

QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Carta 3	ZONAS, EIXOS E SUBÁREAS DE USO																		
	zoneamento	subcategoria de uso ⁽¹⁾	lote mínimo		índice de aproveitamento		taxa máxima de ocupação	recoo frontal	permeabilidade		vagas ⁽⁵⁾			exigência de RIV ⁽⁶⁾					
			área (m²)	testada (m)	básico ⁽²⁾	máximo (3)			total ⁽⁴⁾	arborizada	automóvel	motocicleta	veículo carga						
	Macroárea de Renovação Urbana																		
	Zona de Renovação Urbana - ZRU	HISh	60	4	2	3 (15)	90%	-	-	-	1/4 u.h.	1/10 u.h.	1/150 u.h.	residencial > 150 u.h.					
		R1	125	5	1,5	3	75%	5	15%	5%	1/1 u.h.	-	-						
		R2h									1/3 u.h.	1/10 u.h.	1/150 u.h.						
		R2v									1/2 u.h.								
		HISv									1/100m² ⁽⁷⁾	1/250m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾						
		HMP									1/250m² ⁽⁷⁾								
		NI																	
		I1								demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾									
		MISTO ⁽⁸⁾																	
		ICR																	
SCPU	a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾																		
	Macroárea Mista																		
	zoneamento	subcategoria de uso ⁽¹⁾	lote mínimo		índice de aproveitamento		taxa máxima de ocupação	recoo frontal	permeabilidade		vagas ⁽⁵⁾			exigência de RIV ⁽⁶⁾					
			área (m²)	testada (m)	básico ⁽²⁾	máximo (3)			total ⁽⁴⁾	arborizada	automóvel	motocicleta	veículo carga						
	Zona Mista Central - ZMC	R1	125	5	1,5	o.onerosa 3 ⁽¹³⁾	75%	-	5%	-	1/1 u.h.	-	-	residencial > 150 u.h.					
		R2h	250	10		o.onerosa + TPC	5	15%	5%	1/10 u.h.		1/150 u.h.							
		R2v																	
		HMP																	
		NI																	
		I1	2	6	75%	-	15%	5%	1/100m² ⁽⁷⁾	1/500m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾							
		I4																	
		MISTO ⁽⁸⁾																	
SCPU																			
a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾																			
	Eixo de Adensamento Oeste - EAO	R2h	250	10	2	o.onerosa 4 ⁽¹³⁾	75%	5	15%	5%	1/1 u.h.	1/10 u.h.	1/150 u.h.	residencial > 150 u.h.					
		R2v	1000	20		o.onerosa + TPC	5 ⁽¹³⁾	10	20%	10%	1/2 u.h.								
		HISv									1/6 u.h. ⁽⁶⁾								
		HMP																	
		NI									5	5	15%	5%	1/250m² ⁽⁷⁾	1/500m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾		
		I1																	
		I2																	
		I3																	
		I4									6	75%	5	15%	5%	1/250m² ⁽⁷⁾	1/500m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾
		MISTO ⁽⁸⁾																	
ICR																			
SCPU	a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾																		
	Eixo de Adensamento Leste - EAL	R2v	1000	20	2	o.onerosa 4 ⁽¹³⁾	50%	10	20%	10%	1/2 u.h.	1/10 u.h.	1/150 u.h.	residencial > 150 u.h.					
		HISv				o.onerosa + TPC	5	10	20%	10%	1/6 u.h. ⁽⁶⁾								
		HMP																	
		NI																	
		I1																	
		I2																	
		I3			6						70%	5	15%	5%	1/250m² ⁽⁷⁾	1/500m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾		
		I4																	
		MISTO ⁽⁸⁾																	
		I5			1	2	75%	10	15%	5%	1/250m² ⁽⁷⁾	1/500m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾					
		ICR																	
		ITD																	
		IBC																	
SCPU	a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾																		
	Eixo Estruturador Local - EEL	HISh	60	4	2	3 (15)	90%	-	-	-	1/4 u.h.	1/10 u.h.	1/150 u.h.	residencial > 150 u.h.					
		R1	125	5		o.onerosa 4 (13)	5	5%	20%	10%	1/1 u.h.								
		R2h									1/3 u.h.								
		R2v									1/2 u.h.								
		HISv									1/100m² ⁽⁷⁾	1/250m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾						
		HMP									1/250m² ⁽⁷⁾								
		NI																	
		I1	250	10		o.onerosa + TPC	5	75%	-	15%	5%	1/100m² ⁽⁷⁾	1/250m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾				
		I2																	
		I4																	
		MISTO ⁽⁸⁾																	
		ICR	1,5	3		75%	5	15%	5%	1/250m² ⁽⁷⁾	1/250m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾						
		ITD																	
ICR																			
ITD																			
a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾																			
	Macroárea Industrial																		
	zoneamento	subcategoria de uso ⁽¹⁾	lote mínimo		índice de aproveitamento		taxa máxima de ocupação	recoo frontal	permeabilidade		vagas ⁽⁵⁾			exigência de RIV ⁽⁶⁾					
			área (m²)	testada (m)	básico ⁽²⁾	máximo (3)			total ⁽⁴⁾	arborizada	automóvel	motocicleta	veículo carga						
	Zona Estratégica de Desenvolvimento Econômico - ZEDE	NI	500	10	1,5	3	75%	5	15%	5%	1/250m² ⁽⁷⁾	1/500m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾					
		I1																	
		I2																	
		I3																	
		I4																	
		I5																	
		MISTO ⁽⁸⁾																	
		ICR									85%					1/500m² ⁽⁷⁾			
ITD																			
SCPU	a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾																		
	Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI	NI	2500	20	1,5	3	70%	5	15%	5%	1/250m² ⁽⁷⁾	1/500m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾					
		I1																	
		I2																	
		I3																	
		I4																	
		I5																	
		MISTO ⁽⁸⁾																	
		ICR									1	1					1/500m² ⁽⁷⁾		
		ITD																	
		IBC																	
SCPU	a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾																		

Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental																		
zoneamento	subcategoria de uso ⁽¹⁾	lote mínimo		índice de aproveitamento		taxa máxima de ocupação	recoo frontal	permeabilidade		vagas ⁽⁵⁾			exigência de RIV ⁽⁶⁾					
		área (m²)	testada (m)	básico ⁽²⁾	máximo (3)			total ⁽⁴⁾	arborizada	automóvel	motocicleta	veículo carga						
	SUC Subárea de Ocupação Urbana Consolidada - SUC	R1	250 ⁽¹⁸⁾	10 (18)	2	2,5	75%	5	15%	8%	1/1 u.h.	1/10 u.h.	1/150 u.h.	residencial > 150 u.h.				
		R2h																
		HISh																
		HISv																
		NI									1/250m² ⁽⁷⁾	1/250m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾				
		I1																
		I2 ⁽¹⁶⁾																
		I3 ⁽¹⁷⁾																
		I4																
		CPA																
		MISTO ⁽⁸⁾																
		ICR																
		SCPU									a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾							
	Subárea de Ocupação de Baixa Densidade - SBD	R1	500	10	0,4	0,5	60%	-	40%	20%	1/1 u.h.	1/10 u.h.	1/150 u.h.	residencial > 150 u.h.				
		R2h						5			1/250m² ⁽⁷⁾	1/500m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾				
		NI																
		CPA																
		MISTO ⁽⁸⁾																
		SCPU													a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾			
	Subárea de Conservação Ambiental - SCA	R1	5000	50	0,2	0,2	10%	-	90%	45%	1/1 u.h.	1/10 u.h.	1/150 u.h.	residencial > 150 u.h.				
		CPA						1/250m² ⁽⁷⁾			1/500m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾					
		SCPU												a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾				
Carta 4	ÁREAS ESPECIAIS																	
	zoneamento	categoria de uso ⁽¹⁾	lote mínimo		coeficiente aproveitamento		taxa máxima de ocupação	recoo frontal ⁽¹⁸⁾	permeabilidade		vagas ⁽⁵⁾			exigência de RIV ⁽⁶⁾				
			área (m²)	testada (m)	básico ⁽²⁾	máximo ⁽³⁾			total ⁽⁴⁾	arborizada	automóvel	motocicleta	veículo carga					
	Área Especial de Interesse Social 1 - AEIS 1	HISh	60	4	2	5 ⁽¹⁵⁾	90%	-	-	-	1/4 u.h.	1/10 u.h.	1/150 u.h.	residencial > 150 u.h.				
		HISv	250	10			75%	5	15%	5%					1/100m² ⁽⁷⁾	1/250m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾
		HMP																
		NI																
		MISTO ⁽⁸⁾																
		SCPU	a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾															
	Área Especial de Interesse Social 2 - AEIS 2	HISh	30 ⁽¹⁰⁾	3 ⁽¹⁰⁾	2	4 ⁽¹⁵⁾	90%	-	-	-	1/3 u.h.	1/10 u.h.	1/150 u.h.	residencial > 150 u.h.				
		HISv					5	15%	5%	1/100m² ⁽⁷⁾	1/250m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾					
		NI				2												
		SCPU				a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾												
	Área Especial de Interesse Social 3 - AEIS 3	HISh	60 ⁽²²⁾	4	2	4 ⁽¹⁵⁾	90%	-	-	-	1/3 u.h.	1/10 u.h.	1/150 u.h.	residencial > 150 u.h.				
		HISv	125	5			75%	5	15%	5%	1/100m² ⁽⁷⁾	1/250m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾				
		NI				2												
		MISTO ⁽⁸⁾																
		SCPU	a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾															
	Área Especial de Interesse Social 4 - AEIS 4	R1	90	4	2	3	90%	-	-	-	1/1 u.h.	-	-	residencial > 150 u.h.				
		HISh	125	5		4 ⁽¹⁵⁾	75%	5	15%	5%	1/3 u.h.	1/10 u.h.	1/150 u.h.					
		HISv									1/2 u.h.							
		HMP																
		NI				3					1/100m² ⁽⁷⁾	1/250m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾				
		I1																
		I4																
		MISTO ⁽⁸⁾	250	10							1/250m² ⁽⁷⁾							
		SCPU	a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾															
			Área Especial de Interesse Social 5 - AEIS 5	R1	90	4	2	3	90%	-	-	-	1/1 u.h.	-	-	residencial > 150 u.h.		
HISh	125			5	4 ⁽¹⁵⁾	75%		5	15%	5%	1/3 u.h.	1/10 u.h.	1/150 u.h.					
HISv											1/100m² ⁽⁷⁾	1/250m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾				
NI																		
I1																		
MISTO ⁽⁸⁾																		
SCPU	a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾																	
	Área Especial de Interesse Social 6 - AEIS 6	R2h	250	10	1	2	50%	5	20%	10%	1/1 u.h.	1/10 u.h.	1/150 u.h.	residencial > 150 u.h.				
		HISh									1/250m² ⁽⁷⁾	1/500m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾				
		NI																
		CPA																
		MISTO ⁽⁸⁾																
		SCPU													a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾			
	Área Especial de Preservação Ambiental 1 - AP1	R1	5000	50	0,2	0,2	10%	5	90%	90%	1/1 u.h.	-	-	residencial > 150 u.h.				
		CPA	a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾								1/100m² ⁽⁷⁾	1/250m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾				
		SCPU																
		a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾																
	Área Especial de Preservação Ambiental 2 - AP2	R1	250	10	1	3 ⁽¹²⁾	30%	5	70%	70%	1/1 u.h.	1/10 u.h.	1/150 u.h.	residencial > 150 u.h.				
		R2h																
		R2v																
		HISv	1/3 u.h.															
		HMP	1/2 u.h.															
		NI	1/100m² ⁽⁷⁾	1/250m² ⁽⁷⁾							1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾						
		CPA																
		MISTO ⁽⁸⁾																
		SCPU											a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾					
	Área Especial de Preservação Ambiental 3 - AP3	CPA	análise especial			3 ⁽¹²⁾	10%	5	75%	75%	1/100m² ⁽⁷⁾	1/250m² ⁽⁷⁾	1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾				
		SCPU	a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾															
			Imóvel de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural - IPHAC	R1	análise especial em IPHAC ⁽¹⁴⁾			3 ⁽¹²⁾	75%	5	análise especial em IPHAC ⁽¹⁴⁾		1/1 u.h.	-	-	residencial > 150 u.h.		
NI																		
I4																		
CPA	1/100m² ⁽⁷⁾			1/250m² ⁽⁷⁾									1/1.500m² ⁽⁷⁾	demais usos > 7.500m² ⁽⁷⁾				
SCPU	a critério do PEM, consultada a CEAA ⁽¹¹⁾																	

- (3) O IA máximo será atingido com aquisição potencial construtivo através dos instrumentos previstos no Título III desta legislação, ficando isentos da contrapartida de outorga onerosa as subcategorias de uso HISH e HISv, bem como a subcategoria de uso HMP quando promovida por associações e movimentos de moradia;
- (4) O percentual de área arborizada está inserido no coeficiente de permeabilidade total;
- (5) As dimensões das vagas de estacionamento e carga, bem como as respectivas áreas de circulação e manobra, constam do Código de Obras e Edificações;
- (6) Apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança que será avaliado pela Comissão Especial de Análise e Aprovação conforme disposto no trecho específico desta legislação. Nos projetos elaborados pelo PEM, estudo multidisciplinar interno substituirá a contratação do RIV;
- (7) Será considerada a área computável total da edificação ou área da atividade, nos casos em que o uso prescinda de construção;
- (8) A conformação do uso misto será admitida apenas entre usos permitidos na zona, ficando vedados os usos residenciais em conjunto com as subcategorias I2, I5, ITD e IBC. Deverá ser garantida a quantidade mínima de vagas para estacionamento e carga prevista para cada categoria isoladamente. Para utilizar a totalidade do benefício de ampliação de índices máximos de aproveitamento para a subcategoria de uso misto, o empreendimento deverá apresentar área não residencial equivalente a no mínimo 100% do pavimento de ingresso na edificação, podendo ser distribuído em pavimentos desde que garantido acesso a partir de passeio público ou área de fruição pública. O benefício somente se aplicará quando a área não residencial for superior a 50% do referido pavimento e será aplicado na proporcionalidade até atingir o índice máximo para uso misto conforme zona de uso;
- (9) Nas zonas EAO e EAL, os empreendimentos que adotarem proporção de vagas para veículos inferior a 1/3 u.h., deverão completar a proporção 1/1 u.h. com vagas em bicicletário;
- (10) Fica dispensado lote mínimo na área do plano de reurbanização, devendo ser aplicado apenas aos locais de relocação da população removida, prioritariamente inseridos em AEIS;
- (11) Os parâmetros serão propostos no projeto do equipamento público ou comunitário a ser implantado, que será avaliado pela Comissão Especial de Análise e Aprovação;
- (12) O IA máximo das áreas especiais AP2, AP3 e IPHAC é destinado exclusivamente à alienação por meio de TPC, podendo ser aplicado no local apenas o IA básico quando indicado;
- (13) Exclusivamente através do uso de TPC, poderá ser acrescido 1 ponto ao índice de aproveitamento máximo na zona ZMC e nos eixos EAO, EAL e EEL;
- (14) Os procedimentos de análise especial em IPHAC estão previstos na legislação específica sobre o assunto;
- (15) Os EHIS promovidos por associações e movimentos de moradia nas AEIS que destinarem parte das unidades habitacionais para atendimento da demanda prioritária indicada de PEM conforme critérios estabelecidos nesta legislação, serão beneficiados com acréscimo de 1,0 ao Índice de Aproveitamento Máximo;
- (16) Fica permitida na SUC a subcategoria de uso I2 exclusivamente para a atividade de comércio de GLP;
- (17) Fica permitida na SUC e na ZRU a subcategoria de uso I3 apenas nos imóveis fronteiros à Avenida Antonio Sylvio Cunha Bueno e à Avenida Afonso Monteiro da Cruz;
- (18) Será admitido o lote mínimo de 125,00 m² com testada de 5,00 metros nos casos de regularização de imóveis comprovadamente implantados, conforme disposto na legislação estadual pertinente.
- (19) Ficam permitidas no Eixo Estrutrador Oeste (EAO) as atividades na subcategoria ITD (Industrial Tolerável com Uso Diversificado) exclusivamente nos imóveis sítos na Avenida Conceição (lado ímpar), 591 ao 723 (inscrição imobiliária 41.016.027 à 41.033.018); Rua João de Almeida (lado par), 176 à 476 (inscrição imobiliária 10.022.031 à 10.030.020); Rua José Magnani (lado ímpar), 139 à 235 (inscrição imobiliária 10.030.130 à 10.030.020), e Rua José Magnani, 49 (inscrição imobiliária nº 10.030.014); Rua Dr. João Ribeiro (lado par), 34 à 78 (inscrição imobiliária nº 10.022.026 à 10.022.003) e Rua Dr. João Ribeiro (lado ímpar), 37 à 55 (inscrição imobiliária nº 10.030.001 à 10.030.017); Rua São Francisco Sales (lado par), 60 à 78 (inscrição imobiliária nº 10.003.033 à 10.003.035) e Rua São Francisco Sales (lado ímpar), 45 à 81 (inscrição imobiliária nº 10.022.031 à 10.022.014). Com numeração oficial do Cadastro municipal;
- (20) Os lotes inseridos em zonas diferentes poderão ser unificados mediante projeto para edificação apenas quando as subcategorias estiverem autorizadas em ambas as zonas, sendo os parâmetros urbanísticos equilibrados por média ponderada considerando a área de cada um dos lotes.
- (21) Fica permitida a subcategoria de uso I3 nos imóveis situados no Eixo Estrutrador Local - EEL, exclusivamente implantados de frente para as Avenidas: Prestes Maia, Dom Pedro I, Parapanema, Almiro Senna Ramos, Piraporinha (trecho entre a Rua Alexandre de Gusmão e Avenida Encarnação) e Avenida Toro (lado par);
- (22) Será admitido lote mínimo de 42 (quarenta e dois) m² exclusivamente nos casos de regularização de loteamentos comprovadamente implantados até a data de publicação desta Lei para a Área Especial de Interesse Social 3. Nas demais zonas, eixos e áreas especiais onde estiver previsto lote mínimo de 60 (sessenta) m², este será adotado exclusivamente para aprovação de novos loteamentos de interesse social na modalidade HISH, vedada aplicação para fins de desdobro ou desmembramento.