

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

	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
	Sigla	Nome do Eixo, Setor ou Zona (A)	Área mín. de lote (m²) (I)	Testada mínima	CA mínimo (B)	CA básico	CA máximo (C)	Nº pavimentos básico	Nº pavimentos máximo (G)	TO básico	TO máxima		Recuo Frontal Vias Arteriais	Recuo Frontal Vias Coletoras	Recuo Frontal demais vias		
Ocupação Controlada	ZOC-T1	Zona de Ocupação Controlada de Transição 1 (J)	3000	30	-	0,50	-	2	-	30%	-	60%	5,00	5,00	5,00	2,50 (M)	-
	ZOC-T2	Zona de Ocupação Controlada de Transição 2 (J)	1800	20	-	0,50	-	2	-	30%	-	60%	5,00	5,00	5,00	2,50 (M)	-
	ZOC-T3	Zona de Ocupação Controlada de Transição 3 (J)	1200	20	-	0,75	-	2	-	50%	-	35%	5,00	5,00	5,00	2,50 (M)	-
	ZOC-C	Zona de Ocupação Controlada do Centro	600	15	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	12	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	12	-	0,50	-	2	-	40%	-	35%	5,00	5,00	5,00	2,50 (M)	-
Uso Diversificado	ZUD 1	Zona de Uso Diversificado 1 (D)(J)	1000	20	-	0,50	-	2	-	50%	-	30%	5,00	5,00	5,00	2,50 (M)	-
	ZUD 2	Zona de Uso Diversificado 2 (D)(J)	450	15	-	1,00	-	2	-	50%	-	30%	5,00	5,00	5,00	2,50 (M)	-
	ZUD 3	Zona de Uso Diversificado 3 (D)(J)	360	12	-	1,00	1,50	4	6	50%	-	30%	5,00	5,00	5,00	2,50 (M)	(3)(4)
Uso Industrial e Tecnológico	ZUPI 1	Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 (D)(J)	5000	50	-	1,00	-	2 (E)	-	50%	65%	20%	10,00	5,00	5,00	2,50	(3)(4)
	ZUPI 2	Zona de Uso Predominantemente Industrial 2 (D)(J)	1800	30	-	1,00	-	2 (E)	-	50%	-	20%	10,00	5,00	5,00	2,50	-
Setores de Planejamento	SPG	Setor de Planejamento Guaraituba (J)	450	15	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	Setor de Planejamento Maracanã (J)	360	12	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)
Eixos de Planejamento	EDI	Eixo de Desenvolvimento Industrial (J)	5000	50	-	1,00	1,50	2 (E)	-	50%	65%	20%	15,00	-	-	2,50	(3)(4)
	EA 1	Eixo de Adensamento 1 (J)	720	15	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	12	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 Ida Lei, a obtenção dos Alvarás de Licença para Construção, de Obras e de Funcionamento estarão condicionados ao Decreto Estadual N° 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 da 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.

- (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, chaminés 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 da 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