ANEXO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	1.1 Parâmetros urbanísticos: zoneamento

Zonas	Gabarito Máximo /Afastamento de fundo	CA_{MAX}	TO_{MAX}	TP_{MIN}	Afastamentos	
					A_A	A_D
ZR1	H_A = (L xtg65°) + 8.00m H_E=($A_L$xtg60°) + 17,50m H_F ≤ 8,00 m = afastamento nulo ou mínimo de 1,50 m H_F > 8,0 m = 10% da profundidade média do lote	-	75%[7]	15%[7]	≥1,50m, quando existente	≥1,50m quando existente[6]
ZR2	4 pavimentos[1] H_E=($A_L$xtg60°)+ 17,50m H_F ≤ 8,00 m = afastamento nulo ou mínimo de 1,50 m H_F > 8,0 m = 10% da profundidade média do lote		75%[7]			
ZR3	3 pavimentos		60%	25%		
ZR4			50%		≥3,00m	≥1,50m[6]
ZC1	H_A = (L x tg65°) + 8,00m	-	75%[4]	10%[4]	1,50m, quando existente	≥1,50m quando existente
ZC2	8 pavimentos[2]					
ZC3			70%[3]	15%		
ZCO1	-	3,5[5]	85%[4]	15%[4]	≥1,50m, quando existente	A_D=0,07H+0,85, quando existente
ZCO2	H_A = (L xtg65°) + 8,00m	-	75%[4]	10%[4]		≥1,50m quando existente
ZCO3	8 pavimentos[2]					
ZCO4			70%[3]	15%		
ZCO5	H_A = (L xtg65°) + 8,00m H_E = ($A_L$xtg60°) + 17,50m		70%	15%		
ZUM1	-	3,5[5]	85%	15%	≥1,50m, quando existente	A_D=0,07H+0,85, quando existente
ZUM2		2,0[5]				
ZUM3	6 pavimentos[2]	-	70%[3]	15%		≥1,50m quando existente
ZI – Lote≤2.000m²	-	2,0[5]	70%	20%	3,00 m	1,50 m
ZI – 2.000m²<Lote≤ 5.000m²					5,00 m	3,00 m
ZI – Lote≥5.000m²		1,2[5]	60%		10,00 m	5,00 m
ZOE1	Sujeitas a regulamentação específica					
ZOE2						
ZOE3						

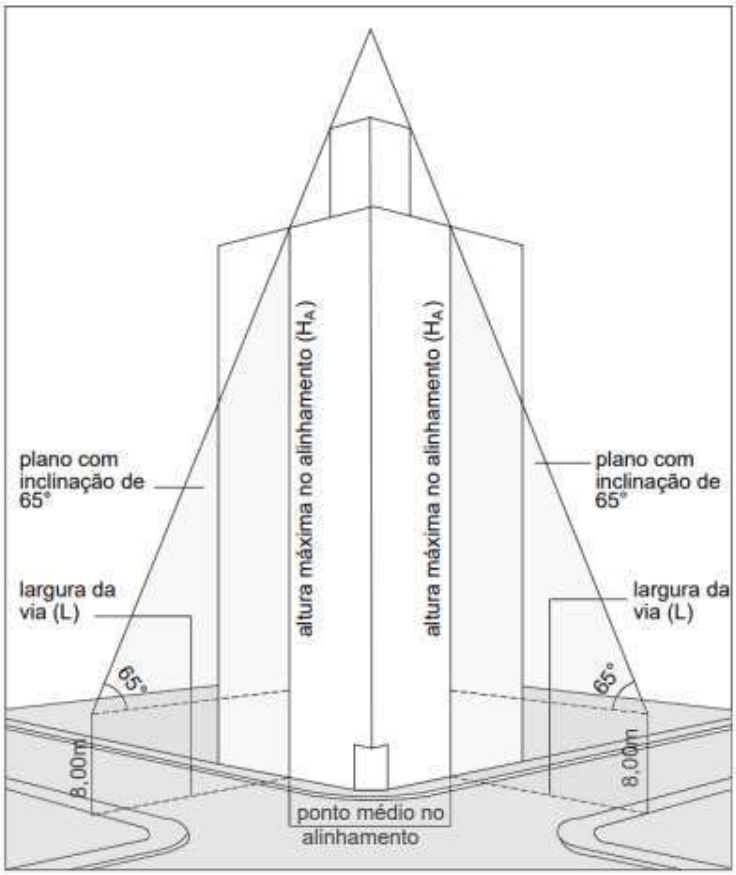
Obs.: Este anexo é parte integrante da Lei n° 9.330, de 03 de janeiro de 2024, Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Notas:

1. Não será computada a cobertura (segundo piso do duplex ou segundo e terceiro pisos do tríplex), pilotis e garagens.
2. Não serão computados os pavimentos utilizados exclusivamente como garagem (conforme artigo 5°) e a cobertura (segundo piso do duplex ou segundo e terceiro pisos do tríplex).
3. Para os pavimentos com uso exclusivo de garagem, independentemente de sua localização, poderão ocupar até 85% (oitenta e cinco por cento)
4. Subsolos e pavimento térreo quando utilizados como uso não residencial e os pavimentos utilizados exclusivamente como garagem, independentemente de sua localização, poderão ter taxa de ocupação de 100% (cem por cento) e sem taxa de permeabilidade. Ver art. 8º.
5. Consultar Anexo II, item 1.3
6. Em edificações de até 3 pavimentos será admitida distância mínima inferior a 1,5m desde que não possua aberturas conforme descrito no código civil.
7. Subsolos e pavimento térreo, quando utilizados exclusivamente como garagem, independentemente de sua localização, poderão ter taxa de ocupação de 100% (cem por cento). Ver art. 8º.

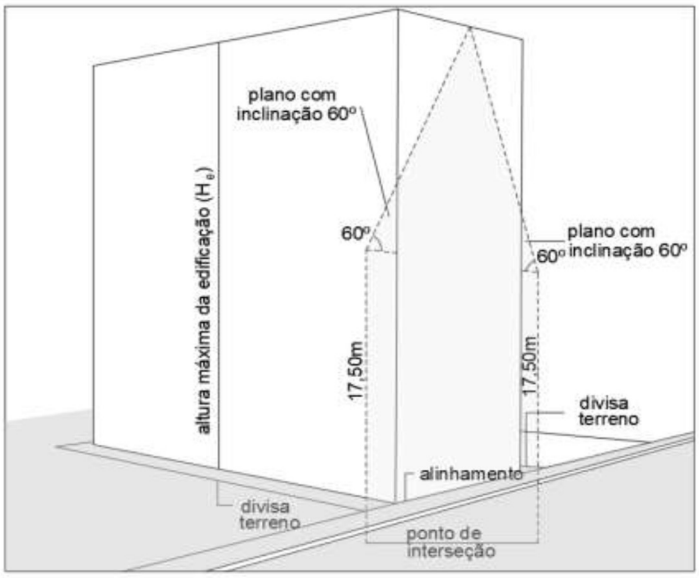
Legenda:	
H_A- Altura máxima no alinhamento	TP_{MIN} - Taxa de permeabilidade mínima
H_E- Altura máxima da edificação	A_A- Afastamento mínimo do alinhamento
H_F - Altura máxima de fundo	A_D- Afastamento mínimo das divisas
CA_{MAX} - Coeficiente de aproveitamento máximo	A_L - Afastamento lateral
TO_{MAX} - Taxa de ocupação máximo	L- Largura da via

ANEXO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	1.2 Parâmetros urbanísticos: gabaritos



Altura máxima no alinhamento (H_A): parâmetros aplicados à ZR1, ZC1, ZCO2 e ZCO5.

Figura1: Gabarito frontal, altura máxima no alinhamento (H_A)



Altura máxima da edificação (H_E): parâmetros aplicados à ZR1, ZR2 e ZCO5.

≥ 1,5 quando existente

Figura2: Gabarito lateral, altura máxima da edificação (H_E)

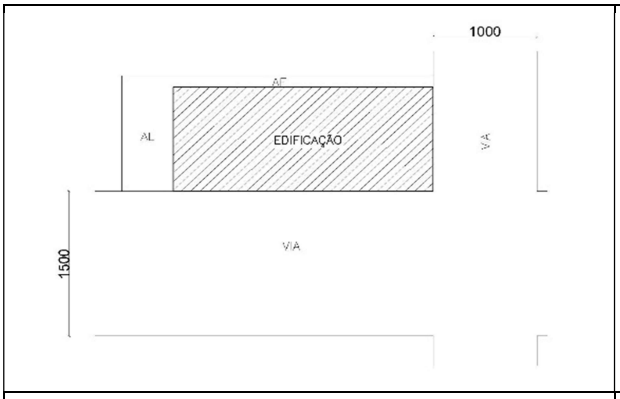


Figura3: Gabarito Fundo, via de maior largura define o AF

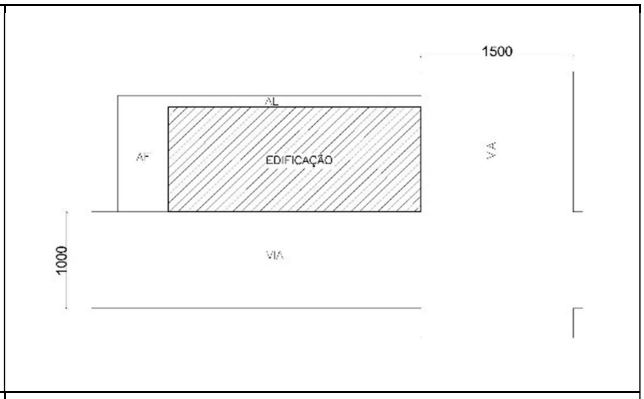


Figura4: Gabarito Fundo, via de maior largura define o AF

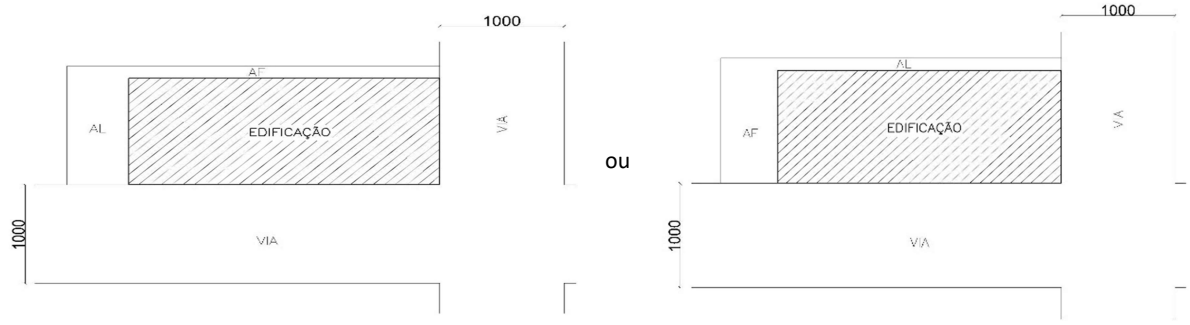


Figura5: Gabarito de Fundo para vias com a mesma largura (a critério do autor do projeto)

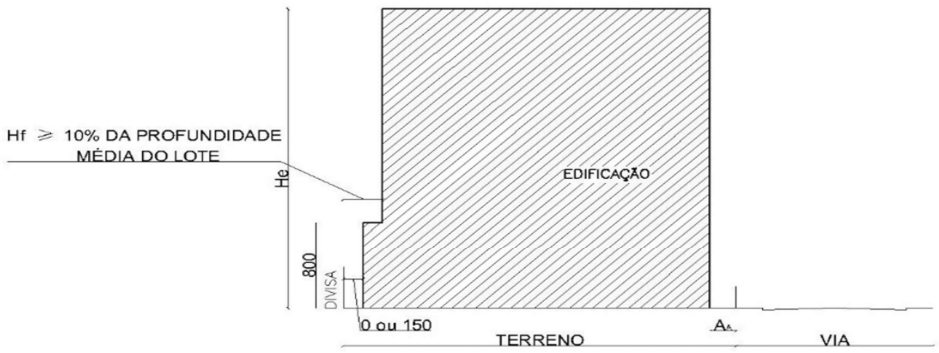


Figura6: Altura máxima de fundo (HF) – com afastamento da divisa

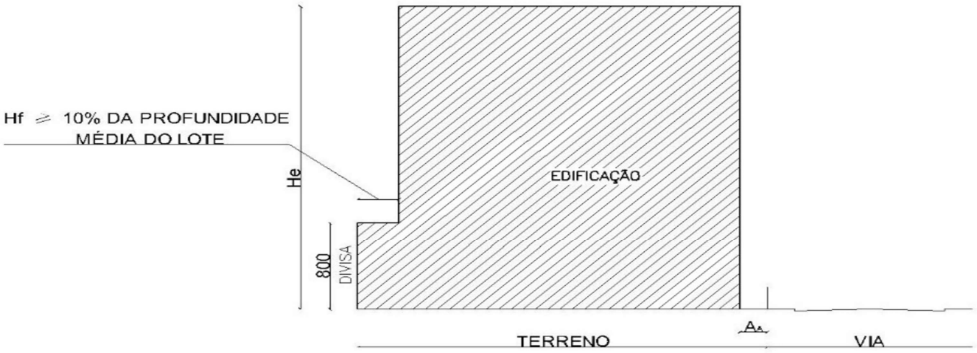
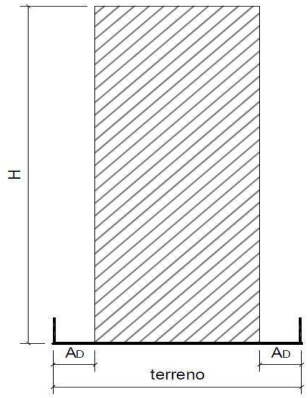


Figura 7: Altura máxima de fundo (HF) – sem afastamento da divisa.

ANEXO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	1.3 Parâmetros urbanísticos: afastamentos com Coeficiente de Aproveitamento

Na Zona Corredor 01 (ZCO1) e nas Zonas de Uso Múltiplo 1 e 2 (ZUM 01 e ZUM 02), quando o afastamento nas divisas for existente deverá ser definido pela fórmula AD = 0,07H+0,85.

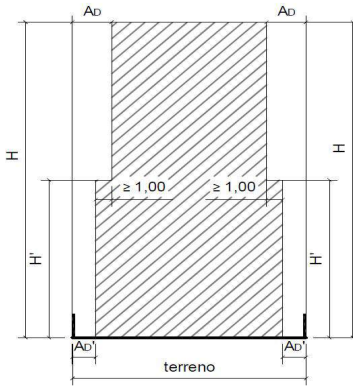


A_D= 0,07H+0,85,

onde:

A_D – afastamento nas divisas

H - altura da edificação



$A_{D'}$= 0,07H'+0,85

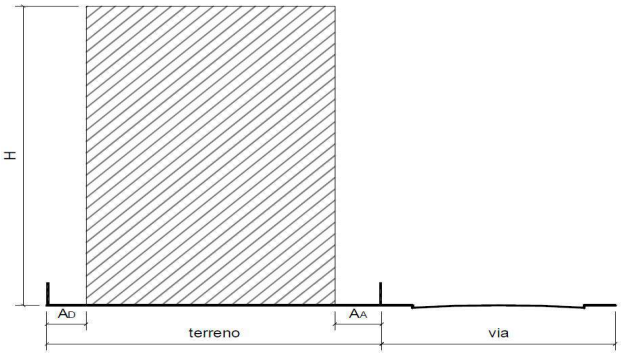
A_D – 0,07H+0,85

onde:

A_D - afastamento nas divisas

H - altura da edificação

Figura 3: Afastamento das divisas (AD)

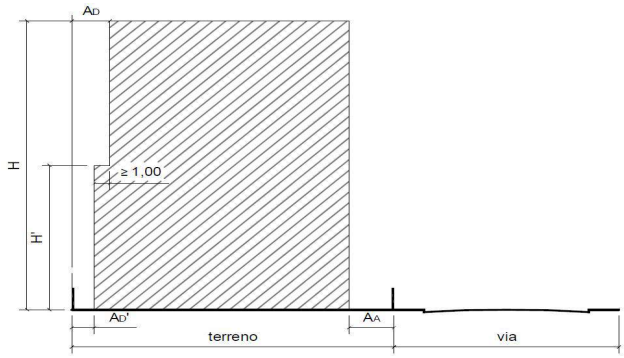


A_D= 0,07H+0,85

onde:

A_D - afastamento nas divisas

H - altura da edificação



A_D' = 0,07H'+0,85

A_D = 0,07H+0,85

onde:

A_D – afastamento nas divisas

H - altura da edificação

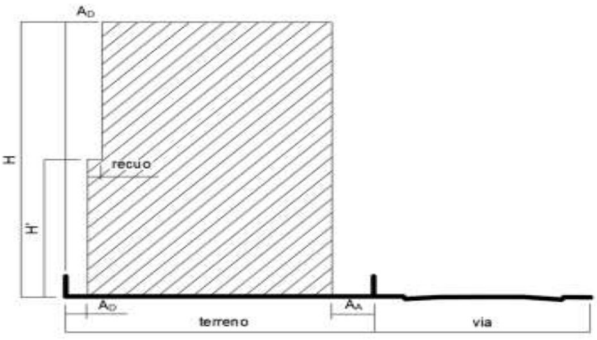


Figura 4: Afastamento das divisas (AD)

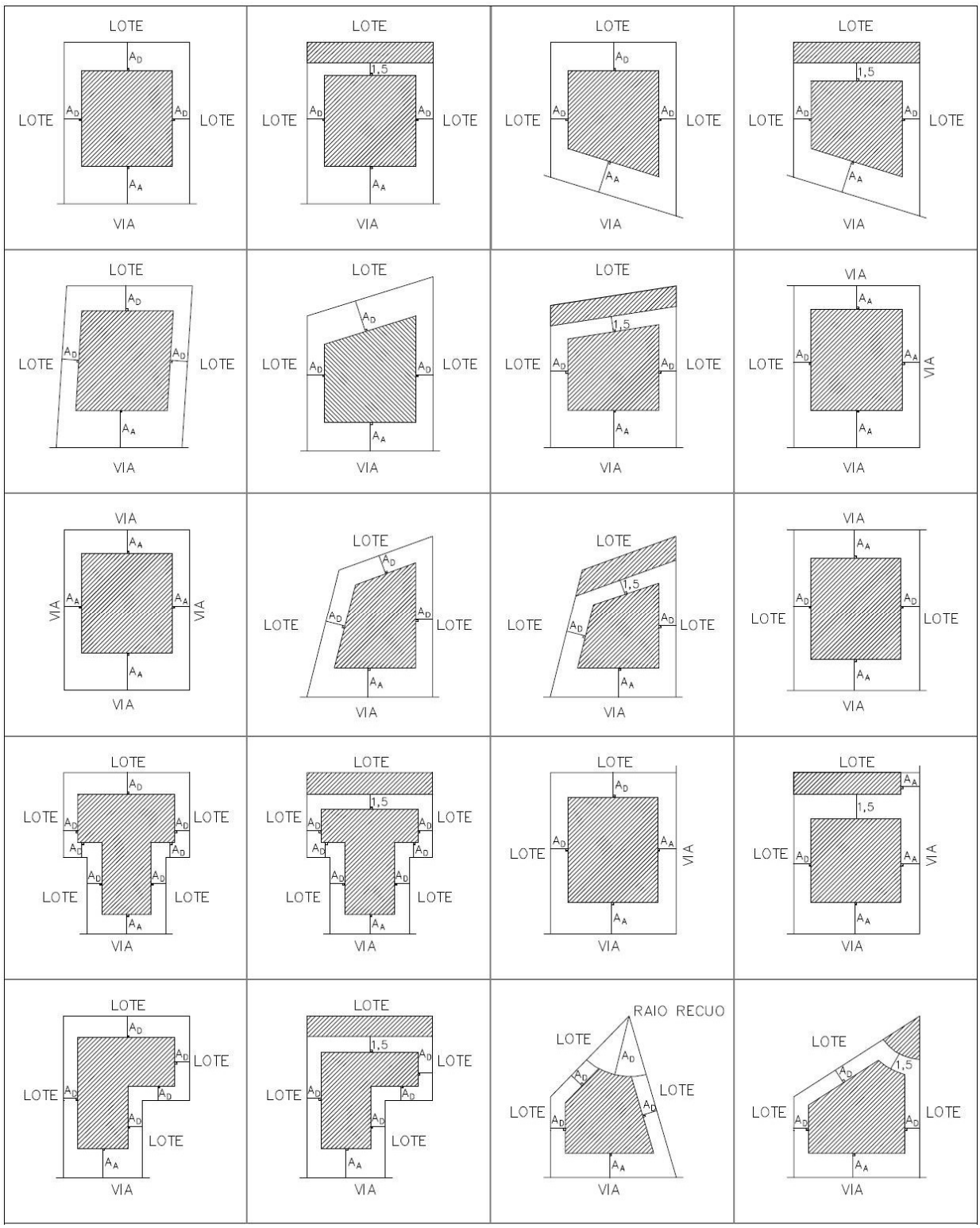


Figura 5: Afastamentos

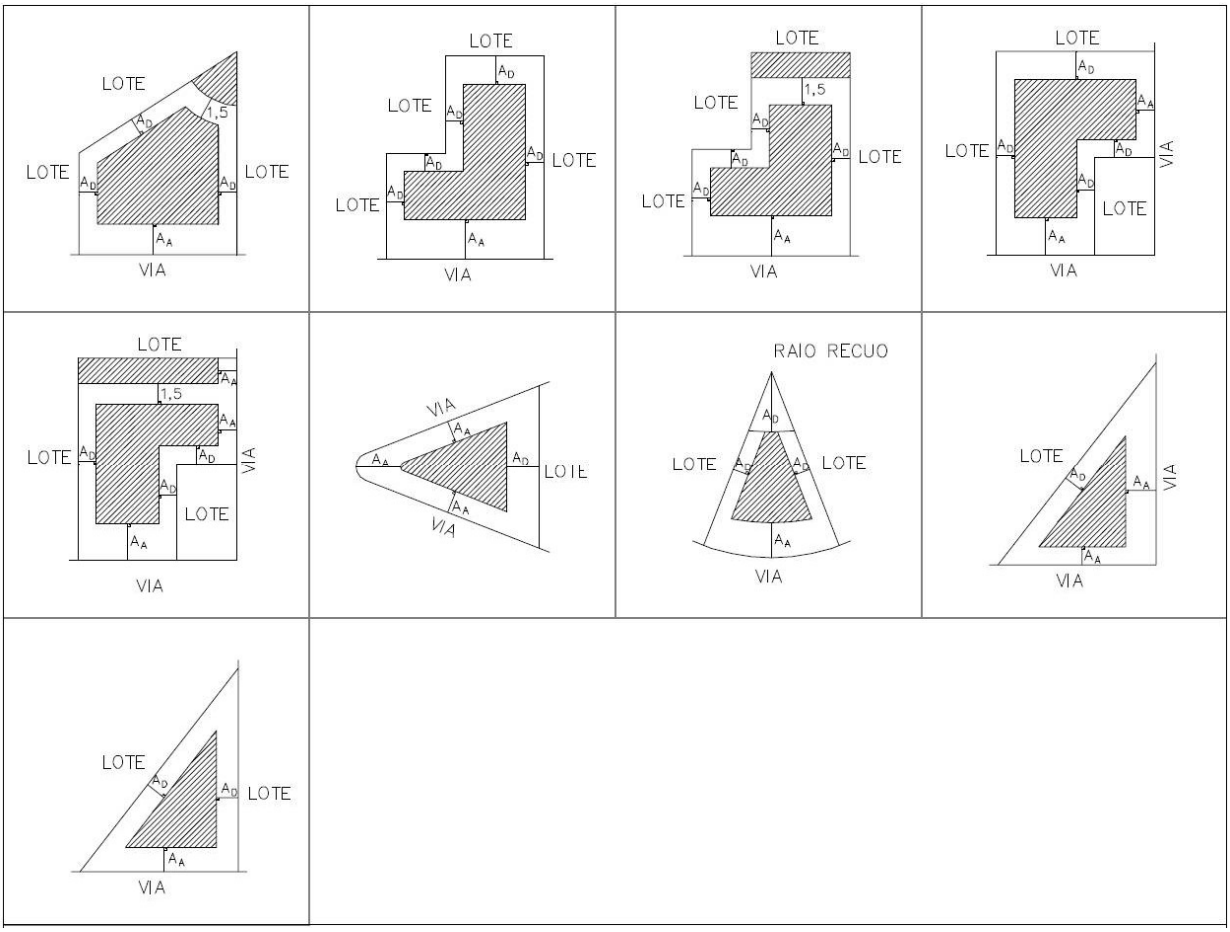


Figura 6: Afastamentos (continuação)

ANEXO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	2.1. Categoria de uso: zoneamento

Zonas	Usos Permitidos					
	Residencial	Comercial	Serviço	Centro de Compras e Serviços	Serviço de Uso Coletivo	Industrial
ZR1	RU – RMV – CRH1 - CRH2 - CRV	CB2	SB1	CCS1	UCB2	IPB - IMB
ZR2		CB1	SL2	-	UCL2	IPB
ZR3		CL2	SL2	-	UCL1	IPB
ZR4		CL1	SL1	-	UCL1	IPB
ZC1	RU – RMV - CRV	CP1	SP1	CCS2	UCB2	IPB - IMB
ZC2		CB2	SP1	CCS2	UCB2	IPB - IMB
ZC3	RU – RMV - CRH1 – CRH2 - CRV	CB2	SB2	CCS2	UCB2	IPB - IMB
ZCO1	-	CP1-CP2	SP1[1]-SP2-SE2	CCS2	UCP2[1]	IPB – IMB - IGM
ZCO2	RU – RMV - CRV	CP1	SE1-SP1-SP2	CCS2	UCP2	IPB - IMB - IGM
ZCO3	RU - RMV - CRV	CP1	SP1-SE1	CCS2	UCB2 - UCP1	IPB - IMB
ZCO4	RU - RMV - CRV	CB2	SP1	CCS2	UCB2	IPB
ZCO5	RU - RMV	CB2	SB2	CCS1	UCB2	IPB
ZUM1	-	CP1-CP2	SP1[1]-SP2-SE2	CCS2	UCB2[1] - UCP1[1] UCP2[1]	IPB – IPA – IMB – IMM – IGM
ZUM2	RU - RMV	CP1	SP1-SE1	CCS2	UCB2[1]	IPB – IPA – IMB - IGM
ZUM3	RU - RMV	CP1	SP1-SP2	CCS2	UCB1	IPB - IMB
ZI	-	CP1-CP2	SP1[1 2] - SP2[2] - SE2	-	-	IPB – IPA – IMB – IMM – IGM – IGA
ZOE1	Sujeitas a regulamentação específica.					
ZOE2						
ZOE3						

Notas:

1. Exceto serviços de saúde de qualquer natureza, creches, escolas maternais e escolas de educação infantil, escolas de ensino médio e fundamental, bibliotecas, asilos e assemelhados). Esta exceção não será aplicada quando estas atividades estiverem em um CCS2.
2. Atividades prestadoras de serviço permitidas apenas se associadas às atividades industriais.
3. As simbologias (_a) e (_b) usadas em determinadas categorias de uso no Anexo III, não representam distinção perante as categorias de uso a que foram classificadas.

Legenda:

RU - Residencial Unifamiliar
RMV - Residencial Multifamiliar Vertical
CRH1 - Conjunto Residencial Horizontal 1
CRH2 - Conjunto Residencial Horizontal 2
CRV - Conjunto Residencial Vertical
CL1 - Comércio Local 1
CL2 - Comércio Local 2
CB1 - Comércio de Bairro 1
CB2 - Comércio de Bairro 2
CP1 - Comércio Principal 1
CP2 - Comércio Principal 2
SL1 - Serviço Local 1
SL2 - Serviço Local 2
SB1 - Serviço de Bairro 1
SB2 - Serviço de Bairro 2
SP1 - Serviço Principal 1
SP2 - Serviço Principal 2
SE1 - Serviço Especial 1
SE2 - Serviço Especial 2
CCS1 - Centro de Compras e Serviços 1
CCS2 - Centro de Compras e Serviços 2
UCL1 - Serviço de Uso Coletivo Local 1
UCL2 - Serviço de Uso Coletivo Local 2
UCB1 - Serviço de Uso Coletivo de Bairro 1
UCB2 - Serviço de Uso Coletivo de Bairro 2
UCP1 - Serviço de Uso Coletivo Principal 1
UCP2 - Serviço de Uso Coletivo Principal 2
IPB - Indústria de Pequeno Porte com Baixo Potencial Poluente
IPA - Indústria de Pequeno Porte com Impacto Ambiental e Alto Potencial Poluente
IMB - Indústria de Médio Porte com Baixo Potencial Poluente
IMM - Indústria de Médio Porte com Impacto Ambiental e Médio Potencial Poluente
IGM - Indústria de Grande Porte com Baixo e Médio Potencial Poluente
IGA - Indústria de Grande Porte com Impacto Ambiental e Alto Potencial Poluente

ANEXO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	2.2. Categoria de uso: parâmetros
Categoria de Uso	**Parâmetros**
RU - Residencial Unifamiliar	1 UH
RMV - Residencial Multifamiliar Vertical	≥2 UH agrupadas verticalmente
CRH1 - Conjunto Residencial Horizontal 1	2 - 29 UH
CRH2 - Conjunto Residencial Horizontal 2	30 - 100 UH
CRV - Conjunto Residencial Vertical	≥2 edificações residenciais multifamiliares verticais e ≤ 200 UH
CL1 - Comércio Local 1	Atividades listadas com AE ≤ 240 m²
CL2 - Comércio Local 2	Atividades listadas em CL2 + CL1 com AE ≤ 500 m²
CB1 - Comércio de Bairro 1	Atividades listadas em CB1 + CL2+ CL1 com AE ≤ 500 m² (supermercado e hortomercado ≤ 1500 m²)
CB2 - Comércio de Bairro 2	Atividades listadas em CB2 + CB1 + CL2 + CL1 com AE ≤ 900 m² (supermercado e hortomercado sem limite de área)
CP1 - Comércio Principal 1	Atividades listadas em CP1 + CB2 + CB1 + CL2 + CL1 sem limite de área edificada
CP2 - Comércio Principal 2	Atividades listadas em CP2 sem limite de área edificada
SL1 - Serviço Local 1	Atividades listadas em SL1 com AE ≤ 240 m²
SL2 - Serviço Local 2	Atividades listadas em SL2 + SL1 com AE ≤ 500 m²
SB1 - Serviço de Bairro 1	Atividades listadas em SB1 + SL2 + SL1 com AE ≤ 930 m²
SB2 - Serviço de Bairro 2	Atividades listadas em SB2 + SB1 + SL2 + SL1 com AE ≤ 2500 m²
SP1 - Serviço Principal 1	Atividades listadas em SP1 + SB2 + SB1 + SL2 + SL1 sem limite de área edificada
SP2 - Serviço Principal 2	Atividades listadas em SP2 sem limite de área edificada
SE1 - Serviço Especial 1	Atividades listadas em SE1 com AE ≤ 2000 m²
SE2 - Serviço Especial 2	Atividades listadas em SE2 + SE1 sem limite de área edificada
CCS1 - Centro de Compras e Serviços	Atividades listadas em CB2 (CB2 + CB1 + CL2+ CL1) + SP1(SP1 + SB2 + SB1 + SL2 + SL1) + UCP1 com AE ≤ 500 m²
CCS2 - Centro de Compras e Serviços 2	Atividades listadas em CB2 (CB1 + CL2+ CL1) + SP1 (SP1 + SB2 + SB1 + SL2 + SL1) + SP2 + UCP1 sem limite de área edificada
UCL1 - Serviço de Uso Coletivo Local 1	Atividades listadas em UCL1 com AE ≤ 600 m²
UCL2 - Serviço de Uso Coletivo Local 2	Atividades listadas em UCL2 + UCL1 com AE ≤ 1000 m²
UCB1 - Serviço de Uso Coletivo de Bairro 1	Atividades listadas em UCB1 + UCL2 + UCL1 com AE ≤ 2000 m²
UCB2 - Serviço de Uso Coletivo de Bairro 2	Atividades listadas em UCB2 + UCB1 + UCL2 + UCL1 sem limite de área edificada
UCP1 - Serviço de Uso Coletivo Principal 1	Atividades listadas em UCP1 + UCB2 + UCB1 + UCL2 + UCL1 sem limite de área edificada
UCP2 - Serviço de Uso Coletivo Principal 2	Atividades listadas em UCP2 + UCP1 + UCB2 + UCB1 + UCL2 + UCL1 sem limite de área edificada
IPB - Indústria de Pequeno Porte com Baixo Potencial Poluente	Atividades listadas em IPB com AE ≤ 500 m²

ANEXO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	2.2. Categoria de uso: parâmetros (continuação)
IPA - Indústria de Pequeno Porte e Alto Potencial Poluente	Atividades listadas em IPA com AE ≤ 500 m²
IMB - Indústria de Médio Porte com Baixo Potencial Poluente	Atividades listadas em IMB + IPB com AE ≤ 3000 m²
IMM - Indústria de Médio Porte e Médio Potencial Poluente	Atividades listadas em IMM + IPA com AE ≤ 3000 m²
IGM - Indústria de Grande Porte e Médio Potencial Poluente	Atividades listadas em IGM + IMB + IPB sem limite de área edificada
IGA - Indústria de Grande Porte e Alto Potencial Poluente	Atividades listadas em IGA + IMM + IPA sem limite de área edificada

Legenda:
AE – Área edificada
UH – Unidade residencial

ANEXO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	3. Modelos de parcelamento

Zonas	Modelos de Parcelamento
ZR1	MP/1[1], MP/2, MP/2-A, MP/3, MP/4, MP/5, MP/6
ZR2	
ZR3	MP/2, MP/2-A, MP/3, MP/4, MP/5, MP/6
ZR4	MP/5,MP/6
ZC1	MP/3,MP/4,MP/5,MP/6
ZC2	MP/2, MP/2-A, MP/3, MP/4, MP/5, MP/6
ZC3	
ZCO1	MP/3,MP/4,MP/5,MP/6
ZCO2	
ZCO3	
ZCO4	
ZCO5	
ZUM1	MP/3,MP/4,MP/5,MP/6-
ZUM2	MP/2-A, MP/3, MP/4, MP/5, MP/6
ZUM3	MP/2, MP/2-A, MP/3, MP/4, MP/5, MP/6
ZI	MP/5,MP/6
ZOE1	Sujeitas a regulamentação específica.
ZOE2	
ZOE3	