

ANEXO V **QUADRO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DE LOTE PARA A ÁREA URBANA DO MUNICÍPIO DE COLOMBO (EXCETO CICOL-TEC)**

Sigla	Zoneamento	Lote mínimo	Coeficiente de Aproveitamento - CA		Altura da Edificação (F)		Taxa de Ocupação - TO		Taxa Permeabilidade	Recuo Frontal Mínimo (m)			Afastamento Lateral (L)	Instrumentos
			CA mínimo (B)	CA máximo (C)	Nº pavimentos básico	Nº pavimentos máximo (G)	TO básico	TO máxima		Recuo Frontal Vias Estruturais	Recuo Frontal Vias Distribuidoras	Recuo Frontal demais vias		
ZOC-T1	Zona de Ocupação Controlada de Transição 1 (J)	3000	-	0,50	-	2	-	30%	60%	5,00	5,00	5,00	2,50	-
ZOC-T2	Zona de Ocupação Controlada de Transição 2 (J)	1800	-	0,50	-	2	-	30%	60%	5,00	5,00	5,00	2,50	-
ZOC-T3	Zona de Ocupação Controlada de Transição 3 (J)	1200	-	0,75	-	2	-	50%	35%	5,00	5,00	5,00	2,50	-
ZOC-C	Zona de Ocupação Controlada do Centro	600	0,10	1,00	-	4	-	50%	35%	5,00 (K)	5,00 (K)	5,00	2,50 (M)	(1)(2)
ZOC-CH	Zona de Ocupação Controlada do Centro Histórico	360	0,15	1,00	-	4	-	50%	35%	5,00 (K)	5,00 (K)	5,00	2,50 (M)	(1)(2)
ZOC-SD	ZOC-SD - Zonada de Ocupação Controlada do São Dimas (J)	360	-	0,50	-	2	-	40%	35%	5,00	5,00	5,00	2,50 (M)	-
ZUD 1	Zona de Uso Diversificado 1 (D)(J)	1000	-	0,50	-	2	-	50%	30%	5,00	5,00	5,00	2,50	-
ZUD 2	Zona de Uso Diversificado 2 (D)(J)	450	-	1,00	-	2	-	50%	30%	5,00	5,00	5,00	2,50 (M)	-
ZUD 3	Zona de Uso Diversificado 3 (D)(J)	360	-	1,00	1,50	4	6	50%	30%	5,00	5,00	5,00	2,50 (M)	(3)(4)
ZUPI 1	Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 (D)(J)	5000	-	1,00	-	2 (E)	-	50%	20%	10,00	5,00	5,00	2,50	(3)(4)
ZUPI 2	Zona de Uso Predominantemente Industrial 2 (D)(J)	1800	-	1,00	-	2 (E)	-	50%	20%	10,00	5,00	5,00	2,50	-
SP6	Sector de Planejamento Guaraituba (J)	450	0,15	1,00	1,50	2	4 (H)	50%	30%	5,00 (K)	5,00 (K)	5,00	2,50 (M)	(1)(2)(3)(4)
SPM	Sector de Planejamento Maracanã (J)	360	0,15	1,00	2,00	4	6 (H)	60%	30%	5,00 (K)	5,00 (K)	5,00	2,50 (M)	(1)(2)(3)(4)
EDI	Eixo de Desenvolvimento Industrial (J)	5000	-	1,00	1,50	2 (E)	-	50%	20%	15,00	-	-	2,50	(3)(4)
EA 1	Eixo de Adensamento 1 (J)	720	0,15	1,00	3,00	4	8 (H)	60%	30%	15,00	-	-	2,50 (M)	(1)(2)(3)(4)
EA 2	Eixo de Adensamento 2	360	0,15	1,00	3,00	4	8 (H)	60%	30%	5,00 (K)	-	-	2,50 (M)	(1)(2)(3)(4)

OBSERVAÇÕES

- (A) Nas zonas sob área de influência direta e indireta do Aquífero Karst, conforme Mapa do ANEXO I da Lei, a obtenção dos Alvarás de Licença para Construção, de Obras e de Funcionamento estarão condicionados ao Decreto Estadual Nº 10499/2022 e à apresentação de laudo geotécnico ao órgão municipal competente.
- (B) O CA Mínimo incide nos Eixos, Setores e Zonas preferenciais para a aplicação dos instrumentos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação.
- (C) O CA Máximo e o TO Máximo são válidos para a aplicação dos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Transferência do Direito de Construir (TDC).
- (D) Quando o imóvel se encontrar inserido na área abrangida pela Cidade Industrial e Tecnológica da Colombo (CICOL-TEC) aplica-se os parâmetros de ocupação disposto no ANEXO VI.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (E) A altura máxima de 2 (dois) pavimentos é para usos não industriais.
- (F) A altura mínima do pé direito por pavimento é de 2,4m (dois metros e quarenta centímetros). Em caso de dimensão excedente a 5m (cinco metros) será contabilizado como um novo pavimento. Para o cálculo do número de pavimentos não serão considerados: áticos, subsolos, sobrelojas, sótãos, charminés e pavimentos técnicos no nível da cobertura (reservatórios de água, máquinas, equipamentos e instalações).
- (G) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos, através do instrumento de Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir, será somado ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando o acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento e respeitando-se a Taxa de Ocupação Máxima.
- (H) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos só será garantido se o projeto de edificação resguardar os dois primeiros pavimentos para usos não residenciais, priorizando atividades de comércio e serviços.
- (I) A flexibilização de parâmetros é possibilitada pela instituição de um Programa de Regularização Fundiária Municipal e através da Área Especial de Interesse Social, conforme a legislação do Plano Diretor Participativo de Colombo.
- (J) A ocupação dos lotes de frente para as rodovias deve atender à profundidade mínima de 60m (sessenta metros) e máxima de 120m (cento e vinte metros), a partir do eixo da rodovia, respeitando-se a faixa mínima não edificável de 15m (quinze metros).
- (K) O recuo frontal 0,00 m para os demais pavimentos é permitido quando a edificação for de Uso Misto, ou seja, quando prever uso não residencial no andar térreo, com preferência para Usos Comerciais e de Serviços, com acesso direto à via pública.
- (L) A partir do 2º pavimento, o afastamento das divisas (lateral e de fundos) será igual a H/5, sendo H = Altura da Edificação, atendido o mínimo de 2.50m quando houver aberturas.
- (M) Não há necessidade de afastamento lateral para térreo e 1º andar quando não houver abertura nas fachadas laterais

Obs: Poderá ser admitido recuo frontal mínimo de 5 metros nas ruas Francisco Camargo, das Olarias, José de Alencar, Izídio Mocelin Filho, João D'Agostin e demais vias municipais (excluindo rodovias e vias de interesse metropolitano) casa comprovado adensamento consolidado, sujeitas a análise e parecer do Conselho Municipal de Urbanismo.

INSTRUMENTOS

- (1) PEUC – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
- (2) IPTU Progressivo no Tempo
- (3) TDC – Transferência do Direito de Construir
- (4) OODC – Outorga Onerosa do Direito de Construir