ANEXO 05 – TABELAS: PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO - ZCS** | | | |
| **USO** | | | |
|  | ADEQUADO | TOLERADO | PROIBIDO |
| HABITACIONAL | H1-H2-H3 | - | - |
| PÚBLICO | P1-P3 | P3- P4 | - |
| COMÉRCIO E SERVIÇO | C1-C2-C3-C6 | C4-C5 | - |
| INDUSTI!IAL | I1 | I2 | I3 |
| **OCUPAÇÃO** | | | |
| Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m²) | | | 360 |
| Área Mínima do Lote de Meio de Esquina (m²) | | | 414 |
| Taxa de Ocupação Máxinma (%) | | | 90 |
| Coeficiente de Aproveitamento | | Mínimo | 0,05 |
| Básico | 5,6 (a) |
| Máximo | - |
| Número de Pavimentos | | Base | 3 |
| Torre | 8 (b) |
| Altura máxima- H(m) | | Base | 11,00 |
| Torre | 28,00 (c) |
| Taxa de permeabilidade Mínima (%) | | | 20 |
| Recuo Frontal Mínimo (m) | | | 4,00 (d) (e) (f) |
| Afastamento Mínimos (m) | | Lateral | (g) |
| Fundos | (g) |
| Testada Mínima do Lote (m) | | Meio de quadra | 12 |
| Esquina | 14 |

# Notas:

1. Para o Perímetro urbano da Sede, Fazenda Zandavali e Reub’s, demais locais (parcelamento planejado) adota-se CA Básico = 6,0;
2. Para o Perímetro urbano da Sede, Fazenda Zandavali e Reub’s, demais locais (parcelamento planejado) adota-se número de pavimentos = 20;
3. Para o Perímetro urbano da Sede, Fazenda Zandavali e Reub’s, demais locais (parcelamento planejado) adota-se H=67m;
4. Conforme artigo 18;
5. Para edificações de comércio e serviço admite-se edificar no alinhamento predial para a base;
6. Para edificações de uso misto: habitacional com comércio e serviço, e base no alinhamento predial, admite-se recuo mínimo para a torre em 2,00 metros;
7. Conforme tabela PIV 1 e tabela PIV 2, anexos desta lei, exceto para base, onde admite-se edificar na divisa do lote.
8. H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar horizontal / H3: habitação multifamiliar vertical / P1: equipamento comunitário local / P2: equipamento comunitário municipal / P3: equipamento comunitário de impacto / P4: equipamento comunitário institucional / C1: comércio e serviço vicinal ou de bairro/ C2: comércio e serviço setorial / C3: comércio e serviço geral / C4: comércio e serviço específico 1 / C5: comércio e serviço específico 2 / C6: comércio e serviço transitório / I1: indústria de baixo impacto / I2: indústria de médio impacto

/ I3: indústria de alto impacto;

1. Os lotes com área de até 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) localizados nas esquinas terão suas dimensões acrescidas em 15% (quinze por cento) em sua área e testada;
2. Quando a Taxa de Permeabilidade não atinja o mínimo estipulado, deverá ser previsto a utilização de sistema com medidas compensatórias (captação, reservação e reutilização de água);
3. Na Zona de Comércio e Serviços a edificação poderá ser construída no alinhamento predial (frente), em sua totalidade da testada; e sobre as divisas laterais e /ou fundos, desde que não ultrapasse o limite de 50% (cinquenta por cento) da divisa em questão e não ultrapasse a TO máxima;
4. As edificações construídas nas divisas deverão ter paredes cegas com platibanda e com espessura mínima de 15cm (quinze centímetros). Admite-se paredes com espessura menor desde que atenda o Art. 60. Da Lei 155/2022;
5. As construções em áreas de faixa de domínio da união deverão obedecer a recuos estabelecidos em legislação especifica;
6. A Zona de Recuperação e Preservação Ambiental (ZRPA) são áreas não parceláveis e não edificáveis;
7. Altura do pé direito considerado de 3,20m para uso comercial e 2,60m para uso residencial;
8. Lotes de esquinas, a testada principal definida pelo projetista deverá respeitar o recuo frontal conforme zoneamento e uso específico e o afastamento lateral será de no mínimo 2,00m para edificações residenciais.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ZONA RESIDENCIAL - ZR** | | | | |
| **USO** | | | | |
|  | ADEQUADO | TOLERADO | PROIBIDO | |
| HABITACIONAL | H1 – H2 – H3 | - | - | |
| PÚBLICO | P1 – P2 | P3 – P4 | - | |
| COMÉRCIO E SERVIÇO | C1 – C2 – C6 | C3 – C4 | C5 | |
| INDUSTRIAL | I1 | I2 | I3 | |
| **OCUPAÇÃO** | | | | |
| Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m²) | | | | 360 |
| Área Mínima do Lote de Esquina (m²) | | | | 414 |
| Taxa de Ocupação Máxima (%) | | | | 70 |
| Coeficiente de Aproveitamento | | Mínimo | | 0,05 |
| Básico | | 2,4 |
| Máximo | | - |
| Número de Pavimentos | | Total | | 4 |
| Altura Máxima - H (m) | | | | 12 |
| Taxa de Permeabilidade Mínima (%) | | | | 20 |
| Recuo Frontal Mínimo (m) | | | | 4,00 |
| Afastamentos Mínimos (m) | | Lateral | | 1,50 |
| Fundos | | 1,50 |
| Testada Mínima do Lote (m) | | Meio de quadra | | 12 |
| Esquina | | 14 |

# Notas:

1. H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar horizontal / H3: habitação multifamiliar vertical / P1: equipamento comunitário local / P2: equipamento comunitário municipal / P3: equipamento comunitário de impacto / P4: equipamento comunitário institucional / C1: comércio e serviço vicinal ou de bairro/ C2: comércio e serviço setorial / C3: comércio e serviço geral / C4: comércio e serviço específico 1 / C5: comércio e serviço específico 2 / C6: comércio e serviço transitório / I1: indústria de baixo impacto / I2: indústria de médio impacto

/ I3: indústria de alto impacto;

1. Os lotes com área de até 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) localizados nas esquinas terão suas dimensões acrescidas em 15% (quinze por cento) em sua área e testada;
2. Quando a Taxa de Permeabilidade não atinja o mínimo estipulado, deverá ser previsto a utilização de sistema com medidas compensatórias (captação, reservação e reutilização de água);
3. As edificações construídas nas divisas deverão ter paredes cegas com platibanda e com espessura mínima de 15cm (quinze centímetros). Admite-se paredes com espessura menor desde que atenda o Art. 60. Da Lei 155/2022;
4. As construções em áreas de faixa de domínio da união deverão obedecer a recuos estabelecidos em legislação especifica;
5. A Zona de Recuperação e Preservação Ambiental (ZRPA) são áreas não parceláveis e não edificáveis;
6. Altura do pé direito considerado de 3,20m para uso comercial e 2,60m para uso residencial;
7. Lotes de esquinas, a testada principal definida pelo projetista deverá respeitar o recuo frontal conforme zoneamento e uso específico e o afastamento lateral será de no mínimo 2,00m para edificações residenciais.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ZONA EMPRESARIAL - ZE** | | | | |
| **USO** | | | | |
|  | ADEQUADO | TOLERADO | PROIBIDO | |
| HABITACIONAL | H3 | H1 – H2 | - | |
| PÚBLICO | P1 – P2 | P3 – P4 | - | |
| COMÉRCIO E SERVIÇO | C1 – C2 – C3 – C4 | C5 – C6 | - | |
| INDUSTRIAL | I1 – I2 | - | I3 | |
| **OCUPAÇÃO** | | | | |
| Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m²) | | | | 600 |
| Área Mínima do Lote de Esquina (m²) | | | | 690 |
| Taxa de Ocupação Máxima (%) | | | | 70 |
| Coeficiente de Aproveitamento | | Mínimo | | 0,05 |
| Básico | | 4 |
| Máximo | | - |
| Número de Pavimentos | | Total | | 6 |
| Altura Máxima - H (m) | | | | 18 |
| Taxa de Permeabilidade Mínima (%) | | | | 30 |
| Recuo Frontal Mínimo (m) | | | | 4,00 |
| Afastamentos Mínimos (m) | | Lateral | | 3,00 |
| Fundos | | 3,00 |
| Testada Mínima do Lote (m) | | Meio de quadra | | 20 |
| Esquina | | 23 |

# Notas:

1. H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar horizontal / H3: habitação multifamiliar vertical / P1: equipamento comunitário local / P2: equipamento comunitário municipal / P3: equipamento comunitário de impacto / P4: equipamento comunitário institucional / C1: comércio e serviço vicinal ou de bairro/ C2: comércio e serviço setorial / C3: comércio e serviço geral / C4: comércio e serviço específico 1 / C5: comércio e serviço específico 2 / C6: comércio e serviço transitório / I1: indústria de baixo impacto / I2: indústria de médio impacto

/ I3: indústria de alto impacto;

1. Quando a Taxa de Permeabilidade não atinja o mínimo estipulado, deverá ser previsto a utilização de sistema com medidas compensatórias (captação, reservação e reutilização de água);
2. As edificações construídas nas divisas deverão ter paredes cegas com platibanda e com espessura mínima de 15cm (quinze centímetros). Admite-se paredes com espessura menor desde que atenda o Art. 60. Da Lei 155/2022;
3. As construções em áreas de faixa de domínio da união deverão obedecer a recuos estabelecidos em legislação especifica;
4. A Zona de Recuperação e Preservação Ambiental (ZRPA) são áreas não parceláveis e não edificáveis;
5. Altura do pé direito considerado de 3,20m para uso comercial e 2,60m para uso residencial;
6. Lotes de esquinas, a testada principal definida pelo projetista deverá respeitar o recuo frontal conforme zoneamento e uso específico e o afastamento lateral será de no mínimo 2,00m para edificações residenciais.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ZONA INDUSTRIAL - ZI** | | | | |
| **USO** | | | | |
|  | ADEQUADO | TOLERADO | PROIBIDO | |
| HABITACIONAL | H3 | H1 – H2 | - | |
| PÚBLICO | P1 – P2 | P3 – P4 | - | |
| COMÉRCIO E SERVIÇO | C1 – C2 – C3 – C4 | C5 – C6 | - | |
| INDUSTRIAL | I1 – I2 – I3 | - | - | |
| **OCUPAÇÃO** | | | | |
| Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m²) | | | | 1200 |
| Área Mínima do Lote de Esquina (m²) | | | | 1380 |
| Taxa de Ocupação Máxima (%) | | | | 50 |
| Coeficiente de Aproveitamento | | Mínimo | | 0,05 |
| Básico | | 3 |
| Máximo | | - |
| Número de Pavimentos | | Total | | 6 |
| Altura Máxima - H (m) | | | | 18 |
| Taxa de Permeabilidade Mínima (%) | | | | 30 |
| Recuo Frontal Mínimo (m) | | | | 6,00 |
| Afastamentos Mínimos (m) | | Lateral | | 5,00 |
| Fundos | | 5,00 |
| Testada Mínima do Lote (m) | | Meio de quadra | | 30 |
| Esquina | | 35 |

# Notas:

1. H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar horizontal / H3: habitação multifamiliar vertical / P1: equipamento comunitário local / P2: equipamento comunitário municipal / P3: equipamento comunitário de impacto / P4: equipamento comunitário institucional / C1: comércio e serviço vicinal ou de bairro/ C2: comércio e serviço setorial / C3: comércio e serviço geral / C4: comércio e serviço específico 1 / C5: comércio e serviço específico 2 / C6: comércio e serviço transitório / I1: indústria de baixo impacto / I2: indústria de médio impacto

/ I3: indústria de alto impacto;

1. Quando a Taxa de Permeabilidade não atinja o mínimo estipulado, deverá ser previsto a utilização de sistema com medidas compensatórias (captação, reservação e reutilização de água);
2. As edificações construídas nas divisas deverão ter paredes cegas com platibanda e com espessura mínima de 15cm (quinze centímetros). Admite-se paredes com espessura menor desde que atenda o Art. 60. Da Lei 155/2022;
3. As construções em áreas de faixa de domínio da união deverão obedecer a recuos estabelecidos em legislação especifica;
4. A Zona de Recuperação e Preservação Ambiental (ZRPA) são áreas não parceláveis e não edificáveis;
5. Altura do pé direito considerado de 3,20m para uso comercial e 2,60m para uso residencial;
6. Lotes de esquinas, a testada principal definida pelo projetista deverá respeitar o recuo frontal conforme zoneamento e uso específico e o afastamento lateral será de no mínimo 2,00m para edificações residenciais.

**[Tabelas anexo PIV 1 e PIV 2]**

Tabela PIV 1 - Para compartimentos de permanência prolongada.



Tabela PIV 2 - Para compartimentos de utilização transitória.

