

# TABELA DE CLASSIFICAÇÃO E ENQUADRAMENTO

ZONAS	USOS	ÍNDICES PARA OS LOTES URBANOS E EDIFICAÇÕES					ÍNDICES URBANÍSTICOS		ESTACIONAMENTO		
		RECUOS MÍNIMOS			NÚMERO DE PAVIMENTOS MÁXIMOS VER ITEM 11 - geral - e 19	OCUPAÇÃO MÁXIMA I O	APROVEITAMENTO MÁXIMO I A	VEÍCULOS DE PASSAGEIROS	VEÍCULOS DE CARGA	VAGAS	PÁTIO: CARGA E DESCARGA
		FRENTE	LATERAIS								
			LADO A (m)	LADO B (m)							
Z.E.R ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL Ver Item (17)	R1-R2-R3	4,00	0,00 1,50m 2,00esquina	0,00 1,50m 2,00esquina	6,00 edicola 2,00m	0,50 +0,2(EDICOLA) 0,70	1,00 +0,2(EDICOLA) 1,20	ver item 15			
	R4 CONJ. RES. VERTICAL	6,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	0,60	6 NÃO COMP. ESTAC. E GARAGEM	1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	DEFINIR EM PROJETO	
	ZC N1-N2	5,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	2,00 MAIS DE UMA VIA	0,80	6 NÃO COMP. ESTAC. E GARAGEM	1 VAGA / 50,00M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
	SV N1	5,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	0,80	6 NÃO COMP. ESTAC. E GARAGEM	1 VAGA / 50,00M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
Z.P.R ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL Ver Item (17)	R1-R2-R3	4,00	0,00 1,50m 2,00esquina	0,00 1,50m 2,00esquina	0,00 edicola 2,00m	0,50 +0,2(EDICOLA) 0,70	1,00 +0,2(EDICOLA) 1,20	ver item 15			
	R4 CONJ. RES. VERTICAL	6,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	0,60	6 NÃO COMP. ESTAC. E GARAGEM	1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	DEFINIR EM PROJETO	
	ZC N1-N2	5,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	2,00 MAIS DE UMA VIA	0,80	6 NÃO COMP. ESTAC. E GARAGEM	1 VAGA / 50,00M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
	SV N1	5,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/08 mínimo 3,00	0,80	6 NÃO COMP. ESTAC. E GARAGEM	1 VAGA / 50,00M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
ZC 1 ZONA COMERCIAL Ver Item (17)	R1-R2-R3	4,00	0,00 1,50m 2,00esquina	0,00 1,50m 2,00esquina	0,00 edicola 2,00m	0,50 +0,2(EDICOLA) 0,70	1,00 +0,2(EDICOLA) 1,20	ver item 15			
	R4 CONJ. RES. VERTICAL	6,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	0,70	6 NÃO COMP. ESTAC. E GARAGEM	1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	DEFINIR EM PROJETO	
	ZC N1-N2-N3	5,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	0,80	IDEM	1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
	SV-N1-N2	5,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	0,80	IDEM	1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
ZC 2 ZONA COMERCIAL Ver Item (17)	R1-R2 R3 R4	4,00	0,00 1,50m 2,00esquina	0,00 1,50m 2,00esquina	0,00 edicola 2,00m	0,50 +0,2(EDICOLA) 0,70	1,00 +0,2(EDICOLA) 1,20	ver item 15			
	ZC N1-N2-N3 N4	5,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	0,80	6 NÃO COMP. ESTAC. E GARAGEM	1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
	SVN1-N2-N3-N4	5,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	0,80	IDEM	1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
	SI -N5	6,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	0,80	IDEM	1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
ZI ZONA INDUSTRIAL Ver Item (17)	ZI -N1	5,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	0,80	IDEM	1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
	ZI -N2	5,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	0,80	IDEM	1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
	ZC -N2-N3-N4	5,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	0,80	IDEM	1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
	SV N1-N2-N3-N4	5,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	0,80	IDEM	1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
DI DISTRITO INDUSTRIAL Ver Item (17)	ZC - N4	5,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	0,80	IDEM	1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
	SV-N4-N6	5,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	acima de 2 pav. H/6 mínimo 3,00	0,80	IDEM	1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
ZPA ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL Ver Item (17)	R1-R2-R3	6,00	0,00 1,50m 2,00esquina	0,00 1,50m 2,00esquina	2,00m edicola	0,50 +0,2(EDICOLA) 0,70	1,00 +0,2(EDICOLA) 1,20	1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	DEFINIR EM PROJETO	
	ZC N1-N2-N3	6,00	0,00 1,50m 2,00esquina até 2 pavimentos	0,00 1,50m 2,00esquina até 2 pavimentos	2,00m edicola até 2 pavimentos			1 VAGA / 100M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	1 VAGA / 500M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA		
ZE ZONA ESPECIAL	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE - SOCIAL - AMBIENTAL - COMERCIAL E PATRIMONIAL					PASSA A ABRIGAR TAMBÉM OS USOS NÃO ADEQUADOS - não conformes - QUE SERÃO PERMITIDOS ATÉ OS LIMITES DA QUADRA Art. 53 TÍTULO V CAPÍTULO VII					

MAPA

ANEXO 06-1

DEFINIÇÃO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS

OCUPAÇÃO MÁXIMA (IO) - RELAÇÃO ENTRE A ÁREA OCUPADA (AO) E A ÁREA TOTAL DO TERRENO (TS).  
MÁXIMA ÁREA DE PROJEÇÃO HORIZONTAL DA EDIFICAÇÃO  
ID = AO / TS

APROVEITAMENTO MÁXIMO (IA) - RELAÇÃO ENTRE A ÁREA CONSTRUÍDA (AC) E A ÁREA TOTAL DO TERRENO (TS) EM QUE A EDIFICAÇÃO SE SITUA  
IA = AC / TS

OBSERVAÇÕES

- OS MURDS DE FECHO, GRADIS E PORTES DE FOLHAS CEGAS TERÃO ALTURA MÁXIMA DE 2,00 m. AS MURETAS 0,40 m. EM LOTES DE ESQUINA OU DELIMITADOS POR MAIS DE 2 VIAS, NÃO SERÃO PERMITIDOS, NA CONCORDÂNCIA DOS ALINHAMENTOS COM RUA IGUAL OU MAIOR QUE 9,00 m.
- OS CONJUNTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS DE INICIATIVA PÚBLICA, PODERÃO SER REQUISITOS POR LEIS E NORMAS FEDERAIS E ESTADUAIS.
- LOTES COM TESTADA DE 10,00 SOMENTE SERÁ PERMITIDA A CONSTRUÇÃO DE DUAS UNIDADES POR LOTE.
- AS QUARTAS PODERÃO SER CONSTRUÍDA NO ALINHAMENTO, COM ÁREA MÁXIMA DE 12,00 m<sup>2</sup>.
- ISENTO DE ESTACIONAMENTO NO PERÍMETRO DEMARCADO DENTRO DA ZONA CENTRAL, CONSTANTE DO MAPA DE ZONEAMENTO PARA LOTES COM TESTADA IGUAL OU MENOR QUE 8,00 metros.
- NOS EDIFÍCIOS DE USO MISTO, A EXIGÊNCIA SERÁ DE 1 VAGA PARA CADA 30,00 m<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUÍDA.
- AS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS DEVERÃO NO MÍNIMO TER AS SEGUINTES DIMENSÕES, VEÍCULOS DE PASSAGEIROS = 2,50 x 4,00 m E VEÍCULOS DE CARGA = 3,50 x 8,00 m. PARA USO COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 2,50 por 5,00m mínimo.
- OS USOS E RESTRIÇÕES EM LOTES DELIMITADOS POR 2 VIAS SITUADOS EM ZONAS DIFERENTES DEVERÃO OBEDECER AS EXIGÊNCIAS DA ZONA MAIS RESTREITA. QUANDO O LOTE ESTIVER LOCALIZADO EM ESQUINA, A DEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO SERÁ DADA EM FUNÇÃO DA FRENTE DO LOTE, DE ACORDO COM O PROJETO DE LOTEAMENTO.
- "H" REPRESENTA A DIFERENÇA DE NÍVEL ENTRE O TETO DO PAVIMENTO MAIS ALTO E O PISO DO PAVIMENTO TERREO, ESTE RECUO NÃO PODERÁ SER MENOR QUE 3,00 m.
- RECUO = H/6 PARA EDIFÍCIOS ACIMA DE 02 (DOIS) PAVIMENTOS ATÉ 7 ESTE RECUO NÃO PODERÁ SER MENOR QUE 3,00 METROS. Acima de 7 pav. H/5 - consultar DAEE e Corpo de Bombeiros.
- PARA O USO R4 - CONJ. RESID. VERTICAL - ACIMA DE 2 PAVIMENTOS DEVERÁ TER A VIABILIDADE TÉCNICA LEVANDO EM CONTA PARECER DO DAEE NO TOCANTE AO ATENDIMENTO E OBRIGATORIO A INSTALAÇÃO DE ELEVADORES PARA DISTÂNCIA VERTICAL ACIMA DE 10,00m contados a partir da solaria ao andar térreo e do último andar.
- PARA O USO COMERCIAL ATÉ DOIS PAVIMENTOS PODERÁ ENCISTAR NAS DIVISAS LATERAIS SOMENTE NAS ZONAS COMERCIAIS -1 e -2.
- PARA O USO DE SALÕES DE FESTAS E LOCAIS DE CULTO O RECUO FRONTAL SERÁ DE 6,00M E LATERAL NO MÍNIMO 2,50M testada mínima de 10,00m.
- PARA AS EDIFICAÇÕES EXISTENTES SERÁ PERMITIDA A REFORMA MANTENDO-SE OS RECUOS ORIGINAIS. NO CASO DE DEMOLIÇÃO SERÁ ENQUADRADO NOS NOVOS ÍNDICES.
- PARA OS USOS R1 R2 R3 DEVERÁ SER RESERVADA UMA VAGA PARA GARAGEM DE VEÍCULOS DE PASSAGEIROS.
- PARA INSTALAÇÃO DE NOVOS DISTRITOS INDUSTRIAIS DEVERÁ SER PREVISTO RESERVA DE ÁREA VERDE DE 20% DO TOTAL DA ÁREA DE PROJETO.
- ATIVIDADES SUJEITAS AO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZ. E AMBIENTAL (EIV e EIA)
  - Para a atividade ocupando uma área construída superior a 500,00m<sup>2</sup> Prestação de Serviços, Comercial, Industrial e Locais de Cuieto;
  - Conjunto habitacional com número de lotes superior a 200(lotes)
  - INDEPENDENTE DA SUPERFÍCIE TOTAL CONSTRUÍDA para as atividades previstas no parágrafo 3º do artigo 3º em atendimento ao decreto Estadual número 47.397 de 04/12/2002 artigo 57 considerados fontes de poluição (ver anexo 09) Deverá apresentar licença do CETESB.

## LEGENDA - CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

### ZONAS PREVISTAS

RESIDENCIAL	R1	Residência Unifamiliar Isolada
	R2	Residência Unifamiliar Geminada
	R3	Conjunto Residencial Agrupado Horizontalmente
	R4	Conjunto Residencial Agrupado Verticalmente
COMERCIAL	ZC -N1	Comercio de Vizinhanca
	ZC -N2	Comercio Diversificado Ligado ao Uso Residencial
	ZC -N3	Comercio Diversificado Ligado ou nao ao Uso Resid.
	ZC -N4	Comercio Diversificado de Grande Porte Comercio Atacadatista
PRESTACAO DE SERVICIO	SV N1	Servico de Vizinhanca
	SV N2	Servico Diversificado Ligado ao Uso Residencial
	SV N3	Servico Diversificado Ligado ou nao ao Uso Resid.
	SV N4	Servico Diversificado de Grande Porte
INSTITUCIONAL	SI N5	IT1 Instituições Públicas Ligadas ao uso Residencial
	SI N6	IT2 Instituições Diversificadas Ligadas ao uso Resid.
INDUSTRIAL	ZI-N1	Indústrias de Pequena Interferência Ambiental
	ZI-N2	Indústrias Incomodas
	ZI-N3	Indústrias de Grande Interf. Ambiental
ZONA ESPECIAL	Z.E.1	ZONA ESPECIAL 1 -HOSPITAL NESTOR G. REIS -FURP -
	Z.E.2	ZONA ESPECIAL 2 ESTADIO MUNICIPAL E GINÁSIO DE ESPORTES
	Z.E.3	ZONA ESPECIAL 3 CENTRO DE RESERVAÇÃO
	Z.E.4	ZONA ESPECIAL 4 HORTA MUNICIPAL
	Z.E.5	ZONA ESPECIAL 5 VIVEIRO MUNICIPAL
	Z.E.6	ZONA ESPECIAL 6 SUBESTAÇÃO CPFL
	Z.E.7	CEMITÉRIO MUNICIPAL
	Z.E.8	CENTRO DE RESERVAÇÃO
	Z.E.9	Novo cemitério - definir local - estudos específicos

VAZIOS URBANOS (V.U.)  
Critério para determinar as áreas classificadas como vazios urbanos  
1- proximidade a equipamentos comunitários  
2- proximidade a rede de transporte coletivo urbano  
3- Pelo menos uma das divisas voltada para via oficial urbana  
4- Inexistência de exploração agrícola na área objeto  
5- Inexistência de reserva florestal considerável de proteção

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO		PREFEITURA MUNICIPAL	
ZONEAMENTO TABELA DE CLASSIFICAÇÃO	ANEXO 6 -1	AMÉRICO BRASILENSE	S.P