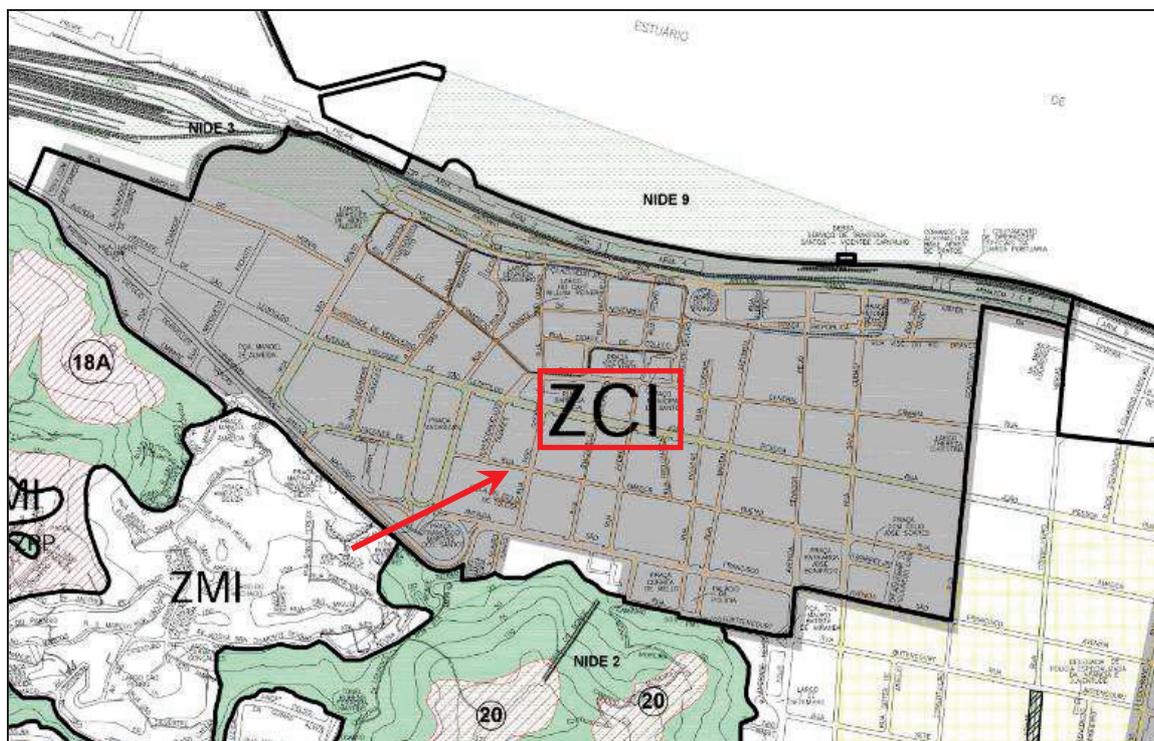


II.2 Lei de Zoneamento

A Lei Complementar Nº 730, de 11 (onze) de Julho 2011, 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, bem como identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZCI - Zona Central - I**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS										
ZONA CENTRAL I - ZCI	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL									
	USOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS			RECUOS FT. FDOS(2)	
	ÍNDICES URBANÍSTICOS	OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
		≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.				≤ 3PAV	> 3PAV(5)
VIAS DE ATÉ 14 M	85%	85%	85%	40%	6	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV-3)X0,30	
VIAS DE ACIMA DE 14 M	85%	85%	85%	40%	6	X	X	1,5		
CAIXAS CDRU	X	X	X	X	X	X	X	X		
ZONA CENTRAL II - ZCII	TIPOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS			RECUOS FT. FDOS(2)	
	ÍNDICES URBANÍSTICOS	OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
		≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.				≤ 3PAV	> 3PAV(5)
	VIAS DE ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV-3)X0,30
VIAS DE ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	5	X	X	1,5		
CAIXAS CDRU	60%	60%	60%	40%	6(4)	6(4)	6(4)	1,5		
LEGENDA		TR- TRÁNSITO 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 RENOVAÇÃO 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 3 PRIMEIROS PAVIMENTOS								

Tabela dos índices urbanísticos.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Santos, onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **Zona Central - I**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Edifício Patriarca”, o qual possui Padrão Simples, com frente para a Rua Amador Bueno, identificado pelo № 38, Centro – Santos / SP.

As imagens a seguir demonstram o “Edifício Patriarca”, onde encontra-se inserida a referida unidade comercial.



Acima, temos uma tomada da testada do Edifício Patriarca.

O “Edifício Patriarca” é composto de 10 pavimentos, apresentando no pavimento térreo a entrada de acesso aos pedestres pela Rua Amador Bueno.