

II.1 Lei de Zoneamento

A Lei Complementar Nº 1.006, de 16 (dezesesseis) de Julho 2018, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZO - Zona da Orla**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONA DA ORLA - ZO

ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL										
USOS		EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS		RECUOS FT, FDS(2)		
ÍNDICES URBANÍSTICOS		OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
		≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.				≤ 3PAV	> 3PAV (5)
CAIXAS DE VIAS	ATÉ 14 M	60%	50%	40%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV - 3)x0,30
	ACIMA DE 14 M	60%	50%	40%	40%	5	X	X	1,5	
	CDRU	60%	50%	40%	40%	6 (4)	6 (4)	6 (4)	1,5	

ZONA INTERMEDIÁRIA - ZI

ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL										
TIPOS		EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS		RECUOS FT, FDS(2)		
ÍNDICES URBANÍSTICOS		OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
		≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.				≤ 3PAV	> 3PAV (5)
CAIXAS DE VIAS	ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV - 3)x0,30
	ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	5	X	X	1,5	
	CDRU	60%	60%	60%	40%	6 (4)	6 (4)	6 (4)	1,5	

LEGENDA

TR- TRÂNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2; C- COLETORA; L- LOCAL; CP- CIRCULAÇÃO

CPC- CORREDOR DE PROTEÇÃO CULTURAL; CDRU- CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO E RENOVACÃO URBANA

C.A. MÁX - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO, OO-OUTORGA ONEROSA, PC-POTENCIAL CONSTRUTIVO

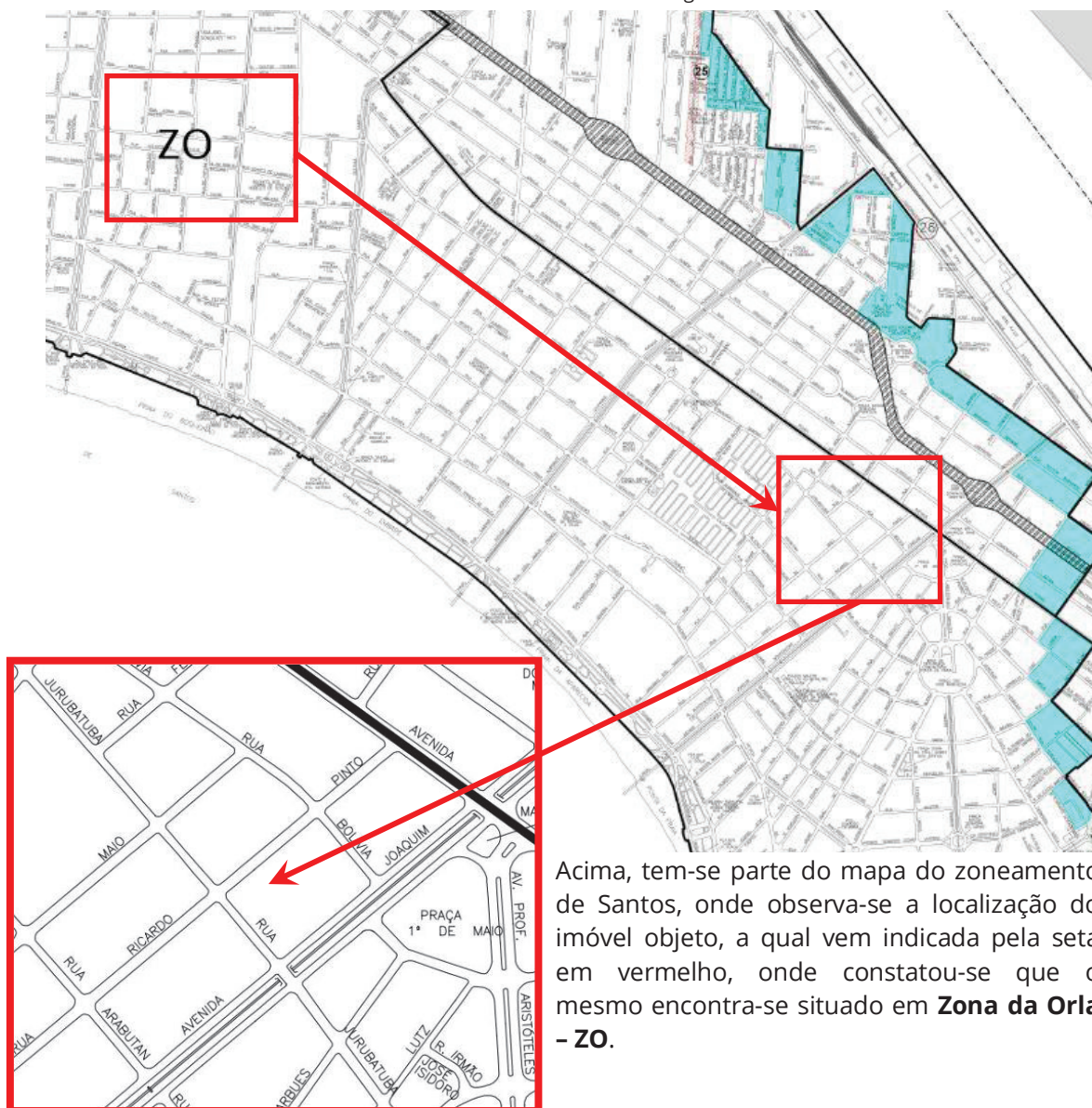
(2) - VIDE ARTIGOS xx DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

(3) - EXCETO PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

(4) - VERIFICAR TRECHO DAS VIAS CORRESPONDENTES

(5) EXCETO PARA OS TRÊS PRIMEIROS PAVIMENTOS

Tabela dos índices urbanísticos.



III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Condomínio Edifício Ubatuba, o qual possui Padrão Simples, com frente para a Rua Ricardo Pinto, identificado pelo Nº 222, Aparecida – Santos/SP.

As imagens a seguir demonstram o Condomínio Edifício Ubatuba, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da testada do Condomínio Edifício Ubatuba.

O Condomínio Edifício Ubatuba possui acesso de pedestres e veículos pela Rua Ricardo Pinto, conta com 03 (três) pavimentos e 06 (seis) apartamentos por andar.