



Prefeitura Municipal de Santos
Coordenadoria de Informações Urbanas - COINURB

Levantamento uso do solo

A proposta de classificação de usos para espacialização do uso do solo atualizado da área insular do Município, considerou a caracterização utilizada em levantamentos anteriores, para possibilitar análises comparativas, a manutenção de memória da informação desagregada que possibilitasse a geração de mapas temáticos de uso por categoria ou de uso do solo qualificado, o código da atividade já utilizado pelo sistema tribus, a possibilidade de combinações simplificadas para usos mistos e a possibilidade de inclusão de novas leituras das atividades conforme futuras necessidades de análise.

Ao todo foram criadas 6 categorias de uso geral, quais sejam: Residencial (R), Comercial (C), Serviço (S), Institucional (I), Industrial (F) e Terreno vazio (T). Dentro destas categorias de uso geral foram agrupados os usos específicos identificáveis por categoria, quais sejam:

C - comercial	usos agrupados	CD	cor
CA - comércio alimentício	Bar	47	
	Bares, Restaurantes e Lanchonete	29	
	Lanchonete	49	
	Mercearia	31	
	Mercearia e Simular	51	
	Restaurante	48	
CC - comércio de combustíveis	Cobert. especial p/ postos de gasolina	58	
	Posto de Serviços	10	
CG - comércio em geral	Lojas	8	
	Outros imóveis com.de serviços/mistos	52	
CM - comércio mercado	Hipermercado e Similar	46	
	Supermercado	9	
	Supermercado	45	
CV - comércio múltiplo	Centro Comercial	41	
	Shopping	34	
F - industrial	usos agrupados	CD	cor
FC - Industria comum	Imóveis Industriais	53	
	Industria Comum	12	
FE - indústria especializada	Industria Especializada	13	
I - institucional	usos agrupados	CD	cor
IB - Institucional Burocrático	Repartições Pública	22	
IE - Institucional de educação	Creche	36	
	Escola	35	
	Escola e Creche	18	
	Universidade	37	
IG - institucional segurança	Força Armada	24	
	Policias	23	
IL - institucional lazer	Clube e Agremiações	19	
IR - Institucional religioso	Templo	20	
IS - Institucional de saúde	Cemitérios	17	
	Hospitais e Asilos	21	
	Hospital	40	
IX - Institucional Especial	Sindicato	61	



Prefeitura Municipal de Santos
Coordenadoria de Informações Urbanas - COINURB

R - residencial	usos agrupados	CD	cor
RH - residencial horizontal	Residencia Horizontal	32	
	Residência	2	
RV - residencial vertical	Apartamento	3	
	Residencia Vertical	33	
S - serviço	usos agrupados	CD	cor
SA - serviço assistencial	Asilo	39	
	Assistencia Social	60	
SB - serviços bancários e similares	Banco	43	
	Bancos e Similares	7	
SC - serviço cultural	Cinema	55	
	Cinema e Teatro	14	
	Teatro	56	
SD - serviço administrativo	Escritório	6	
SE - serviço esportivo	Academia de Ginástica	16	
SF - serviços festas e eventos	Buffet	50	
	Centro de Convenções	44	
SG - serviço garagem	Boxes demarcado ou vaga	5	
	Estacionamento de Veículos	57	
	Estacionamento de Veículos	25	
	Garagem	4	
	Garagem (utilização Comercial)	15	
SL - serviço alojamento	flat	59	
	Hotel	38	
	Hotel e Similares	26	
	Motel	28	
	Pensão	27	
SP - serviço portuário, retroportuário ou relacionado	Armazém	11	
	Galpões	54	
SS - serviço de saúde	Clinica Médica e Dentária	30	
	Consultório e Similar	42	
SX - serviço especializado	Oficina Mecânica	62	
T - terreno	usos agrupados	CD	cor
TV - terreno vazio	Terreno	1	

Além desta classificação, propõe-se também o estudo da identificação da compatibilidade destes usos com o uso residencial. Embora tenha-se incluído esta categorização, sugere-se seu aprofundamento e detalhamento. A classificação sugerida apresenta as seguintes siglas e significados:

i – incômodo – para os usos cuja proximidade com o uso residencial pode gerar incômodos;

a - apoio residencial cotidiano – para as atividades de proximidade desejável ao uso residencial por sua frequência cotidiana de uso;

e - apoio residencial eventual - para as atividades de uso eventual que não precisam estar muito próximas das residências;



Prefeitura Municipal de Santos
Coordenadoria de Informações Urbanas - COINURB

x – incompatível – para atividades incompatíveis com o uso residencial;

u - utilidade pública – para usos de utilidade pública;

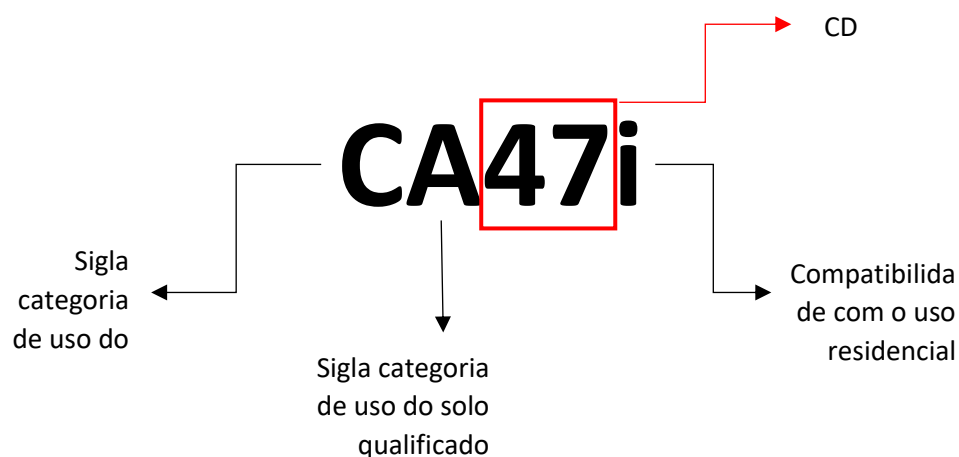
n - não de aplica – para usos residenciais e similares.

Esta classificação pode facilitar análises de impactos de usos a partir da criação de mapas temáticos com maior rapidez.

Foram criadas também apenas 3 combinações de usos mistos para os casos de sublotes com atividades diferentes cadastradas, quais sejam:

sigla misto	descrição misto	Cor
RC	residencial + comercial ou serviço	
CS	comercial + serviço	
MO	qualquer outra combinação	

Descrição sigla usos:



Observações:

Ressalta-se que a base de lotes utilizadas foi capturada em fevereiro de 2021, sendo assim, as alterações de estrutura fundiária posteriores a esta data não figuram na base territorial utilizada. As informações a respeito dos usos utilizadas são aquelas cadastradas no sistema tributário municipal no licenciamento das edificações. Algumas podem apresentar divergências em relação à utilização observada em loco, seja em decorrência da dinamicidade das alterações de uso do solo, seja por alterações posteriores não cadastradas, pois não exigidas pela legislação urbanística municipal ou mesmo decorrentes de sistemas diferentes de registro, considerando a antiguidade do cadastro.

Coordenadoria de Informações Urbanas – COINURB

Coordenador: Luis Felipe Lunardi Rigotto

Arq.ª Marina Ferrari de Barros

Arq.ª Juliana Maria de Souza Freitas