

ANEXO 3.7

QUADRO 7 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO

Zona	Uso	Categoria / Atividade	Tipologia	Descrição	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação	Recuos Mínimos Obrigatórios (m) (20)			Número Máximo de Pavimentos (4)(8)(9)	Gabarito (4)	Área Máxima do Lote (m²)	Número Mínimo de Vagas (14)
					Mínimo (19)	Básico	Máximo (1)		Frente (2) (7)(12)	Fundo	Lateral				
QUALIFICAÇÃO URBANA E RECUPERAÇÃO URBANA	residencial (21) (22)	Multifamiliar	unifamiliar	apenas 1 unidade no lote	0,2	1,34	-	67%	5	COESA	COESA	4 (15)	9m (18)	-	1 (16)
			pequeno porte	caracterizado por unidades isoladas, justapostas ou geminadas e sobrepostas, com no máximo uma sobre a outra.	0,2	1,34	-	67%	5	1,50 (23)	COESA	4 (15)	9m (18)	20.000	1 / unidade (6) (16)
			vila (3)	caracterizado por unidades habitacionais que poderão ser isoladas, justapostas e ou sobrepostas com no máximo uma sobre a outra, desde que garantido o acesso individual direto de todas as unidades para via ou praça interna descobertas.	0,2	1,34	-	67%	5	COESA	COESA	4 (15)	9m (18)	20.000	1/ unidade (6)
			vertical	edificação composta de unidades habitacionais sobrepostas em múltiplos pavimentos.	0,2	2,5	4	Quadro 7	Quadro 7	Quadro 7	Quadro 7	Quadro 7	G≤3(r+L) (5)	20.000	(11)
	não-residencial (10) (13)	destinado a 1 ou mais das atividades industrial, comercial, prest. serviços ou institucional (24)	0,2	1,34	2	67%	5	COESA	COESA	4 (15)	9 m (18)	-	Quadro 3		
	misto (13)	uso residencial e não-residencial no mesmo lote ou edificação													
REESTRUTURAÇÃO URBANA	residencial (21) (22)	Multifamiliar	unifamiliar	apenas 1 unidade no lote	0,4	1,34	-	67%	5	COESA	COESA	4 (15)	9m (18)	-	1 (16)
			pequeno porte	caracterizado por unidades isoladas, justapostas ou geminadas e sobrepostas, com no máximo uma sobre a outra.	0,4	1,34	-	67%	5	1,50 (23)	COESA	4 (15)	9m (18)	20.000	1 / unidade (6) (16)
			vila (3)	caracterizado por unidades habitacionais que poderão ser isoladas, justapostas e ou sobrepostas com no máximo uma sobre a outra, desde que garantido o acesso individual direto de todas as unidades para via ou praça interna descobertas.	0,4	1,34	-	67%	5	COESA	COESA	4 (15)	9m (18)	20.000	1/ unidade (6)
			vertical	edificação composta de unidades habitacionais sobrepostas em múltiplos pavimentos.	0,4	3	4	Quadro 7	Quadro 7	Quadro 7	Quadro 7	Quadro 7	URBANA (5)	20.000	-11
	não-residencial (10) (13)	destinado a 1 ou mais das atividades industrial, comercial, prest. serviços ou institucional (24)	0,4	1,5	3	75%	5	COESA	COESA	-	9 m (18)	-	Quadro 3		

NOTAS:

1. Mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir (não aplicável à Zona de Recuperação Urbana).
2. O recuo mínimo de frente nas Vias Metropolitanas é de 10 metros.
3. Na tipologia residencial multifamiliar do tipo vila o recuo de frente é considerado a partir da testada do lote.
4. Observar restrição específica se lote localizado em faixa de 40 metros no entorno de ZEIS A, da Praça Assunção e da Praça Almeida Junior.
5. G = Gabarito; r = recuo e L = Largura da via (pista + passeios).
6. No uso residencial multifamiliar de pequeno porte e do tipo vila as vagas de estacionamento poderão estar em abrigos coletivos cobertos, que limitados a 13,75 m² por vaga, não serão computados no Coeficiente de Aproveitamento nem na Taxa de Ocupação, devendo observar os recuos.
7. Os lotes defrontantes para a Rua Caminho do Pilar devem observar recuo mínimo frontal de 7,00 metros para edificações acima de 4 pavimentos.
8. Os lotes localizados na zona de amortecimento do Parque do Pedroso terão limitação de número máximo de pavimentos e restrições específicas conforme definido no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004 e no Plano de Manejo do Parque do Pedroso.
9. Número máximo de pavimentos limitado ao estabelecido no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004 em função do comprometimento da paisagem.
10. O uso não residencial localizado no setor de uso misto da área do Projeto Eixo Tamanduateí, em lotes com testada mínima de 10m (dez metros) e área mínima de terreno de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), poderá, opcionalmente, optar pelo coeficiente de aproveitamento de até 4 (quatro), mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir. Neste caso, além do recuo frontal serão exigidos recuos laterais de 2 metros e de fundos de 4 metros a partir do 3º pavimento, observadas as disposições do COESA com relação a iluminação e ventilação dos compartimentos. Observar gabarito $G \leq 3(r+L)$.
11. Para o uso residencial multifamiliar vertical serão exigidas vagas de estacionamento na proporção:
 - a. 1(uma) vaga, no mínimo, para unidades com área privativa de até 58 m² (cinquenta e oito metros quadrados);
 - b. 2 (duas) vagas, no mínimo, para unidades com área privativa superior a 58 m² (cinquenta e oito metros quadrados).
12. Fica permitida a redução de um dos recuos de frente para 2,00m (dois metros) nos lotes de esquina se:
 - edificação de uso residencial com até 4 (quatro) unidades;
 - para os 2 (dois) primeiros pavimentos das demais edificações desde que utilizem coeficiente básico de aproveitamento de até 1,5 (um e cinquenta centésimos).

13. O uso não-residencial ou misto enquadrado como Não-incômodo ou Incômodo nível I, poderá valer-se dos parâmetros urbanísticos do uso residencial multifamiliar vertical da zona.
14. Observar quadro 11, anexo 3.11 quanto a exigência de vagas operacionais.
15. Número Máximo de Pavimentos: 04 (quatro), sendo 02 (dois) acima do térreo, desde que não haja restrição específica limitadora do número de pavimentos para o local.
16. Na tipologia residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte, é permitido o abrigo para auto no recuo frontal, conforme parâmetros do Anexo 3.14.
17. Entende-se como correlatas à atividade industrial as seguintes atividades:
 - a. Prestação de serviços caracterizada pelo fornecimento de mão de obra de natureza técnica ou especializada;
 - b. Ensino e pesquisa relacionados à atividade industrial;
 - c. Administração, apoio e fomento à atividade industrial;
 - d. Distribuição e comercialização por atacado dos produtos gerados pela atividade industrial;
 - e. Liberação aduaneira;
 - f. Empresas transportadoras de produtos manufaturados;
 - g. Outras atividades de natureza similar.
18. 9 (nove) metros de altura, contados a partir do ponto mais baixo do alinhamento até o nível mais alto da laje de cobertura do pavimento mais alto.
19. Os coeficientes mínimos aplicam-se para fins de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos previstos pelo Plano Diretor - Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004.
20. Todos os recuos previstos para os logradouros públicos serão considerados de frente.
21. Observar quota mínima de terreno por unidade habitacional:
 - a. Multifamiliar de Pequeno porte 31,25m²
 - b. Vila = 40,00m²
 - c. Vertical = 15,00m²
- 22- Na laje de cobertura do último pavimento da edificação multifamiliar de pequeno porte e vila serão permitidos muros com altura máxima de 1,80m.
- 23 – Isento para o residencial multifamiliar de pequeno porte com até 2 unidades habitacionais, observada as disposições do COE com relação a iluminação e ventilação dos compartimentos.
- 24 – No setor de uso não residencial inserido na área do Projeto Eixo Tamanduateí as atividades correlatas à industrial são as previstas nos incisos II, III, IV, VI, e VII do artigo 10 da presente lei.