



ESTADO DA PARAÍBA

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA

Gabinete do Prefeito

DECRETO N° 5.900, DE 24 DE ABRIL DE 2007.

ESTABELECE INSTRUÇÕES
NORMATIVAS DE
APRIMORAMENTO DA
LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA
VIGENTE E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICIPIO DE JOÃO PESSOA, Estado da Paraíba, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 22, §8º, inciso II, da Constituição do Estado da Paraíba, combinado com o art. 60, inciso V e XXXIV, da Lei Orgânica do Município de João Pessoa, e de conformidade com o art.328, parágrafo único, da Lei nº 2.102 de 31 de dezembro de 1975, modificada pela Lei nº 2.699 de 07 de novembro de 1979,

D E C R E T A :

Art 1º Fica estabelecido, mediante este Decreto, instruções normativas de aprimoramento da Legislação Urbanística vigente.

Parágrafo único. O disciplinamento de que trata o “*caput*” deste artigo refere-se, especificamente, aos seguintes casos:

- I – atualizar e adotar índices urbanísticos dos quadros de zoneamento de usos do solo;
- II – uso residencial multifamiliar com até 12 (doze) habitações, por lote agrupados verticalmente, classificada com a simbologia R8;
- III – afastamento para edificações verticais em lotes de terrenos que apresentem perímetro com linhas de limites irregulares;
- IV – estabelecer e adotar especificações para as diversas tipologias nos quadros de zoneamento de usos do solo;
- V – estabelecer percentual de solo permeável em edificações verticais;
- VI – área de circulação mínima para veículos em edificações verticais;
- VII – disciplinar afastamentos laterais e de fundos das lajes de cobertura dos estacionamentos de edificações verticais;
- VIII – disciplinar o uso do Flat ou Apart-hotel.

Art. 2º Passam a ser adotados os indicadores urbanísticos constantes dos quadros de zoneamento de usos do solo em anexo.

Parágrafo único. O mapa de zoneamento de uso de solo do município, em anexo, é parte integrante deste Decreto.

Art. 3º O uso residencial multifamiliar com até 12 (doze) habitações por lote agrupadas verticalmente, em edificações que tenham no máximo 03 (três) pavimentos sem pilotis ou pilotis mais 02 (dois) pavimentos tipos, passam a ser disciplinados com os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - fica codificada a simbologia R8 para esta tipologia;

II – seu uso será permitido nas zonas especificadas pelo decreto nº 5.603/2006 de 20 de março de 2006.

III - serão adotados os seguintes parâmetros para aprovação de projetos:

Área mínima do terreno = 360,00 m²

Testada mínima = 12,00 m

Recuo frontal = 5,00 m

Recuo lateral = 1,50 m

Recuo de fundos = 3,00 m

Ocupação = 55%

Coeficiente de aproveitamento máximo igual aos estabelecidos para as Macrozonas, conforme Lei Complementar nº 03 (Plano Diretor do Município de João Pessoa) e Decreto Municipal nº 4.225 de 11/04/01.

IV - não será permitido nenhum saque nos recuos laterais e de fundos;

V -será obrigatória a reserva de, no mínimo, uma vaga de garagem para cada unidade autônoma, conforme Decreto Municipal nº 2778/95 de 10/01/95. Pode ser utilizado o recuo frontal descoberto e não será admitida vaga de garagem confinada. A dimensão mínima da vaga de garagem para cada unidade autônoma será a prevista pelo artigo 70 da Lei 2.102/75 (Código de Urbanismo).

Art. 4º Os procedimentos a serem adotados para utilização de afastamentos mínimos em projetos de edificações verticais a serem construídas (encravados) em lotes de terrenos de configuração geométrica irregular obedecerão as seguintes regulamentações:

I - não será permitido recuos definidos por uma média das distâncias;

II -só será admitido afastamento mínimo, para os usos onde afastamentos laterais e de fundos sejam calculados pelas fórmulas 3+H/10 ou 4+H/10, de acordo com as tabelas de uso e ocupação do solo, para as diversas zonas do município de João Pessoa, em conformidade com a Lei 2699/79 (Código de Urbanismo);

III -em terrenos de configuração geométrica irregular será admitido o afastamento mínimo calculado conforme a fórmula abaixo discriminada, nos afastamentos laterais e ou de fundos numa extensão máxima de 40% da lâmina, no lado onde a divisa não for paralela a lâmina do prédio;

$$Af\ Min = [(AP-k)/2] + k$$

Onde Af min = afastamento mínimo admitido,

AP = afastamento progressivo calculado em função da altura do edifício, para o uso na zona correspondente

$k =$ constante das fórmulas $3+H/10$ ou $4+H/10$, admitidas para o cálculo do recuo na zona em que o lote estiver inserido.

a) quando o projeto apresentar em uma das divisas lateral e/ou de fundos afastamento igual ou superior ao dobro exigido, admite-se usar a fórmula do afastamento mínimo para a divisa oposta e paralela a esta (ver figura 01).

IV -será exigida a apresentação do levantamento topográfico e as devidas angulações do terreno para todos os projetos de edificações R5, R6, R8, CP/SP.

Art. 5º Serão estabelecidas e adotadas as seguintes especificações para as diversas tipologias nos quadros de zoneamento de usos do solo:

I –afastamentos:

a) as caixas de escadas, poços de elevadores e circulações de uso comum em edificações verticais, cujos afastamentos laterais e ou de fundos, são calculados pelas fórmulas $3+H/10$ ou $4+H/10$ serão permitidas com o afastamento mínimo regulamentado pelo inciso III, do art. 4º, deste Decreto;

a.1 -nos casos específicos de terrenos de configuração geométrica irregular, a permissão para a utilização do afastamento mínimo, destinado aos compartimentos citados no item anterior, fica condicionado ao percentual máximo de 40% da área do pavimento, onde este afastamento é permitido (figura 01). Nestes casos não serão permitidos saques de 50cm sobre os afastamentos laterais e de fundos.

b) a projeção do corpo do edifício para o exterior (saque) igual à/até 0,50m (cinquenta centímetros) sobre os afastamentos laterais e ou de fundos, será permitido nas edificações em uma extensão máxima de 40% (quarenta por cento) do comprimento da área do pavimento nos seguintes casos:

b.1 -nos usos R1, R5, R6, CL//SL, CB/SB e CP/SP a partir do pavimento acima do térreo, quando destinados a balanços, sem abertura de vãos de iluminação e ventilação;

b.2 -em edificações verticais cujos afastamentos são calculados pelas fórmulas $3+H/10$ ou $4+H/10$, quando destinados a armários e circulações de uso comum que não apresentem aberturas de vãos de iluminação e ventilação;

b.3 -em todos os casos será permitida a utilização de jardineiras, nas projeções do corpo do edifício, resguardando o percentual máximo admitido na letra “b”.

c) não serão computados, para efeito de altura no cálculo do afastamento progressivo em edificações verticais, os pavimentos destinados a semi-subsolo, pilotis, mezanino, garagens;

d) o afastamento lateral entre os blocos nos usos R5, R6, R8, CB/SB e/ou CP/SP será de uma vez e meia o afastamento lateral mínimo exigido para o uso na zona; e) estabelecer a taxa de ocupação máxima de 35% para o uso R5 nas Zonas ZR1 e ZR3.

II - das coberturas:

a) será considerado pavimento de cobertura, aquele cuja área coberta não extrapole a 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo. Nos usos calculados pelas fórmulas $3+h/10$ ou $4+h/10$ não será permitida a tolerância de 10%, para a área de construção da cobertura. Neste caso, este pavimento não entrará para o cálculo do recuo progressivo, estabelecido para edificações verticais.

III - dos usos tolerados:

a) os usos comerciais e serviços serão permitidos conjuntamente com todos os usos residenciais, quando compatíveis e classificados nas respectivas zonas, respeitadas as vagas de estacionamento de veículos, exigidas para os usos isoladamente.

IV – das guaritas e marquises:

a) as guaritas deverão, quanto às dimensões, área e forma, satisfazerem às seguintes condições:

- a.1 - ter área máxima de seis metros quadrados ($6,00m^2$) excluindo a área do wc;
- a.2- ter forma tal que permita traçar em seu piso um círculo de raio de oitenta centímetros ($0,80m$);
- a.3- ter o pé direito mínimo de dois metros e sessenta centímetros ($2,60m$);
- b) os wc's terão área máxima de dois metros quadrados ($2,00m^2$) com forma geométrica que admite a inscrição de um círculo de um metro ($1,00m$) de diâmetro;
- c) a projeção da marquise poderá ocupar no máximo duas vezes a área do somatório da guarita mais wc;

Art. 6º O percentual de solo permeável em edificações verticais será estabelecido mediante as seguintes diretrizes:

I – é considerado solo permeável, a cota do terreno natural destinado à drenagem de águas pluviais, sobre o qual é obrigatório ajardinamento;

II – em todas as edificações verticais é obrigatório um percentual mínimo de 4%(quatro por cento) de área total do lote, destinado ao solo permeável;

III – em casos de lotes com mais de uma frente será obrigatório o percentual mínimo de 4% (quatro por cento) de solo permeável da área do lote por número de frente;

IV – os passeios públicos deverão apresentar um percentual de no mínimo 10% (dez por cento) de sua área total destinados a ajardinamentos, resguardando a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para circulação de pedestres, em pavimento plano a partir do limite com o meio fio.

Art. 7º A área de circulação mínima para veículos em edificações verticais será disciplinada mediante os parâmetros que se seguem:

I – as áreas livres para circulação de veículos, destinadas a pátios de manobras, a partir da vaga da garagem estabelecida no artigo nº 70 da lei 2102/75, ($2,30 \times 5,10m$), deverão obedecer aos seguintes critérios:

- a) possuir pátio de manobra com área nunca inferior a $11,73m^2$ (onze metros e setenta e três centímetros quadrados);
- b) satisfazer a relação $CR \times LR = 11,73 m^2$, onde:
CR = comprimento do rolamento, nunca inferior a 4,00m (quatro metros);
LR = largura do rolamento, nunca inferior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros);
- c) quando as vagas estiverem dispostas em fileiras, deverão distar, após a largura mínima da vaga ($2,30m$), quatro metros para qualquer obstáculo paralelo a esta;

d) quando as vagas de estacionamento estiverem dispostas em ângulos de 60°, 45° e/ou 30° deverá ser observado o anexo da Portaria da STTRANS nº 047/2002 – Layout de vagas de estacionamento;

e) quando a legislação urbanística exigir mais de uma vaga para a mesma unidade autônoma, estas poderão apresentar-se confinadas*.

Neste caso será exigida uma vaga com dimensões mínimas de 2,30m x 5,10m, sendo admitida para as demais vagas dimensões mínimas de 2,30m x 4,00m.

* Vagas confinadas – são vagas dispostas em série que utilizam o mesmo piso do pavimento destinado à garagem, só sendo permitidas quando destinadas a uma mesma unidade autônoma;

f) em caso de área de circulação de veículos, quando não destinada a área de manobra dos mesmos, esta deverá apresentar largura mínima de 3,00m (três metros).

Art. 8º Os afastamentos laterais e de fundos de lajes de cobertura dos estacionamentos em edificações verticais serão disciplinados:

I- as lajes de coberta dos estacionamentos quando edificadas a partir da cota de meio fio, deverão obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos (figura 02):

a) obedecer aos recuos frontais, estabelecidos para o uso na zona em que o lote estiver inserido;

b) será permitida a construção sobre as divisas laterais numa extensão de 50% (cinquenta por cento) destas. A construção deverá obedecer ao afastamento lateral mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo proibido neste afastamento a execução de qualquer elemento de vedação (inclusive pérgulas), como também a execução de elementos estruturais (pilares e vigas);

c) distarem 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de fundos, não sendo admitida neste afastamento execução de qualquer elemento de vedação (inclusive pérgulas), como também a execução de elementos estruturais (pilares e vigas);

d) deverá obedecer a altura máxima de 4,00m (quatro metros) sobre as divisas laterais e de fundos. (figura 02).

II -as lajes de coberta dos estacionamentos no semi-subsolo, deverão obedecer ao seguinte parâmetro urbanístico (figura 03):

a) recuar, no limite frontal, 2,00m;

III -as lajes de coberta dos estacionamentos em pilotis, quando edificados acima da laje de semi-subsolo, deverão obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos (figura 03):

a) obedecer aos afastamentos frontais, estabelecidos para o uso na zona em que o lote estiver situado;

b) a construção deverá obedecer ao afastamento lateral mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo proibido neste afastamento a execução de qualquer elemento de vedação (inclusive pérgulas), como também a execução de elementos estruturais (pilares e vigas);

c) distarem 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de fundos, não sendo admitida neste afastamento a execução de qualquer elemento de vedação (inclusive pérgulas), como também a execução de elementos estruturais (pilares e vigas);

d) deverá obedecer à altura máxima de 3,20m (três metros e vinte centímetros) sobre as divisas laterais.

IV -para pilotis edificados a partir da cota do meio-fio ou sobre semi-subsolo deverá ser observada a seguinte condição para a utilização da laje de coberta deste:

a) acima da altura estabelecida para as edificações onde a construção sobre a divisa

é permitida nos inciso I e II d será admitida a execução de mureta, com altura nunca superior a 1,20m(um metro e vinte centímetros);

b) quando a laje de coberta dos pilotis destinar-se a estacionamentos deverá ser executada uma jardineira de 50cm de largura, nas divisas onde a construção é permitida (ver desenho esquemático fig. 02 e/ou 03);

c) quando a laje de coberta dos pilotis destinar-se a área de lazer deverá ser executada uma jardineira de 1,50m de largura na divisa onde a construção é permitida (ver desenho esquemático fig. 02 e/ou 03).

Em caso de ocorrer destinação conjunta, ou seja, estacionamento e lazer, deverão ser obedecidos o estabelecido nos subitens b e c deste item para cada destinação quando isoladamente.

Art. 9º O disciplinamento do uso Flat ou Apart-hotel nas zonas ZR1, ZR3 (Bessa), ZT1, ZT2, ZT3, ZA1, ZA3 e ZA4, onde os mesmos são permitidos, observará os seguintes índices urbanísticos:

I – a edificação deverá observar os seguintes índices urbanísticos:

PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
SB (FLAT)	360,00	12.00	TE=70 DE=40	4 PV (Pil+3PV ou TE+3PV)	5.00	TE=00 DE=2.00	3.00
SP (FLAT)	600,00	15.00	TE=70 DE=40	≥5 PV	5.00	TE=00 1º AO 3º=2.00 DE=3+(H/10)	ATÉ 4º =3.0 DE= 3+(H/10)

II – o empreendimento deverá dispor dos seguintes serviços de apoio e áreas mínimas: Cozinha coletiva	6,00m ²
Restaurante	20,00m ²
Lavanderia	6,00m ²
Recepção/Administração	6,00m ²
Wc masculino e Wc feminino	3,00m ² por unidade
Wc para funcionários	3,00m ²

III – a área de construção privativa máxima da unidade será 60,00m² (sessenta metros quadrados);

IV – a edificação deverá dispor de garagem para abrigar um número de vagas equivalente a 50% do número de unidades do estabelecimento.

Art. 10 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11 Revogam-se as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, em 29 de março de 2005.

RICARDO VIEIRA COUTINHO
PREFEITO

REPUBLICADO POR INCORREÇÃO

ANEXOS

ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR1)							
USOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA (B)	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	360,00	12.00	50	-.	5.00	1.50	3.00
R2 (1)	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R3	450,00	15,00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R4	CONDOMÍNIO HORIZONTAL VER ANEXO 09						
R5 (2)	600,00	15.00	40	PL+ 4PV+CB	5.00	4.00	4.00
R5	600,00	15.00	35	4 PV	5.00	4.00	4.00
R6 (2)	900,00	20.00	30	-	5.00	4+(h/10)	4+(h/10)
R8	360.00	12.00	55	PL+ 2PV ou 3 PV	5.00	1.50	3.00
CL=SL(3)	360,00	12.00	50	3 PV	5.00	1.50	3.00
CB=SB	450,00	15.00	50	3 PV	5.00	2.00	3.00
SB (FLAT)	360,00	12.00	TE= 70 DE= 40	4 PV (PIL+3PV ou TE+3PV)	5.00	TE= 0.0 1° ao 3°=2.00	TE ao 3°=3.00
SP (FLAT) (4)	600,00	15.00	TE= 70 DE= 40	≥5 PV	5.00	TE= 0.0 1°ao 3° =2.00 DE= 3+H/10	TE ao 3°=3.00 DE = 3+(H/10)
IL	600,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
IB	600,00	20.00	50	-	5.00	TE =2.00 DE =4+(H/10)	TE=3.00 DE=4+(h/10)
IPP (5)	360,00	12.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00

(1) OS ABRIGOS PARA AUTOMÓVEIS, UM PARA CADA UNIDADE, PODERÃO TER RECUO LATERAL = 0,0m – DESDE QUE OBEDEÇA A ALTURA MÁXIMA DE 4.00m SOBRE A DIVISA LATERAL.

(2) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS.

(3) AS EXIGÊNCIAS SÃO AS MESMAS PARA O USO R1, EM VIRTUDE DESES USOS OCORREREM SIMULTANEAMENTE.

(4) O SERVIÇO PRINCIPAL É PERMITIDO APENAS PARA O USO FLAT, CONFORME DECRETO Nº 5.285/05 ART 9º

(5) MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS.

(A) VER MACROZONEAMENTO QUE ESTABELECE O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO POR ZONA, ARTIGOS 8, 9, 10, 11, 12 E 13 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(B) NA ORLA MARÍTIMA VER ARTIGO 25 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUSSOLO OU SEMI-SUSSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTO.

ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR2)							
USOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA (B)	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	200,00	10.00	70	-	4.00	1.50	2.00
R2 (1)	200,00	10.00	60	2 PV	4.00	1.50	2.00
R3	200,00	10,00	50	2 PV	4.00	1.50	2.00
R4	CONDOMÍNIO HORIZONTAL VER ANEXO 09						
R5 (2)	400,00	15.00	40	PL+ 4PV+CB	5.00	3.00	3.00
R5	400,00	15.00	30	4 PV	5.00	3.00	3.00
R6 (2)	600,00	20.00	30	-	5.00	3+(h/10)	3+(h/10)
R8	360.00	12.00	55	PL+ 2PV ou 3 PV	5.00	1.50	3.00
CL=SL	200,00	10.00	70	3 PV	5.00	1.50	2.00
CB=SB	300,00	15.00	60	3 PV	5.00	1.50	2.00
IB	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	2.00	3.00
IPP (3)	200,00	10.00	50	2 PV	5.00	1.50	2.00

(1) OS ABRIGOS PARA AUTOMÓVEIS, UM PARA CADA UNIDADE, PODERÃO TER RECUO LATERAL = 0,0m – DESDE QUE ATENDE A ALTURA MÁXIMA DE 4.00m SOBRE A DIVISA.

(2) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS.

(3) MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS.

(A) VER MACROZONEAMENTO QUE ESTABELECE O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO POR ZONA, ARTIGOS 8, 9, 10, 11, 12 E 13 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(B) NA ORLA MARÍTIMA VER ARTIGO 25 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS

ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR3)							
USOS PERMITIDOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA (B)	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	360,00	12.00	50	-	5.00	1.50	3.00
R2 (1)	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R3	450,00	15,00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R4	CONDOMÍNIO HORIZONTAL VER ANEXO 09						
R5 (2)	600,00	15.00	40	PL+ 4PV+CB	5.00	4.00	4.00
R5	600,00	15.00	35	4 PV	5.00	3.00	3.00
R6 (2)	900,00	20.00	30	-	5.00	4+(h/10)	4+(h/10)
R8	360.00	12.00	55	PL+ 2PV ou 3 PV	5.00	1.50	3.00
CL=SL(3)	360,00	12.00	50	3 PV	5.00	1.50	3.00
CB=SB	450,00	15.00	50	3 PV	5.00	2.00	3.00
SB (FLAT) (4)	360,00	12.00	TE= 70 DE= 40	4 PV (PIL+3PV ou TE+3PV)	5.00	TE= 0.0 1°ao 3°=2.00	TE ao 3°=3.00
SP (FLAT) (4)	600,00	15.00	TE= 70 DE= 40	≥5 PV	5.00	TE= 0.0 1°ao 3° =2.00 DE= 3+H/10	TE ao 3°=3.00 DE = 3+(H/10)
IL	600,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
IB	600,00	20.00	50	-	5.00	TE =2.00 DE =4+(H/10))	TE=3.00 DE=4+(H/10)
IPP (5)	360,00	12.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00

1) OS ABRIGOS PARA AUTOMÓVEIS, UM PARA CADA UNIDADE, PODERÃO TER RECUO LATERAL = 0,0m, DESDE QUE ATENDA A ALTURA MÁXIMA DE 4.00m SOBRE A DIVISA LATERAL.

(2) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS.

(3) AS EXIGÊNCIAS SÃO AS MESMAS PARA O USO R1, EM VIRTUDE DESES USOS OCORREREM SIMULTANEAMENTE.

(4) APENAS NA PRAIA DO BESSA, CONFORME DECRETO Nº 5.285/05 ART 9º

(5) MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS.

(A) VER MACROZONEAMENTO QUE ESTABELECE O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO POR ZONA, ARTIGOS 8, 9, 10, 11, 12 E 13 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(B) NA ORLA MARÍTIMA VER ARTIGO 25 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS

ZONA AXIAL EPITÁCIO PESSOA (ZA1)							
USOS	LOTE		EDIFICAÇÃO (A)				
PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA (B)	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	450,00	15.00	50	-	5.00	1.50	3.00
R2	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R5 (1)	600,00	20.00	40	PL+ 4PV+CB	5.00	4.00	4.00
R6	900,00	30.00	40	-	6.00	3+(h/10)	3+(h/10)
CL=SL (2)	450,00	15.00	50	-	5.00	1.50	3.00
CB=SB	600.00	20.00	70	PL+ 2PV ou 3 PV	6.00	TE =0.0 DE =2.00	2.00
SB (FLAT)	360,00	12.00	TE= 70 DE= 40	4 PV (PIL+3PV ou TE+3PV)	6.00	TE= 0.0 1°. ao 3°.=2.00	3.00
CP=SP	600,00	30.00	TE+2 =70 DE =40	-	ATÉ 3°=6.0 DE =8.00	TE =0.0 1° e 2° PV= 2.0 DE =3+(h/10)	TE= 2.00; 1° E 2° =2.0 DE=3+(h/10)
CP, SP/R6	600,00	20.00	TE+2 =70 DE =40	-	ATÉ 3°=6.0 DE =8.00	TE =0.0 1° e 2° = 2.00 DE =3+(h/10)	TE= 2.00; 1° e 2° = 2.00 DE=3+(h/10)
SP (FLAT)	600,00	15.00	TE= 70 DE= 40	≥5 PV	6.00	TE= 0.0 1°. ao 3°.=2.00 DE= 3+(H/10)	TE ao 3° =3.00 DE 3+(H/10)
IR	600,00	20.00	50	-	6.00	TE ao 2° = 2.00 DE= 3+(H/10)	TE ao 2° = 3.00 DE= (3+H/10)
IPP (3)	450,00	15.00	50	-	6.00	2.00	3.00

(1) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS

(2) AS EXIGÊNCIAS SÃO AS MESMAS PARA O USO R1, EM VIRTUDE DESSES USOS OCORREREM SIMULTANEAMENTE.

(3). MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS

(A) VER MACROZONEAMENTO QUE ESTABELECE O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO POR ZONA, ARTIGOS 8, 9, 10, 11, 12 E 13 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(B) NA ORLA MARÍTIMA VER ARTIGO 25 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS

ZONA AXIAL CRUZ DAS ARMAS (ZA2)								
USOS PERMITIDOS	LOTE (*)			EDIFICAÇÃO (A)				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS			
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS	
R1	300,00	10.00	50	-	5.00	1.50	3.00	
R2	450,00	15.00	50	-	5.00	1.50	3.00	
R3	450,00	15.00	50	-	5.00	1.50	3.00	
R5	600,00	15.00	30	4 PV	5.00	3.00	3.00	
R5 (1)	600,00	15.00	40	PL+ 4PV+CB	5.00	3.00	3.00	
R6 (1)	600,00	20.00	40	-	5.00	3+(h/10)	3+(h/10)	
CL=SL	360,00	12.00	50	3 PV	5.00	1.50	3.00	
CB=SB	450,00	15.00	70	3 PV	5.00	TE =0.0 DE =2.00	2.00	
CP=SP	600,00	20.00	TE+2 =70 DE =50	-	5.00	TE =0.0 1º e 2º= 2.00 DE =3+(h/10)	TE =2.0 DE=3+(h/10)	
IR	600,00	20.00	50	3 PV	5.00	2.00	3.00	
IPP (2)	300,00	10.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00	
CA (3)	600,00	20.00	70	2 PV	5.00	3.00	3.00	
SE (3)	600,00	20.00	70	2 PV	5.00	3.00	3.00	

(1) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS

(2). MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS

(3). NÃO PODEM FAZER FRENTE PARA A AV. CRUZ DAS ARMAS

(A) VER MACROZONEAMENTO QUE ESTABELECE O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO POR ZONA, ARTIGOS 8, 9, 10, 11, 12 E 13 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS

ZONA AXIAL TAMBAÚ (ZA3)								
USOS PERMITIDOS	LOTE (*)			EDIFICAÇÃO (A)				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS			
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS	
R1	360,00	12.00	50	-	5.00	1.50	2.00	
R2	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00	
R3	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00	
R5	600,00	20.00	30	4 PV	5.00	4.00	4.00	
R5 (1)	600,00	20.00	40	PL+ 4PV+CB	5.00	4.00	4.00	
R6 (1)	600,00	30.00	30	-	5.00	4+(h/10)	4+(h/10)	
CL=SL	360,00	12.00	50	3 PV	5.00	1.50	2.00	
CB=SB	360,00	12.00	70	PL+ 2PV ou 3 PV	5.00	TE =0.0 DE =2.00	2.00	
SB (FLAT)	360,00	12.00	TE= 70 DE= 40	4 PV (PIL+3PV ou TE+3PV)	5.00	TE= 0.0 1°. ao 4°. =2.00	3.00	
CP=SP	600,00	20.00	TE+2 =70 DE =40	-	5.00	TE =0.0 1° e 2°= 2.00 DE =3+(h/10)	TE ao 2°=2.0 DE=3+(h/10)	
SP (FLAT)	600,00	15.00	TE= 70 DE= 40	≥5 PV	5.00	TE= 0.0 1°.ao 3°=2.00 DE= 3+H/10	TE ao 3°=3.00 DE 3+(H/10)	
CP, SP/R6	600,00	20.00	TE+2 =70 DE =40	-	5.00	TE =0.0 1° e 2°= 2.00 DE =3+(h/10)	TE ao 2°= 2.00 DE=3+(h/10)	
IR	600,00	20.00	50	-	5.00	TE ao 2° = 2.00 DE= 3+(H/10)	TE ao 2° = 3.00 DE= 3+(H/10)	
IPP (2)	360,00	12.00	50	-	5.00	1.50	3.00	

(1) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS

(2). MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS

(A) VER MACROZONEAMENTO QUE ESTABELECE O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO POR ZONA, ARTIGOS 8, 9, 10, 11, 12 E 13 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS

ZONA AXIAL BESSA (ZA4)							
USOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA (B)	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	360,00	12.00	50	-	5.00	1.50	3.00
R2	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R3	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R4	CONDOMÍNIO HORIZONTAL VER ANEXO 09						
R5	600,00	20.00	30	4 PV	5.00	4.00	4.00
R5 (1)	600,00	20.00	40	PL+4PV + COB	5.00	4.00	4.00
R6	900,00	30.00	30	-	5.00	4+(h/10)	4+(h/10)
CL=SL	360,00	12.00	50	3 PV	5.00	1.50	3.00
CB=SB	360,00	12.00	70	3 PV	5.00	TE =0.0 DE =2.00	2.00
SB (FLAT)	360,00	12.00	TE= 70 DE= 40	4 PV (PIL+3PV ou TE+3PV)	5.00	TE= 0.0 1°. ao 3°.=2.00	3.00
CP=SP	600,00	20.00	TE =70 DE =40	-	5.00	TE =0.0 DE =4+(H/10))	TE =2.0 DE=4+(h/10)
SP (FLAT)	600,00	15.00	TE= 70 DE= 40	≥5 PV	5.00	TE= 0.0 1°. ao 3°.=2.00 DE= 3+H/10	TE ao 3° =3.00 DE 3+(H/10)
IB	600,00	20.00	50	-	5.00	TE =2.00 DE =4+(H/10)	TE=3.00 DE=4+(h/10)
IPP (2)	360,00	15.00	50	-	5.00	1.50	3.00

(1) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS

(2). MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS

(A) VER MACROZONEAMENTO QUE ESTABELECE O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO POR ZONA, ARTIGOS 8, 9, 10, 11, 12 E 13 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(B) VER ARTIGO 25 DO PLANO DIRETOR QUE ESTABELECE A ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS

ZONA AXIAL BANCÁRIOS (ZA5)								
USOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)					
PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS			FUNDOS
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS	
R1	300,00	10.00	50	-	5.00	1.50	3.00	
R2	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00	
R3	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00	
R5	600,00	15.00	30	4 PV	5.00	3.00	3.00	
R5 (1)	600,00	15.00	40	PL+ 4PV + COB	5.00	3.00	3.00	
R6 (1)	600,00	20.00	40	-	5.00	3+(h/10)	3+(h/10)	
CL=SL	360,00	12.00	50	3 PV	5.00	1.50	3.00	
CB=SB	450,00	15.00	70	3 PV	5.00	TE =0.0 DE =2.00	2.00	
CP=SP	600,00	20.00	TE + 2 =70 DE =50	-	5.00	TE =0.0 1º e 2º=2.0 DE =3+(h/10)	TE =2.0 DE=3+(h/10)	
IR	600,00	20.00	50	2 PV	5.00	2.00	3.00	
IPP (2)	300,00	10.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00	
CA (3)	600,00	20.00	70	2 PV	5.00	3.00	3.00	
SE (3)	600,00	20.00	70	2 PV	5.00	3.00	3.00	

(1) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS

(2). MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS

(3). NÃO PODEM FAZER FRENTE PARA A AV. BANCÁRIO SÉRGIO GUERRA.

(A) VER MACROZONEAMENTO QUE ESTABELECE O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO POR ZONA, ARTIGOS 8, 9, 10, 11, 12 E 13 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUSSOLO OU SEMI-SUSSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS

ZONA AXIAL MANGABEIRA (ZA6)								
USOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)					
PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS			FUNDOS
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS	
R1	300,00	10.00	50	-	5.00	1.50	3.00	
R2	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00	
R3	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00	
R5	600,00	15.00	30	4 PV	5.00	3.00	3.00	
R5 (1)	600,00	15.00	40	PL+ 4PV + COB	5.00	3.00	3.00	
R6 (1)	600,00	20.00	40	-	5.00	3+(h/10)	3+(h/10)	
CL=SL	360,00	12.00	50	3 PV	5.00	1.50	3.00	
CB=SB	450,00	15.00	70	3 PV	5.00	TE =0.0 DE = 2.0	2.00	
CP=SP	600,00	20.00	TE + 2 =70 DE =50	-	5.00	TE =0.0 1º e 2º=2.0 DE =3+(h/10)	TE =2.0 DE=3+(h/10)	
IR	600,00	20.00	50	2 PV	5.00	2.00	3.00	
IPP (2)	300,00	10.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00	
CA (3)	600,00	20.00	70	2 PV	5.00	3.00	3.00	
SE (3)	600,00	20.00	70	2 PV	5.00	3.00	3.00	

(1) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS

(2). MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS

(3). NÃO PODEM FAZER FRENTE PARA A AV. JOSEFA TAVEIRA.

(A) VER MACROZONEAMENTO QUE ESTABELECE O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO POR ZONA, ARTIGOS 8, 9, 10, 11, 12 E 13 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS

ZONA AXIAL VALENTINA (ZA7)								
USOS PERMITIDOS	LOTE (*)			EDIFICAÇÃO (A)				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS			
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS	
R1	300,00	10.00	50	-	5.00	1.50	3.00	
R2	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00	
R3	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00	
R5	600,00	15.00	30	4 PV	5.00	3.00	3.00	
R5 (1)	600,00	15.00	40	PL+ 4PV + COB	5.00	3.00	3.00	
R6 (1)	600,00	20.00	40	-	5.00	3+(h/10)	3+(h/10)	
CL=SL	300,00	10.00	50	-	5.00	1.50	3.00	
CB=SB	450,00	15.00	70	3 PV	5.00	TE =0.0 DE = 2.0	2.00	
CP=SP	600,00	20.00	TE + 2 =70 DE =50	-	5.00	TE =0.0 1º e 2º=2.0 DE =3+(h/10)	TE =2.0 DE=3+(h/10)	
IR	600,00	20.00	50	2 PV	5.00	2.00	3.00	
IPP (2)	300,00	10.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00	
CA (3)	600,00	20.00	70	2 PV	6.00	3.00	3.00	
SE (3)	600,00	20.00	70	2 PV	6.00	3.00	3.00	

(1) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS

(2). MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS

(3). NÃO PODEM FAZER FRENTE PARA A AV. FLODOALDO PEIXOTO.

(A) VER MACROZONEAMENTO QUE ESTABELECE O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO POR ZONA, ARTIGOS 8, 9, 10, 11, 12 E 13 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUSSOLO OU SEMI-SUSSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS

ZONA COMERCIAL DE BAIRRO (ZB)							
USOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	300,00	10.00	50	3 PV	5.00	1.50	2.00
R2	350,00	10.00	50	2 PV	5.00	1.50	2.00
R3	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	2.00
R5 (1)	600,00	20.00	40	PL+ 4PV+CB	5.00	4.00	4.00
R5	600,00	20.00	30	4 PV	5.00	3.00	3.00
R6 (1)	900,00	30.00	30	-	5.00	4+(h/10)	4+(h/10)
R8	360.00	12.00	55	PL+ 2PV ou 3 PV	5.00	1.50	3.00
CL=SL (2)	300,00	10.00	50	3 PV	4.00	1.50	2.00
CB=SB (2)	450,00	15.00	70	3 PV	4.00	TE =0.0 DE= 2.0	2.00
CP=SP (2)	600,00	20.00	TE + 1=70 DE=50	5 PV (**)	5.00	TE +1=2.0 DE= 3.0	3.00
IB	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	2.00	3.00
IPP (3)	300,00	12.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
SE	600,00	20.00	50	2 PV	5.00	1.50	2.00
CB/R5	600,00	20.00	TE =50 DE=40	4 PV	5.00	TE =1.50 DE= 3.00	3+(h/10)

(1) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS

(2) PODE SER UTILIZADO O USO MISTO PARA OS CENTROS DE COMÉRCIOS OU SERVIÇOS COM TODAS AS COMBINAÇÕES POSSÍVEIS (EX: CB/SP, CP/SP, CL/SB, ETC.). NESTES CASOS DEVEM SER UTILIZADOS OS INDICADORES PARA O USO HIERÁRQUICO SUPERIOR.

(3). MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS

(A) VER MACROZONEAMENTO QUE ESTABELECE O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO POR ZONA, ARTIGOS 8, 9, 10, 11, 12 E 13 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

(**) TÉRREO + 04(QUATRO PAVIMENTOS)

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS

ZONA COMERCIAL CENTRAL (ZC)							
USOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	-	-	-	-	-	-	-
SP (1)	-	-	-	-	-	-	-
CP (1)	-	-	-	-	-	-	-
R1 (2)	360,00	12.00	50	8.00	5.00	1.50	3.00
CP (2)	300,00	10.00	70	8.00	4.00	0.00	3.00
SP (2)	300,00	10.00	70	8.00	4.00	0.00	3.00
IR (2)	300,00	10.00	70	8.00	4.00	1.50	3.00

(1) OBRAS DE RESTAURAÇÃO TOTAL, PARCIAL OU EXTERIOR.

OBRAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL PARA ASSEGURAR A VOLUMETRIA DO AMBIENTE, ASSIM COMO AS CORES E AS FORMAS QUE ELE APRESENTA.

ESTAS OBRAS SÓ PODERÃO SER APROVADAS PELO IPHAEP OU COMISSÃO PERMANENTE DO CENTRO HISTÓRICO, CUJAS EXIGÊNCIAS PODEM SOBREPOR ÀS DO CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO.

(2). OBRAS DE CONSTRUÇÃO COM REDUZIDA TAXA DE OCUPAÇÃO;

OBRAS SUJEITAS APENAS A LIMITAÇÃO DE GABARITO;

ESTAS OBRAS DEVERÃO SER APROVADAS PELA PREFEITURA, OBEDECIDAS AS RECOMENDAÇÕES DO IPHAEP E/OU COMISSÃO PERMANENTE DO CENTRO HISTÓRICO.

(A) A TAXA DE OCUPAÇÃO PODERÁ SER REDUZIDA, EM QUALQUER USO, A CRITÉRIO DA PMJP, IPHAEP E CPCH, QUANDO VIER A COMPROMETER A VISIBILIDADE DE MONUMENTOS OU DE CONJUNTOS ARQUITETÔNICOS DE MÉRITO.

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS

ZONA COMERCIAL E SERVIÇOS 1 E 2 (ZCS 1 E 2)

USOS	LOTE (*)			EDIFICAÇÃO (A)				
	PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
						FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	300,00	10.00	50	-	5.00	1.50	3.00	
R2	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00	
R3	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00	
R5 (1)	450,00	15.00	40	PL+ 4PV + COB	5.00	4.00	4.00	
R6	600,00	20.00	40	-	5.00	3+(h/10)	3+(h/10)	
R8	360.00	12.00	55	PL+ 2PV ou 3 PV	5.00	1.50	3.00	
CB/SB/R5	600,00	20.00	TE + 1 =70 DE =40	6 PV	5.00	TE + 1 =0.0 DE = 3+(h/10)	TE +1 =0.0 DE=3+(h/10)	
CB/SB/R6	600,00	20.00	TE + 1 =70 DE =40	-	5.00	TE + 1 =0.0 DE= 3+(h/10)	TE +1 =0.0 DE=3+(h/10)	
CP=SP	600,00	20.00	ATÉ3PV=70 DE =50	-	5.00	TE ao 2º PV=0.0 DE =3+(h/10)	TE ao 2ºPV=3,00 DE=3+(h/10)	
IR	600,00	20.00	50	3 PV	4.00	3.00	3.00	
IPP (2)	300,00	10.00	70	2 PV	5.00	0.00	3.00	

(1) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS

(2). MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS

(A) VER MACROZONEAMENTO QUE ESTABELECE O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO POR ZONA, ARTIGOS 8, 9, 10, 11, 12 E 13 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO;
CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS

ZONA DE GRANDES EQUIPAMENTOS (ZGE)								
USOS PERMITIDOS	LOTE (*)			EDIFICAÇÃO				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS			FRENTE
SE	10.000	50.00	50	-	12.00	5.00	5.00	
CA	10.000	50.00	50	-	12.00	5.00	5.00	
IR	10.000	50.00	50	-	12.00	5.00	5.00	
CP/SP	10.000	25.00	50	-	12.00	5.00	3.00	
IPP	10.000	25.00	50	-	12.00	5.00	5.00	
R1	10.000	50.00	10	-	12.00	5.00	5.00	

TODOS OS USOS ACIMA PERMITIDOS PODERÃO ATUAR CONJUNTAMENTE DESDE QUE FAÇAM PARTE DA MESMA EMPRESA

NA ZGE LOCALIZADA ENTRE O CONJUNTO JOÃO AGRIPIINO E OS LOTEAMENTOS MARIZÓPOLIS E OCEÂNIA III, NÃO SERÃO PERMITIDOS TERMINAIS DE CARGAS RODOVIÁRIAS (ENTREPOSTOS), TERMINAIS DE GRANÉIS SÓLIDOS, LÍQUIDOS E GASOSOS, TERMINAIS E GARAGENS DE ÔNIBUS.

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS.

ZONA INSTITUCIONAL E DE SERVIÇOS (ZIS)							
USOS PERMITIDOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	300,00	10.00	50	-	5.00	1.50	3.00
R2	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R3	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R4	CONDOMÍNIO HORIZONTAL VER ANEXO 09						
R5	600,00	20.00	30	4 PV	5.00	3.00	3.00
R5 (1)	600,00	20.00	40	PL+ 4PV+CB	5.00	3.00	3.00
R6	900,00	30.00	40	-	5.00	4+(h/10)	4+(h/10)
R8	360.00	12.00	55	PL+ 2PV ou 3 PV	5.00	1.50	3.00
CL=SL	300,00	10.00	50	-	5.00	1.50	3.00
CB=SB	600,00	20.00	TE + 1 =70 DE =40	3 PV	5.00	TE + 1 =0.0 DE =2.00	3.00
CP=SP	900,00	30.00	TE + 1 =70 DE =40	-	5.00	TE + 1 =0.0 DE =3+(h/10)	TE + 1 =3.0 DE =3+(h/10)
IR	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
CA	600,00	20.00	70	2 PV	6.00	1.50	3.00
IPP (2)	300,00	10.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00

(1) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS.

(2) MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS.

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS.

ZONA COMERCIAL DE TERMINAIS (ZCT)							
USOS PERMITIDOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	200,00	10.00	70	-	4.00	1.50	3.00
R2	300,00	15.00	70	2 PV	4.00	1.50	3.00
R5	600,00	20.00	30	4 PV	5.00	3.00	3.00
R5 (1)	600,00	20.00	40	PL+ 4PV+CB	5.00	3.00	3.00
R8	360.00	12.00	55	PL+ 2PV ou 3 PV	5.00	1.50	3.00
CB/SB/R5 (2)	600,00	20.00	TE +2 =100 DE =40	6 PV	5.00	TE + 1 =0.0 DE =3.00	TE + 1 =0.0 DE =3.00
CP=SP	400,00	20.00	TE +2 =100 DE =50	6 PV	5.00	TE + 2 =0.0 DE =3.0	TE + 1 =0.0 DE =3.0
SE	600,00	20.00	70	2 PV	5.00	3.00	3.00
IPP	200,00	10.00	70	2 PV	0.00	0.00	0.00
CA	B		100	2 PV	0.00	0.00	0.00
CA	C		70	2 PV	5.00	3.00	3.00
CA	D		50	2 PV	10.00	5.00	5.00

(1) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS.

(2).DEVERÁ SER OBSERVADO O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS TANTO PARA O COMÉRCIO E/OU SERVIÇO COMO PARA AS UNIDADES HABITACIONAIS

(A) VER RESTRIÇÕES DO IPHAEP E C.P.C.H. QUANTO A ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES.

(B) PARA LOTES COM ÁREA DE ATÉ 600M²

© PARA LOTES ÁREA ENTRE 600M² E 1200M²

(D) PARA LOTES COM ÁREA ACIMA DE 1200M²

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS.

ZONA TURÍSTICA 1 (ZT1)							
USOS PERMITIDOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	360,00	12.00	50	-	5.00	1.50	3.00
R2 (1)	360,00	12.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R3	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R4	CONDOMÍNIO HORIZONTAL VER ANEXO 09						
R5 (2)	600,00	15.00	40	4 PV	5.00	4.00	4.00
R6 (2)	900,00	20.00	30	-	5.00	4+(H/10)	4+(H/10)
CL=SL	360,00	12.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
CB=SB	360,00	12.00	50	3 PV	5.00	2.00	3.00
SB (FLAT)	360,00	12.00	TE=70 DE=40	4 PV (PIL+3PV ou TE+3PV)	5.00	TE=00 DE=2.00	3.00
CP=SP (3)	600,00	20.00	TE= 70 1º AO 3º=50 DE= 30	-	5.00	TE=00 1º AO 3º= 2.00 DE=4+(H/10)	TE AO 3º=3.00; DE=4+(H/10)
SP (FLAT)	600,00	15.00	TE=70 DE=40	≥5 PV	5.00	TE=00 1º AO 3º=2.00 DE=3+(H/10)	TE AO 3º=3.00 DE=3+(H/10)
IB	600,00	20.00	50	2 PV	5.00	4.00	4.00
IPP (4)	360,00	12.00	50	2 PV	5.00	2.00	3.00

(1).OS ABRIGOS PARA AUTOMÓVEIS (UM PARA CADA UNIDADE) PODERÃO TER RECUO LAT.= 0.0. DESDE QUE ATENDE A ALTURA MÁXIMA DE 4.00m SOBRE A DIVISA LATERAL;

(2) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS.

(3) PARA HÓTEIS - ESTACIONAMENTO = 25% DO NÚMERO DE APARTAMENTOS

(4) MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS.

(A)VER ARTIGO 25 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE QUE ESTABELECE A ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO;
PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS.

ZONA TURÍSTICA 2 (ZT2)

USOS PERMITIDOS	LOTE (*)		OCUPAC. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA (B)	EDIFICAÇÃO (A)		
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA			FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	360,00	12.00	50	3 PV	5.00	1.50	3.00
R2 (1)	360,00	12.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R3	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R4	CONDOMÍNIO HORIZONTAL VER ANEXO 09						
R5 (2)	600,00	15.00	40	PL+ 4PV+CB	5.00	4.00	4.00
R6 (2)	900,00	30.00	30	-	5.00	4+(h/10)	4+(h/10)
CL=SL	360,00	12.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
CB=SB	450,00	15.00	50	3 PV	5.00	2.00	3.00
SB (FLAT)	360,00	12.00	TE=70 DE=40	4 PV (PIL+3PV ou TE+3PV)	5.00	TE=00 DE=2.00	3.00
CP=SP (3)	600,00	20.00	TE= 70 1º AO 3º =50 DE= 30	-	5.00	TE=00 1º AO 3º= 2.0 DE=4+(H/10)	TE AO 3º=3.0; DE= 4+(H/10)
SP (FLAT)	600,00	15.00	TE=70 DE=40	≥5 PV	5.00	TE=00 1º AO 3º=2.00 DE=3+(H/10)	TE AO 3º=3.00 DE=3+(H/10)
IB	600,00	20.00	50	2 PV	5.00	4.00	4.00
IPP (4)	360,00	12.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00

(1).OS ABRIGOS PARA AUTOMÓVEIS (UM PARA CADA UNIDADE) PODERÃO TER RECUO LATERAL=0.0 DESDE QUE ATENDA A ALTURA MÁXIMA DE 4.00m SOBRE A DIVISA LATERAL DO LOTE

(2) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS.

(3) PARA HÓTEIS - ESTACIONAMENTO = 25% DO NÚMERO DE APARTAMENTOS

(4) MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS.

(A) VER MACROZONEAMENTO, QUE ESTABELECE O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO POR ZONA, ARTIGOS 8, 9, 10, 11, 12, E 13 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(B)VER ARTIGO 25 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE QUE ESTABELECE A ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUSSOLO OU SEMI-SUSSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS.

ZONA TURÍSTICA 3 (ZT3)							
USOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	360,00	12.00	70	-	5.00	1.50	3.00
R2 (1)	450,00	15.00	70	2 PV	5.00	1.50	3.00
R5 (2)	600,00	15.00	40	PL+ 4PV+CB	5.00	4.00	4.00
CL=SL	360,00	12.00	70	-	5.00	1.50	3.00
CB=SB	360,00	12.00	70	4 PV	5.00	TE=1.50 DE=2.00	3.00
SB (FLAT)	360,00	12.00	TE=70 DE=40	4 PV (PIL+3PV ou TE+3PV)	5.00	TE=00 DE=2.00	3.00
CP=SP	600,00	20.00	TE= 70 1º AO 3º=50 DE = 30	-	5.00	TE=00 1º AO 3º= 2.0 DE=4+(H/10)	TE AO 3º=3.00; DE=4+(H/10)
SP (FLAT)	600,00	15.00	TE=70 DE=40	≥5 PV	5.00	TE=00 1º AO 3º=2.00 DE=3+(H/10)	TE AO 3º=3.00; DE=3+(H/10)
IB	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	2.00	3.00
IPP (3)	360,00	12.00	70	2 PV	5.00	1.50	3.00

(1) OS ABRIGOS PARA AUTOMÓVEIS, UM PARA CADA UNIDADE, PODERÃO TER RECÚO LATERAL IGUAL A ZERO; DESDE QUE ATENDA A ALTURA MÁXIMA DE 4.00m SOBRE A DIVISA LATERAL.

(2) PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS.

(3) MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS.

(A) VER ARTIGO 25 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE QUE ESTABELECE A ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS.

ZONAS INDUSTRIAS 2 E 3 (ZI 2 E 3)								
USOS PERMITIDOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO					
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS			
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS	
IMP	1.800	30.00	50	-	12.00	5.00	10.00	
IPP	900,00	30.00	50	-	12.00	5.00	5.00	
CA	900,00	30.00	50	-	12.00	5.00	5.00	
SE	900,00	30.00	50	-	12.00	5.00	5.00	
CP=SP	900,00	30.00	50	-	12.00	5.00	5.00	

OBS: TODOS OS USOS ACIMA PERMITIDOS PODERÃO ATUAR CONJUNTAMENTE DESDE QUE FAÇAM PARTE DA MESMA EMPRESA OU ESTRUTURA INDUSTRIAL

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO;
PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS.

ZONAS INDUSTRIAS 1 (ZI 1)							
USOS PERMITIDOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
IGP	6.000	60.00	50	-	12.00	10.00	10.00
IMP	1.800	30.00	50	-	12.00	5.00	10.00
IPP	900	30.00	50	-	12.00	5.00	10.00
CA	900	30.00	50	-	12.00	5.00	10.00
SE	1.800	30.00	50	-	12.00	5.00	10.00

OBS: TODOS OS USOS ACIMA PERMITIDOS PODERÃO ATUAR CONJUNTAMENTE DESDE QUE FAÇAM PARTE DA MESMA EMPRESA OU ESTRUTURA INDUSTRIAL

(A) OS LOTES COM MAIS DE UMA FRENTE OBEDECERÃO O RECUO FRONTAL DE 12,0 M APENAS PARA A VIA PRINCIPAL, PODENDO SER TOLERADO O RECUO FRONTAL DE 6,0M PARA AS VIAS SECUNDÁRIAS

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS.

ZONA: ZEP2 (ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO DOS GRANDES VERDES 2

USOS PERMITIDOS	LOTE		EDIFICAÇÃO				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
IR(1)	10.000	50.00	10	2PV	20.00	20.00	20.00
R1(2)	10.000	50.00	10	2PV	20.00	20.00	20.00
IPP(3)	10.000	50.00	10	2PV	20.00	20.00	20.00
R7(4)	-	-	-	-	-	-	-

- (1) APENAS PARQUES INFANTIS, INSTALAÇÕES ESPORTATIVAS EPRAÇAS DE ESPORTES AO AR LIVRE, MUSEUS, CENTROS DE PESQUISA, EXPOSIÇÕES DE ARTES.
- (1) ESTABELECIMENTOS CULTURAIS E DE DIFUSÃO ARTÍSTICO-CULTURAL.
- (2) É PERMITIDO O USO MISTO R1/SL E R1/CL, EXCETO PADARIAS.
- (3) MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS.
- (4) PROGRAMAS ESPECIAIS DE RELOCAÇÃO DE POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA COM ÍNDICES URBANÍSTICOS DETERMINADOS POR CONDICIONANTES SÓCIO-ECONÔMICOS E FÍSICOS DA ÁREA ESCOLHIDA. DEVERÃO SER OBSERVADOS O CAPÍTULO III DO TÍTULO II E CAPÍTULO I DO TÍTULO IV DO PLANO DIRETOR DE JOÃO PESSOA, E A LEI Nº4.214 DE 18/10/83.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO;
PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS.

**ZONA: ZEP3 (ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO RIGOROSA 3)
MATA DO BURAQUINHO**

USOS	LOTE		EDIFICAÇÃO					
	PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
						FRENTE	LATERAL	FUNDOS
-	-	-	-	-	-	-	-	-

OBS:ESTA ZONA É DE PRESERVAÇÃO RIGOROSA, NÃO SENDO PERMITIDA NENHUMA ATIVIDADE URBANA, ALÉM DAS EXISTENTES:SEDE DO IBAMA E CAGEPA.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO;
PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS.

**ZONA: ZEP4 (ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO RIGOROSA 4)
BARREIRA DO CABO BRANCO E ESTUÁRIO DO RIO JAGUARIBE MORTO**

USOS PERMITIDOS	LOTE		EDIFICAÇÃO				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
-	-	-	-	-	-	-	-

*/

OBS:ESTA ZONA É DE PRESERVAÇÃO RIGOROSA, NÃO SENDO PERMITIDA NENHUMA ATIVIDADE URBANA.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO;
PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS.

ZONA: ZEP5 (ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO 5 - BESSA)

USOS	LOTE		EDIFICAÇÃO				
	PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS	
						FRENTE	LATERAL
IR1 (1)	1.000,00	20.00	20	2PV	10.00	4.00	10.00
R2	1.000,00	20.00	20	2PV	10.00	4.00	10.00
CB(2)	1.000,00	20.00	20	2PV	10.00	4.00	10.00
SP (3)	1.000,00	20.00	20	2PV	10.00	4.00	10.00

- (1) É PERMITIDO O USO MISTO R1/SL E R1/CL, EXCETO PADARIAS.
- (2) APENAS ATIVIDADES RELACIONADAS COM ALIMENTAÇÃO. EX: RESTAURANTES, LANCHONETES, PIZZARIAS, SORVETERIAS, ETC. EXCETO PADARIAS
- (3) APENAS ATIVIDADES CLASSIFICADAS COMO MEIOS DE HOSPEDAGENS. EX: HOTEIS, POUSADAS, APART-HOTEL, ETC.

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO;
PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS.

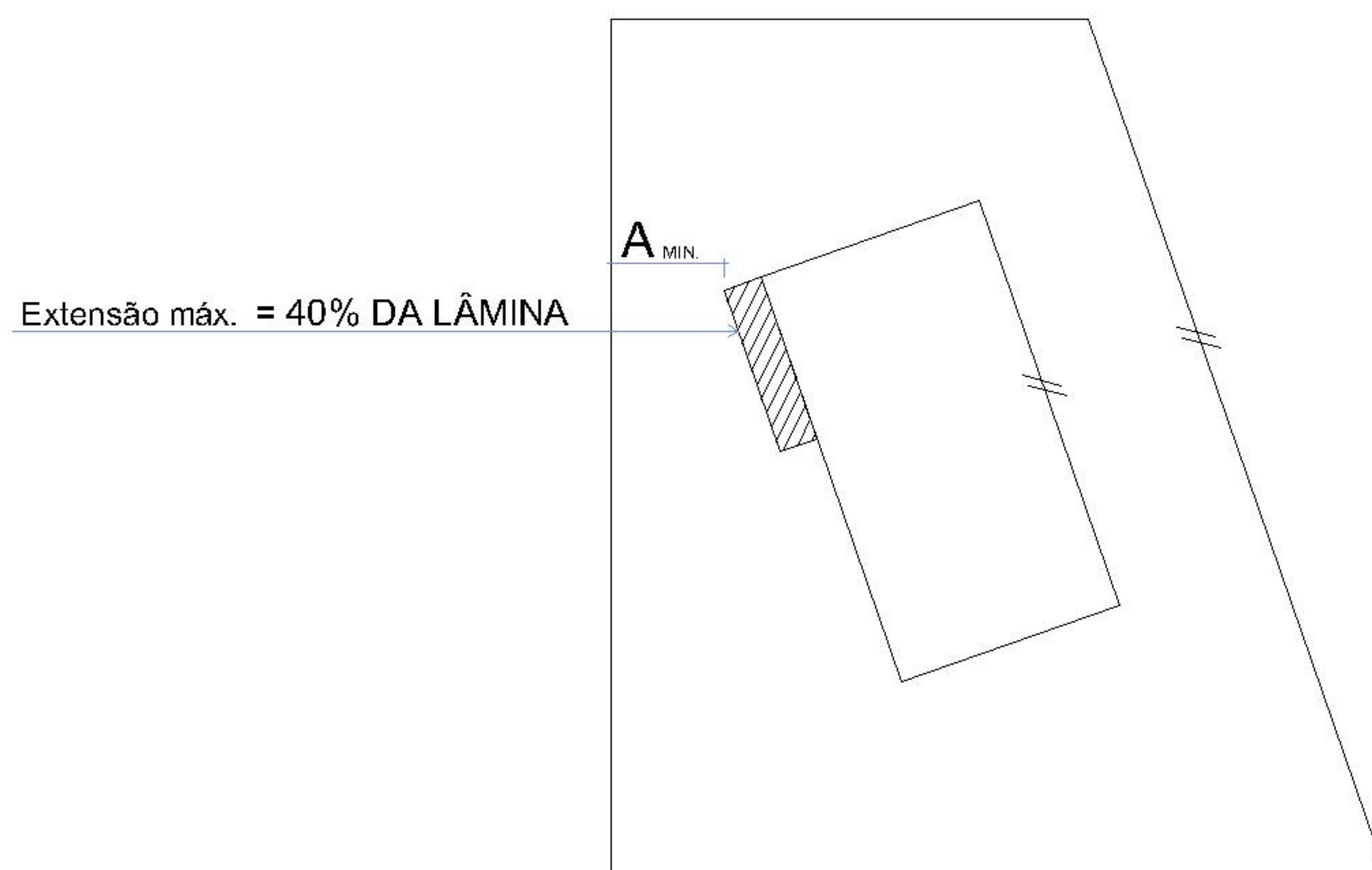
ZONA: ZEP1 (ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO DO CABO BRANCO E PRAIA DO SEIXAS)

ZONA: ZEP1 (ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO DO CABO BRANCO E PRAIA DO SEIXAS)											
USOS		LOTE		EDIFICAÇÃO (A)							
PERMITIDOS		ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS					
ACB	Reclassificação dada pelo Decreto N° 5.343/2005 de 28 de Junho de 2005.										
	BCB	Reclassificação dada pelo Decreto N° 5.343/2005 de 28 de Junho de 2005.									
		Reclassificação dada pelo Decreto N° 5.343/2005 de 28 de Junho de 2005.									
DPS	R1	IR(1)	1.400	-	40	2PV	*	5.00	5.00		
		SP(3)	1.400	-	40	2PV	*	5.00	5.00		
		R1	360	12	50	3PV	5.00	1.50	3.00		
EPS	CB(5)	700	-	40	2PV	5.00	2.00	3.00			
		700	-	40	2PV	5.00	2.00	3.00			
	IB(1)	700	-	40	2PV	5.00	2.00	3.00			
		360	12	50	2PV	5.00	1.50	3.00			
	R1	700	-	-	-	-	-	-			
		700	-	30	4PV	5.00	3.00	3.00			

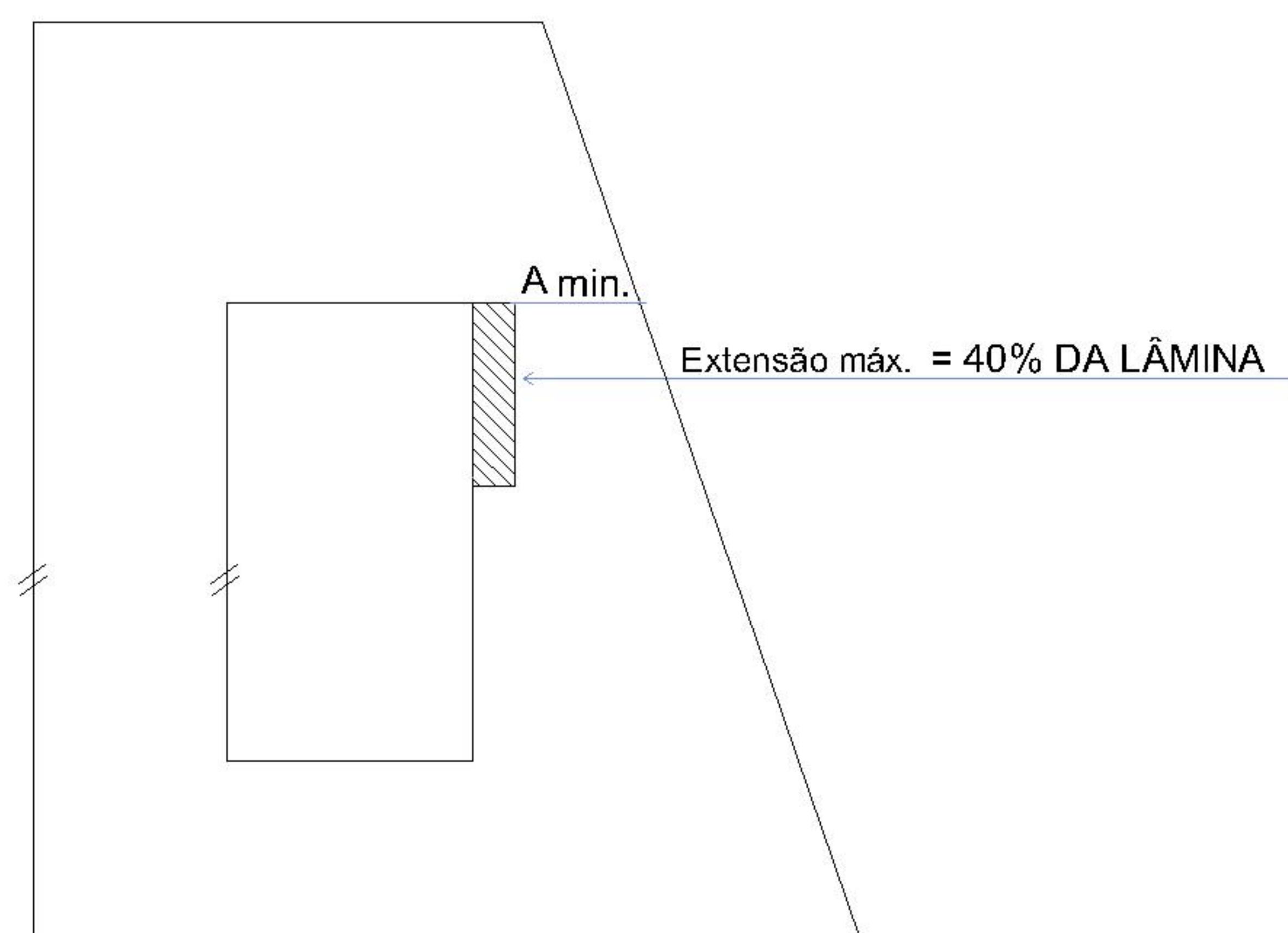
- (1) APENAS ATIVIDADES RELACIONADAS COM LAZER, ESPORTE, CULTURA E TURISMO
- (2) SUPRIMIDO
- (3) EXCETO POSTO DE ABASTECIMENTO E DE SERVIÇOS
- (4) VER ANEXO 9 – FOLHA 02 – CONDOMINIO HORIZONTAL
- (5) EXCETO CASAS DE FERRAGENS E DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

(A) VER MACROZONEAMENTO, QUE ESTABELECE O APROVEITAMENTO MÁXIMO POR ZONA

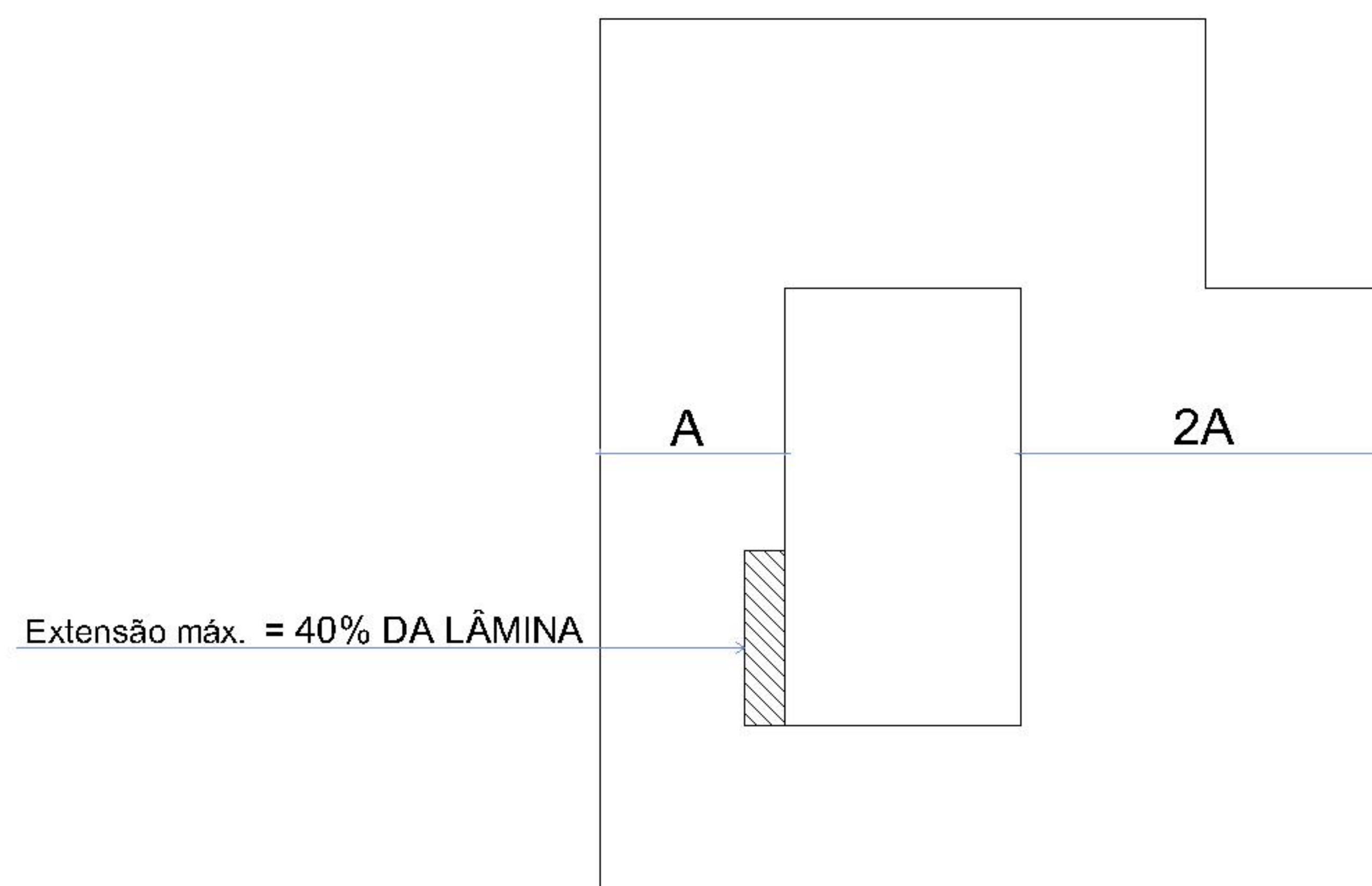
LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO;
PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS.



ARTIGO 4º., INCISO III (FIGURA 01)

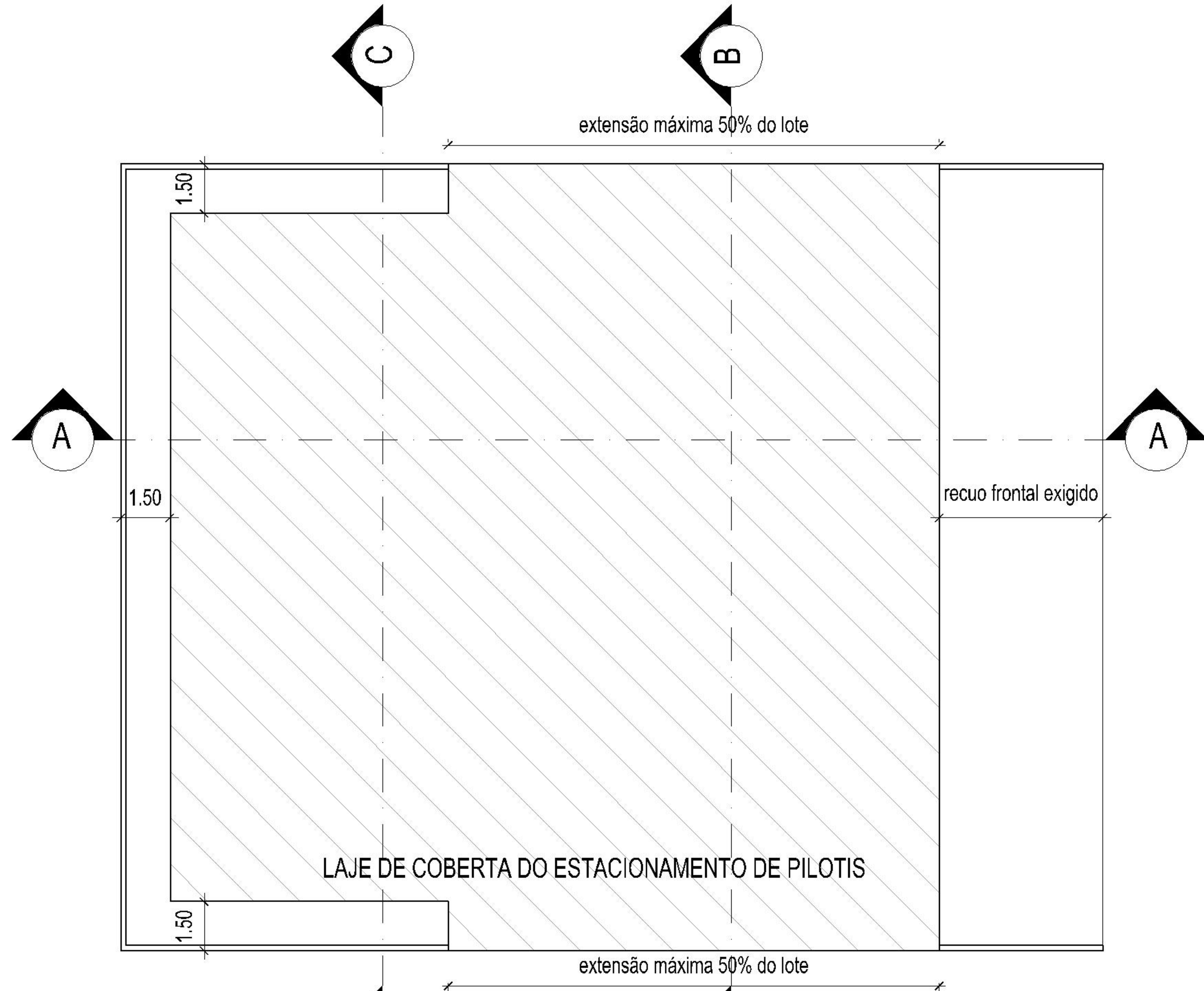


ARTIGO 4º., INCISO III (FIGURA 01)

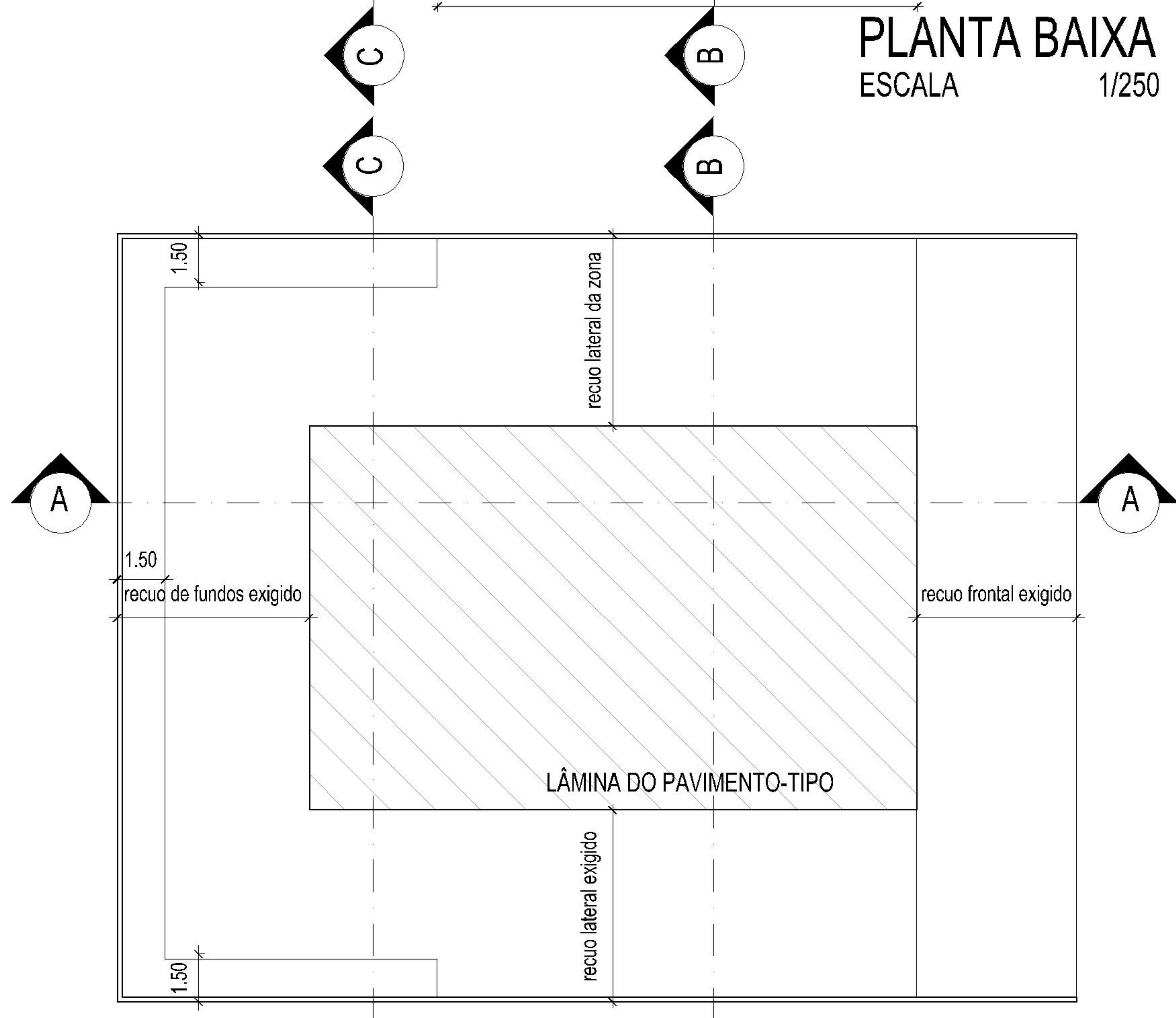


ESCALA ————— 1/500

ARTIGO 4º., INCISO III, alignea a (FIGURA 01)

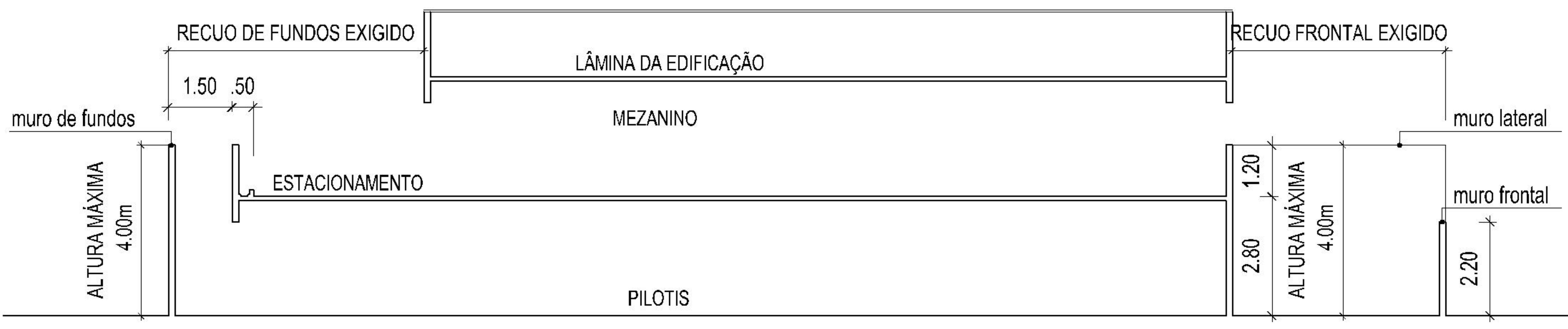


PLANTA BAIXA
ESCALA 1/250



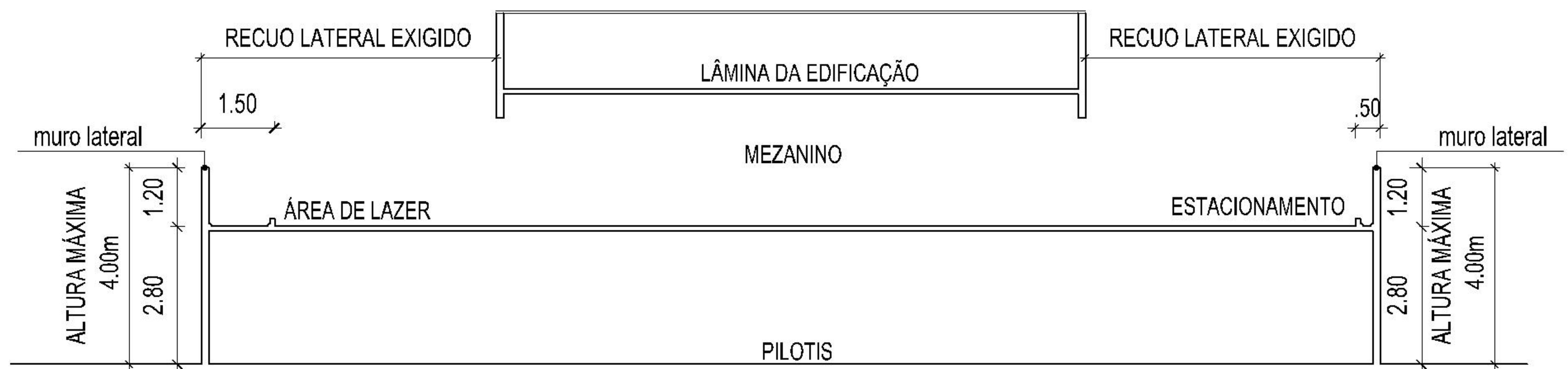
PLANTA BAIXA
ESCALA 1/250

ARTIGO 8º., INCISO I (FIGURA 02)



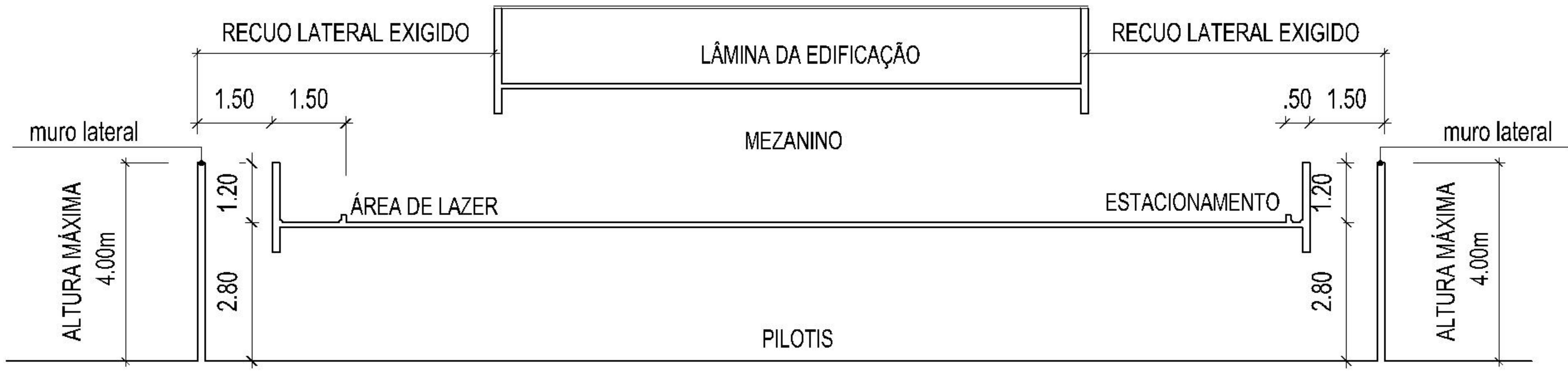
CORTE AA

ESCALA 1/200



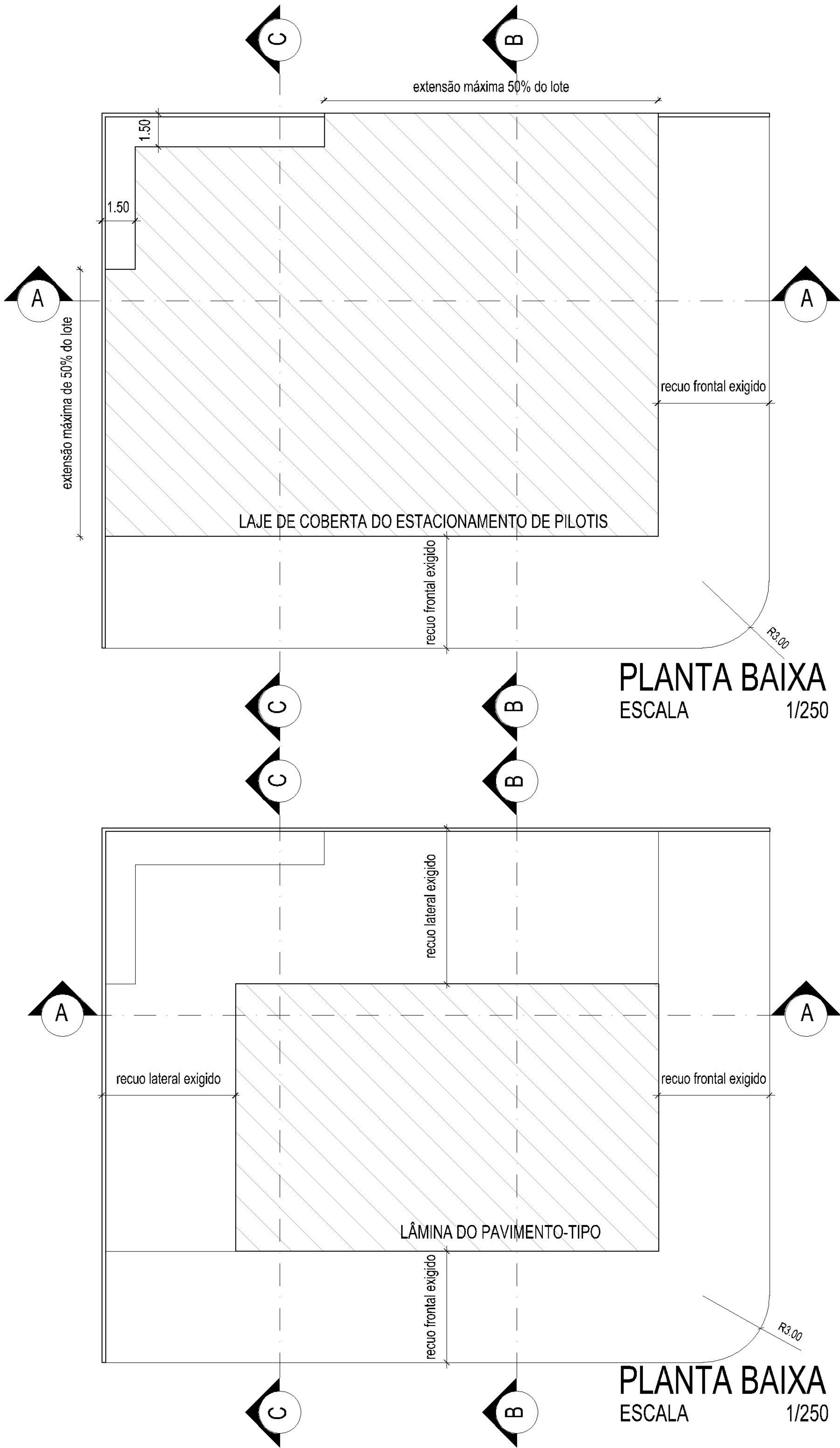
CORTE BB

ESCALA 1/200

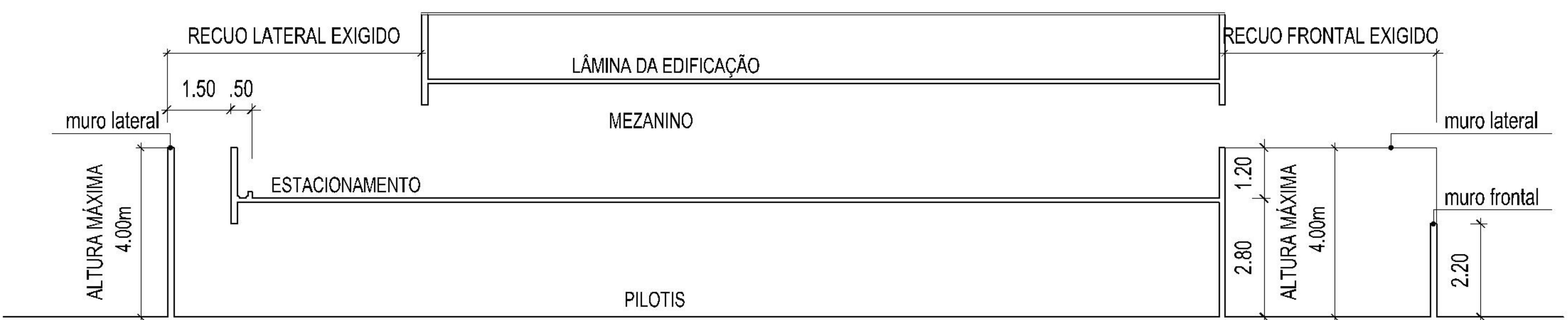


CORTE CC
ESCALA 1/200

ARTIGO 8º., INCISO I (FIGURA 02)



ARTIGO 8º., INCISO I (FIGURA 02)



CORTE AA
ESCALA 1/200

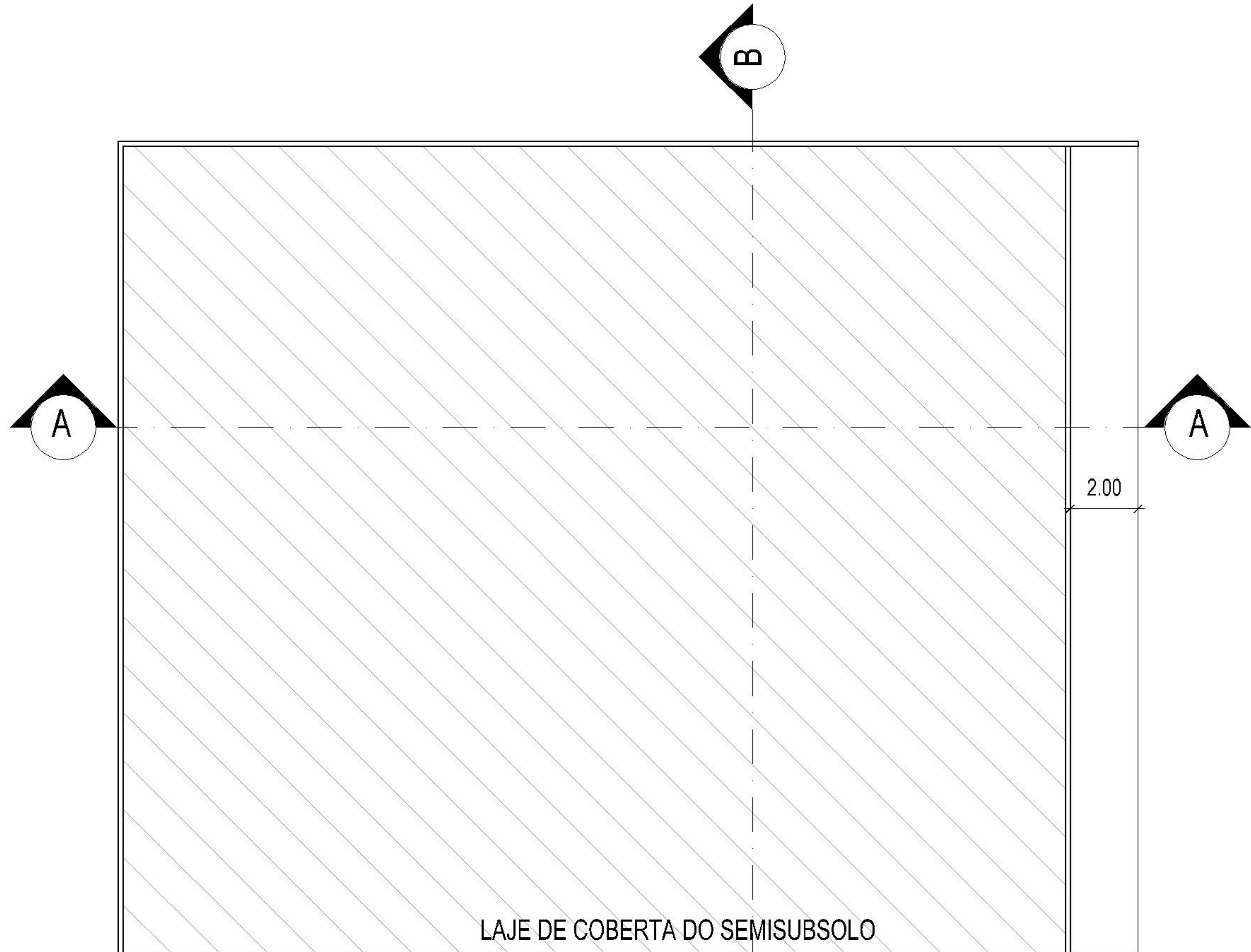


CORTE BB
ESCALA 1/200

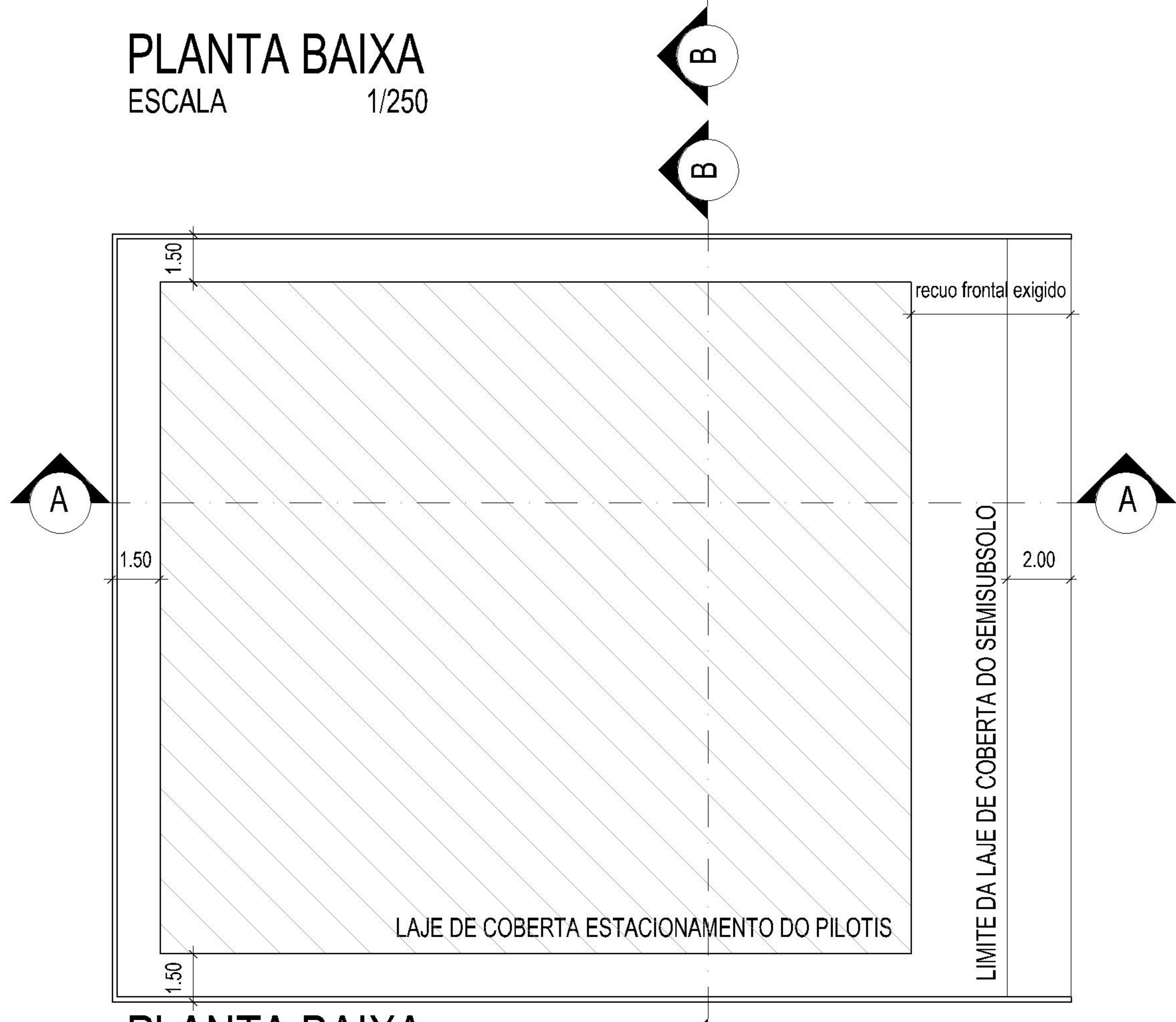


CORTE CC
ESCALA 1/200

ARTIGO 8º., INCISO I (FIGURA 02)

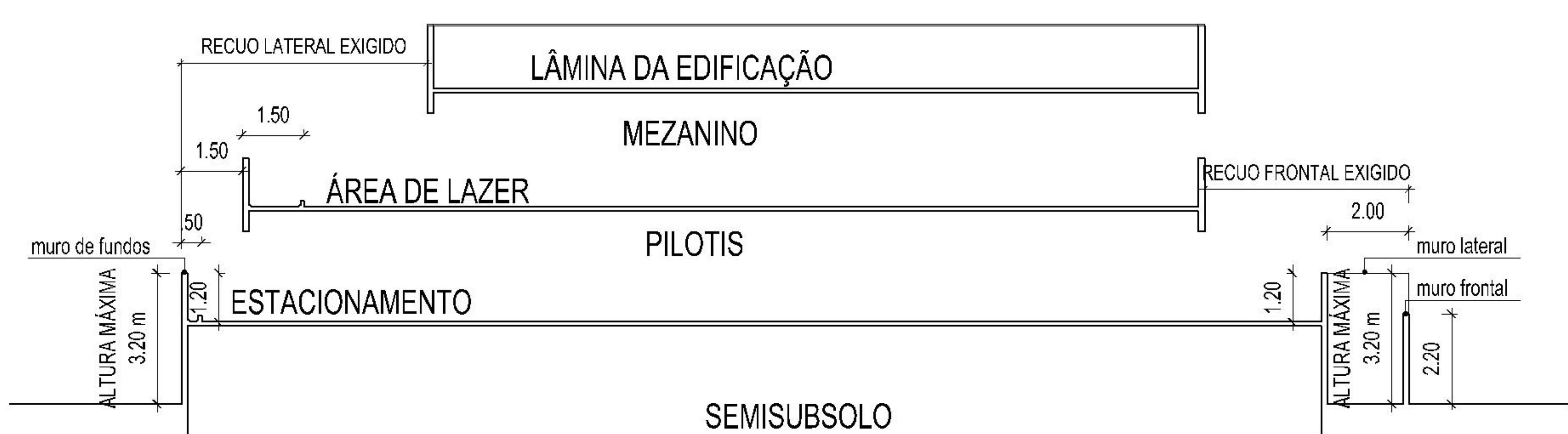
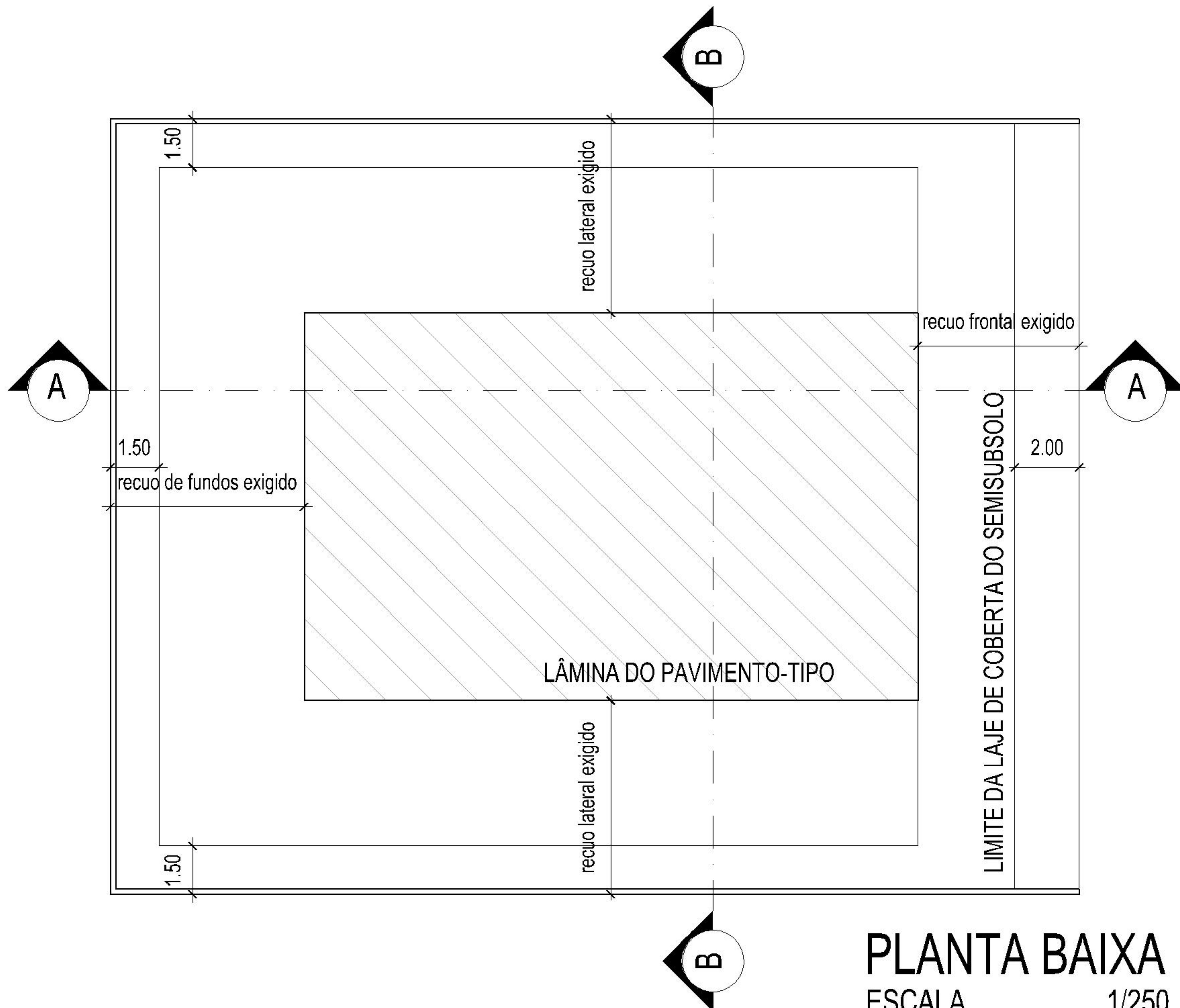


PLANTA BAIXA
ESCALA 1/250



PLANTA BAIXA
ESCALA 1/250

ARTIGO 8º., INCISO II (FIGURA 03)



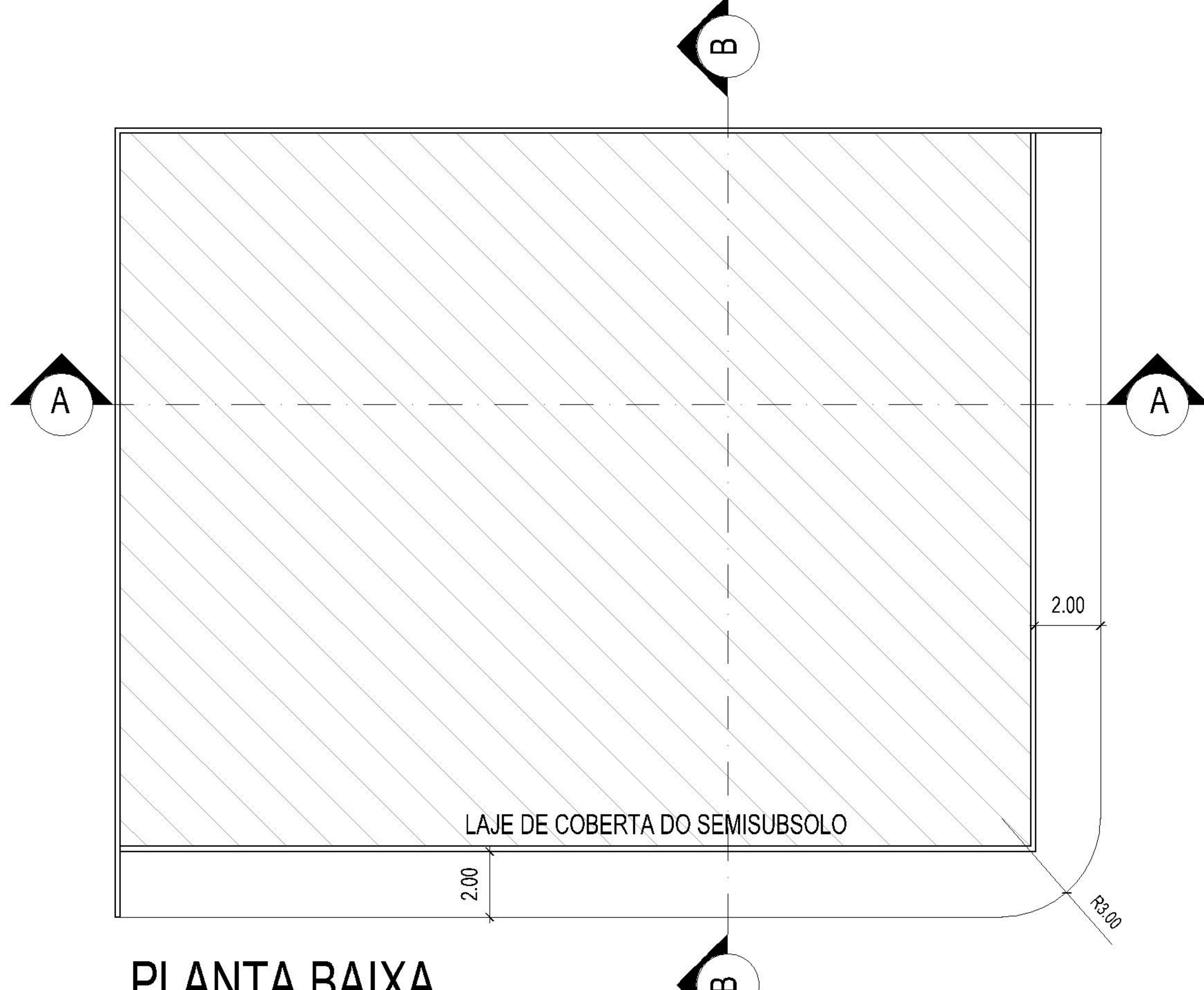
CORTE AA

ESCALA 1/200



CORTE BB

ESCALA 1/200

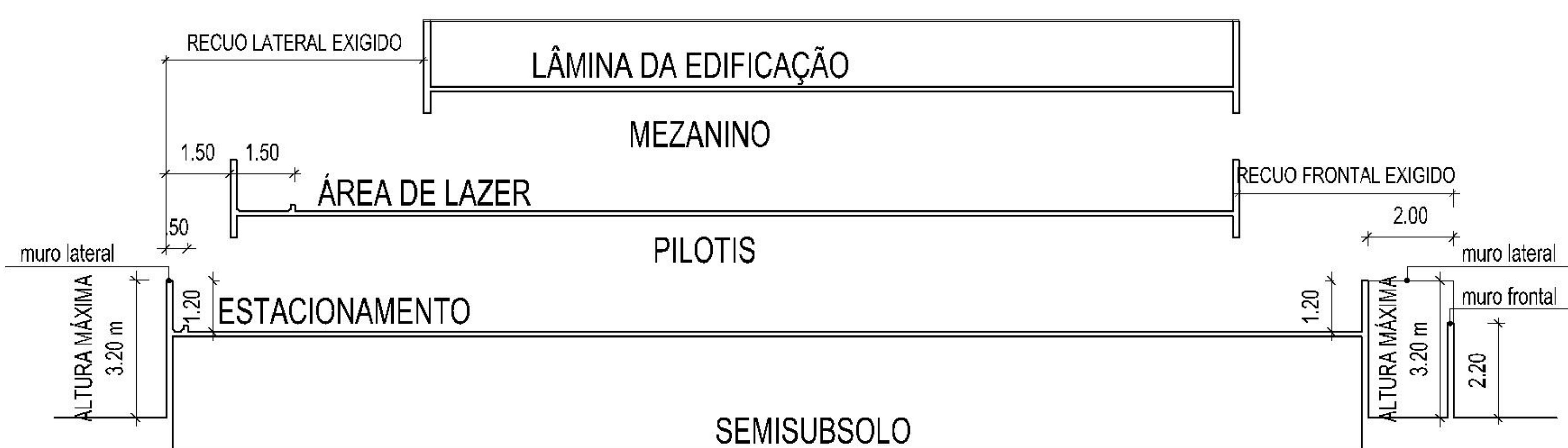
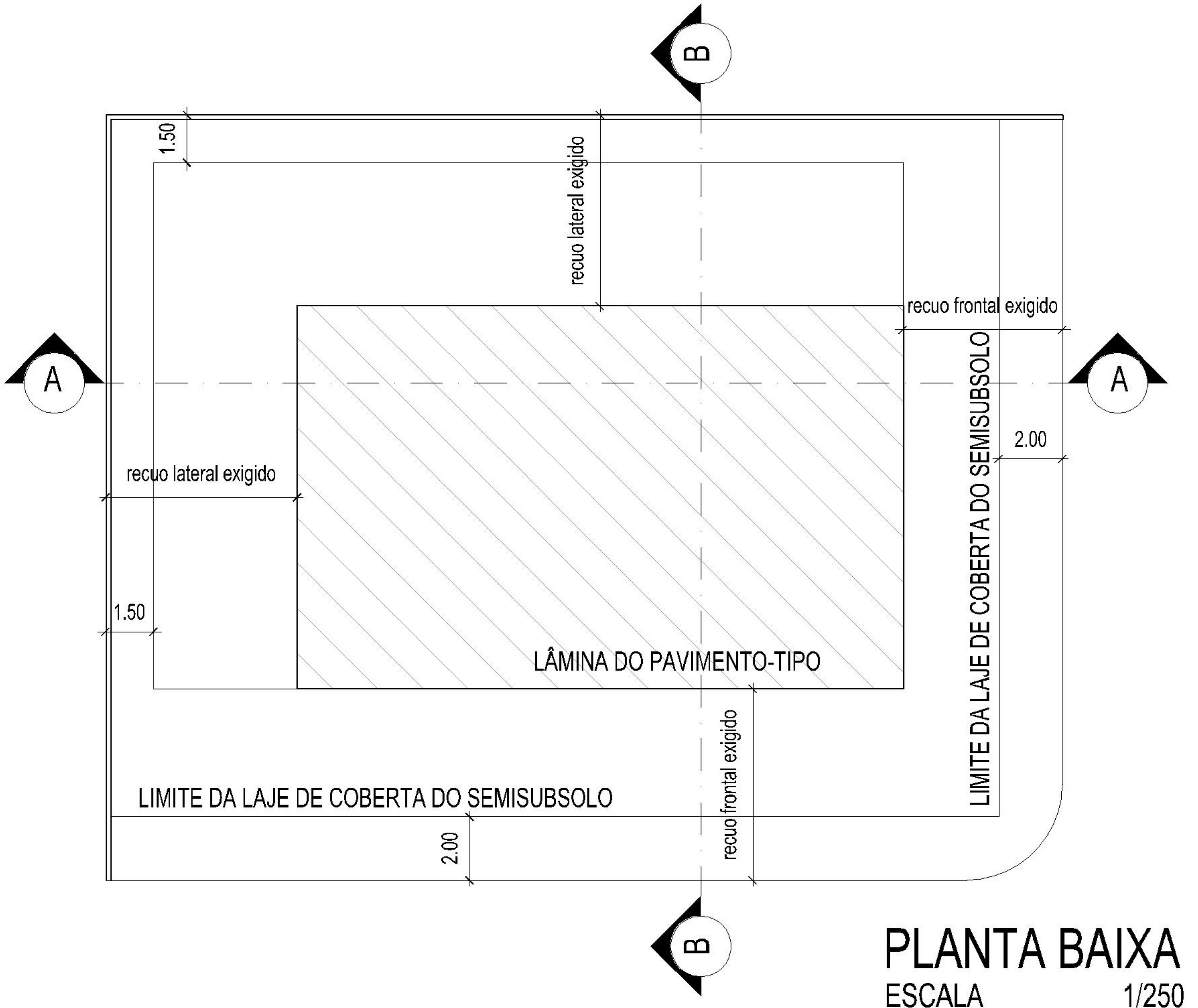


PLANTA BAIXA
ESCALA 1/250



PLANTA BAIXA
ESCALA 1/250

ARTIGO 8º., INCISO II (FIGURA 03)



ARTIGO 8º., INCISO II (FIGURA 03)