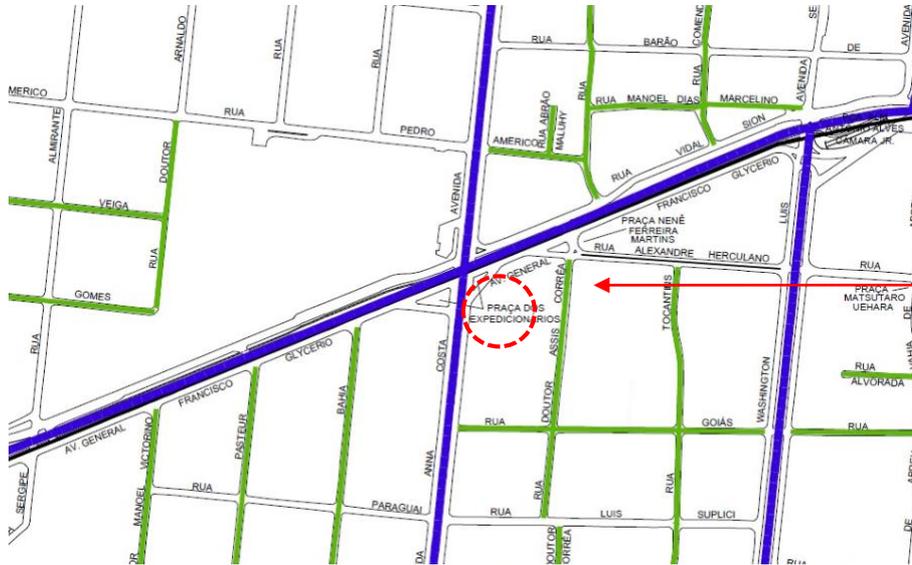
Ou seja, até o momento sabemos que o lote do exemplo se localiza:

- 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.



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<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área construída

□ 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	-	-	-	-	-	-	-
	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 300m<sup>2</sup> de área construída total e implantados em lotes de até 300m<sup>2</sup> 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)		
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	-							

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 m<sup>2</sup> (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". To the right of the image, there is a vertical list of menu 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

PREFEITURA DE Santos

Transparência Ouvidoria Serviços Portais Conheça Santos Turismo Santos Conselhos Servidor

de Santos

## 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*

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

# Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Seção de Planejamento Urbano– SEPLURB

SEDURB | 2019

Arq.<sup>a</sup> Aline Cristina da Cunha Silva

Arq.<sup>a</sup> Marina Ferrari de Barros

Arq.<sup>a</sup> Renata Sioufi Fagundes dos Santos