



# IPURB

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO

## **ANEXO 8 – PR**

### **PADRÕES ESPACIAIS**



## SUMÁRIO:

ZC1 - ZONA CENTRAL PRINCIPAL .....	3
ZONA CENTRAL SECUNDÁRIA (SÃO ROQUE) .....	5
ZOI 1 – ZONA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA 01.....	6
ZOI 2 – ZONA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA 02 (SÃO ROQUE) .....	7
ZOE 1 – ZONA DE OCUPAÇÃO EXTENSIVA 01 .....	8
ZOE 2 – ZONA DE OCUPAÇÃO EXTENSIVA 02 .....	9
ZR – ZONAS RESIDENCIAIS .....	10
ZGT – ZONA GASTRONÔMICA TURÍSTICA .....	11
ZINST – ZONA DE USO INSTITUCIONAL.....	12
ZI – ZONAS INDUSTRIAIS.....	13
ZER – ZONA ESPECIAL – MARGENS DE RODOVIAS.....	14
ZPMB – ZONA DE PROTEÇÃO AO MANANCIAL BARRAÇÃO .....	15
ZPMP – ZONA DE PROTEÇÃO AO MANANCIAL BURATTI E AO PRESÍDIO.....	16
ZPAERO – ZONA DE PROTEÇÃO AO AERÓDROMO.....	17
ZEH - ZONA ESPECIAL HOSPITALAR.....	18



## ZC1 - ZONA CENTRAL PRINCIPAL

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações	Uso misto	16 pav.	-
Taxa de ocupação		80%	+ 25%
Taxa de impermeabilização		80%	+ 25%
Recuo de frente	Até 2 pavimentos	-	+ 2 metros na divisa, podendo chegar a 9 metros.
	Até 7 pavimentos	3 metros	- 25%
	Acima de 7 pavimentos	3 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º, desde o 3º pavimento	- 25%
Recuo de fundos	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros	-	+ 2 metros na divisa, podendo chegar a 9 metros.
	Até 7 pavimentos	4 metros	- 25%
	Acima de 7 pavimentos	4 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º, desde o 3º pavimento	- 25%
Afastamentos laterais (para cada lado)	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros	-	+ 2 metros na divisa, podendo chegar a 9 metros.
	Até 7 pavimentos	2,5 metros	- 20%
	Acima de 7 pavimentos	2,5 + 0,3 m	- 20%



		por pavimento acima do 7º pavimento, desde o 3º pavimento	
--	--	--	--



## ZONA CENTRAL SECUNDÁRIA (SÃO ROQUE)

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações	Uso misto	16 pav.	-
Taxa de ocupação		80%	+ 25%
Taxa de impermeabilização		80%	+ 25%
Recuo de frente	Até 2 pavimentos	-	- 25%
	Até 7 pavimentos	3 metros	- 25%
	Acima de 7 pavimentos	3 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º, desde o 3º pavimento	- 25%
Recuo de fundos	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros *	-	+ 1 pav. ou 2 m na divisa
	Até 7 pavimentos	4 metros	- 25%
	Acima de 7 pavimentos	4 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º, desde o 3º pavimento	- 25%
Afastamentos laterais (para cada lado)	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros *	-	+ 1 pav. ou 2 m na divisa
	Até 7 pavimentos	2,5 metros	- 20%
	Acima de 7 pavimentos	2,5 + 0,3 m por pavimento acima do 7º pavimento, desde o 3º pavimento	- 20%



## ZOI 1 – ZONA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA 01

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações		16 pav.	-
Taxa de ocupação		65%	+ 40%
Taxa de impermeabilização		80%	+ 25%
Recuo de frente	Até 2 pavimentos	-	- 25%
	Até 7 pavimentos	4 metros	- 25%
	Acima de 7 pavimentos	4 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º	- 25%
Recuo de fundos	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros *	-	-
	Até 7 pavimentos	4 metros	- 25%
	Acima de 7 pavimentos	4 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º	- 25%
Afastamentos laterais	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros *	-	-
	Até 7 pavimentos	2,5 metros	- 20%
	Acima de 7 pavimentos	2,5 + 0,3 m por pavimento acima do 7º pavimento	- 20%



## ZOI 2 – ZONA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA 02 (SÃO ROQUE)

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações		8 pav.	+ 2
Taxa de ocupação		65%	+ 40%
Taxa de impermeabilização		80%	+25%
Recuo de frente	Até 2 pavimentos	4 metros	-25%
	Até 6 pavimentos	5 metros	-25%
	Acima de 6 pavimentos	6 metros	-25%
Recuo de fundos	Até 3 pavimentos	-	-
	Até 6 pavimentos	4 metros	-25%
	Acima de 6 pavimentos	6 metros	-25%
Afastamentos laterais	Primeiros 2 pavimentos	-	-
	Até 6 pavimentos	3 metros	- 20%
	Acima de 6 pavimentos	5 metros	- 20%



## ZOE 1 – ZONA DE OCUPAÇÃO EXTENSIVA 01

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações		4 pav.	+ 1
Taxa de ocupação		65%	+ 5%
Taxa de impermeabilização		70%	+ 20%
Recuo de frente	Até 4 pavimentos	4	- 20%
	Acima de 4 pavimentos	5 metros	- 20%
Recuo de fundos	Até 2 pavimentos	-	-
	Até 4 pavimentos	4 metros	- 25%
	Acima de 4 pavimentos	6 metros	- 25%
Afastamentos laterais	Primeiros 2 pavimentos	-	-
	Até 4 pavimentos	3 metros	- 20%
	Acima de 4 pavimentos	5 metros	- 20%





## ZOE 2 – ZONA DE OCUPAÇÃO EXTENSIVA 02

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações		2 pav.	-
Taxa de ocupação		50%	+ 40%
Taxa de impermeabilização		70%	+ 20%
Recuo de frente	Até 2 pavimentos	4 metros	- 25%
Recuo de fundos	Até 2 pavimentos	-	-
Afastamentos laterais	Até 2 pavimentos	-	



## ZR – ZONAS RESIDENCIAIS

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações		2 pav.	+ 1
Taxa de ocupação		50%	+ 40%
Taxa de impermeabilização		50%	+ 20%
Recuo de frente		4 metros	- 25%
Afastamentos laterais	Até 2 pavimentos	-	-
	3 pavimentos	3 metros	- 20%



## ZGT – ZONA GASTRONÔMICA TURÍSTICA

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações		2 pav.	-**
Taxa de ocupação		50%	+ 40%
Taxa de impermeabilização		80%	+ 25%
Recuo de frente*	2 pavimentos	4	- 100%
	3 pavimentos	Conforme qualidade espacial	
Afastamentos laterais	2 pavimentos	-	-
	3 pavimentos	3 metros	- 20%

\* Na Avenida Planalto e na Rua Herny Hugo Dreher, deverá reservar passeio de 5 metros, sendo 2,50 metros para faixa de circulação e 2,50 metros para faixa de acesso, sendo que a faixa de acesso poderá ser ocupada pelos restaurantes através de mesas e decks temporários.

\*\* A edificação pode chegar a 12 (doze) metros livres da cobertura.



## ZINST – ZONA DE USO INSTITUCIONAL

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações		6 pav.	+2 pav.
Taxa de ocupação		50%	+ 20%
Taxa de impermeabilização		80%	+ 20%
Recuo de frente	Até 2 pavimentos	4 metros	-
	Acima de 2 pavimentos	5 metros	- 20%
	Acima de 6 pavimentos	7 metros	- 20%
Recuo de fundos	Até 2 pavimentos	-	-
	Acima de 2 pavimentos	4 metros	- 20%
	Acima de 6 pavimentos	6 metros	- 20%
Afastamentos laterais	Até 2 pavimentos	-	-
	Acima de 2 pavimentos	3 metros	- 20%
	Acima de 6 pavimentos	5 metros	- 20%



## ZI – ZONAS INDUSTRIAIS

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações		-	-
Taxa de ocupação		80%	De acordo com EIV e Qualidade Espacial
Taxa de impermeabilização		80%	-
Recuo de frente		6	- 20%
Afastamentos laterais		-	-



## ZER – ZONA ESPECIAL – MARGENS DE RODOVIAS

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações		-	-
Taxa de ocupação		80 %	De acordo com EIV e Qualidade Espacial
Taxa de impermeabilização		80%	
Recuo de frente		Conforme órgão competente	
Recuo de fundos		-	
Afastamentos laterais		Caso-a-caso	



## ZPMB – ZONA DE PROTEÇÃO AO MANANCIAL BARRAÇÃO

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações		2 pav.	1
Taxa de ocupação		50%	20%
Taxa de impermeabilização		60%	20%
Recuo de frente		4	20%
Recuo de fundos			
Afastamentos laterais			

\* Área mínima para parcelamento do solo: 1.500 m<sup>2</sup>



## ZPMP – ZONA DE PROTEÇÃO AO MANACIAL BURATTI E AO PRESIDIO

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações		2 pav.	1
Taxa de ocupação		50%	
Taxa de impermeabilização		50%	
Recuo de frente		4	20%
Recuo de fundos			
Afastamentos laterais			

\* Área mínima para parcelamento do solo: 2.500 m<sup>2</sup>





## **ZPAERO – ZONA DE PROTEÇÃO AO AERÓDROMO**

De acordo com o **ANEXO 10-ME.**



## ZEH - ZONA ESPECIAL HOSPITALAR

Item de controle		Parâmetro	Fator de ajuste
Altura das edificações	Voltado para o Complexo Hospitalar	16 pav.	-
Taxa de ocupação		80%	+ 25%
Taxa de impermeabilização		80%	+ 25%
Recuo de frente	Até 2 pavimentos	-	+ 2 metros na divisa, podendo chegar a 9 metros.
	Até 7 pavimentos	3 metros	- 25%
	Acima de 7 pavimentos	3 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º, desde o 3º pavimento	- 25%
Recuo de fundos	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros	-	+ 2 metros na divisa, podendo chegar a 9 metros.
	Até 7 pavimentos	4 metros	- 25%
	Acima de 7 pavimentos	4 metros + 0,4 m por pavimento acima do 7º, desde o 3º pavimento	- 25%
Afastamentos laterais (para cada lado)	Primeiros 2 pavimentos ou 7 metros	-	+ 2 metros na divisa, podendo chegar a 9 metros.
	Até 7 pavimentos	2,5 metros	- 20%
	Acima de 7 pavimentos	2,5 + 0,3 m por pavimento	- 20%



		acima do 7º pavimento, desde o 3º pavimento	
--	--	---	--