

ANEXO 03

Macrozona	Zona	Uso Social	Limitação de Uso	Tamanho do Lote (m2)			Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Coeficiente de Aproveitamento			Recuos		Dimensões Máximas de quadra	Instrumentos Urbanísticos	
				Min. Com Edificação	Min. sem Edificação	Máximo			Mínimo	Básico	Máximo	Frontal	Lateral			
Desenvolvimento Urbano	ZUM DA Zona de Uso Misto de Densidade Alta	uso misto adensado	Industrial grande porte	125	175	40.000	0,6	0,2	0,3	1,2	2,5	5m S/ muro 1,5m	H < 7m: S/ recuo H > 7m: 0,6(H-7)	Comprimento: 250 m Perímetro: 800 m	C.F. Art 182 compra potencial construtivo operação urbana Consórcio imobiliário	
	ZUM DM1 Zonas de Uso Misto de Densidade Média 1	uso misto			200				–	1,2	1,2				Preempção AT > 20 mil m2	
	ZUM DM2 Zonas de Uso Misto de Densidade Média 2	novos loteamentos			–				1,2	1,2						
	ZUI 1 Zonas de Uso Industrial 1	industrial grande porte	Conforme Legislação Estadual			0,7	0,3	0,15	1,2	1,2	Conforme Legislação Estadual	C.F. Art 182				
	ZUI 2 Zona de Uso Industrial 2	indústria grande-compatibilidade preservação ambiental	Industrial de grande impacto EIA	5.000		–	0,3	0,7	0,15	1,2		1,2	C.F. Art 182			
	ZPA Zonas de Proteção Ambiental	proteção ambiental	Industrial grande porte	20.000	20.000	–	–	–	–	0,05	0,05	–	–	–	preempção transferência potencial construtivo	
Ocupação Controlada	ZOC Zona de Ocupação Controlada	manutenção de grandes áreas permeáveis-sítios, usos diversos	Industrial e uso que demanda EIV	20.000	20.000	–	0,05	0,9	–	0,05	0,05	5	5	–	preempção	
Proteção aos Mananciais	ZOD Zonas de Ocupação Dirigida	residencial e misto	Conforme Legislação Estadual	250	500	–	0,5	0,4	–	1,0	1,0	5	5	–	–	
	ZOR 1 Zonas de Ocupação Restrita 1	preservação	Conforme Legislação Estadual e Incra (no perímetro rural)	20.000	20.000	–	–	–	–	(a)	(a)	–	–	–	preempção * transferência potencial construtivo	
	ZOR 2 Zonas de Ocupação Restrita 2	plantio				–	–	–	–	0,05	0,05	–	–	–	–	preempção transferência potencial construtivo
	ZOR 3 Zonas de Ocupação Restrita 3	turismo, outros usos				–	–	–	–	0,05	0,05	–	–	–	–	Preempção transferência potencial construtivo

QUADRO 01: parâmetros de dimensionamento e ocupação dos lotes por zona

* (a) O Coeficiente Máximo da ZOR 1 é 0,02, contudo, para os casos de transferência do potencial construtivo, adota-se 0,05 para efeito de cálculo.

ANEXO 05

Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA			
Zona	Características	Objetivos	Ações
ZEIA 1	APP- ainda preservada	Proteção e recuperação da vegetação ciliar	PRESERVAÇÃO - permite utilização da área para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e Isenção da parcela territorial do IPTU, desde que recuperada vegetação ciliar. Averbação na matrícula do imóvel; possibilidade de transferência do potencial construtivo em casos de doação para poder público
ZEIA 2	APP- já bastante alterada pela urbanização	Aproximação do cidadão com o curso d'água- recuperação gradativa. Plano de Recuperação das Micro-Bacias	Plano de recuperação da micro-bacia hidrográfica deve contemplar medidas mitigadoras e compensatórias relativo ao impacto criado. Plano deve prever também gradativa recuperação ambiental das áreas afetadas, resguardada a função social de "aproximação" do cidadão com o curso d'água
ZEIA 3	Áreas sujeitas a estudos especiais	Recuperação ambiental	Recuperação de áreas degradadas por mineração e das áreas de risco quanto à contaminação do solo.

QUADRO 02: características, objetivos e ações nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental.

ANEXO 06

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS			
Zona	Características	Objetivos	Ações
ZEIS 1	Terrenos vazios	Promover HIS	Plano de urbanização voltado a promoção de habitação de interesse social.
ZEIS 2	Áreas irregulares	Promover HIS Requalificar e regularizar	Plano de urbanização e regularização fundiária.
ZEIS 3	Loteamentos na APM	Requalificar e regularizar	Plano de urbanização prevendo regularização fundiária, sustentável e recuperação ambiental.

QUADRO 03: características, objetivos e ações nas Zonas Especiais de Interesse Social.

ANEXO 07

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES COMERCIAIS				
	Tipo de Atividade	Atividades	Medidas para Instalação	
C2	ATIVIDADES TOLERÁVEIS	(1) Atividades Potencialmente Geradoras de Ruídos	- Locais para eventos - Comércio de animais de estimação e de produtos afins	Para a sua instalação, deverá ser previamente apresentado laudo elaborado por profissional habilitado, indicando tratamento acústico adequado e declarando atendimento às normas e legislação específica.
		(2) Atividades Potencialmente Geradoras de Gases e/ou Fumaça	- Churrascarias, pizzarias e outras atividades que possam gerar fumaça	Para a sua instalação, deverá ser previamente apresentado laudo elaborado por profissional habilitado, demonstrando as medidas adotadas para controlar as emissões da atividade.
		(3) Atividades de Venda de produtos que possam dar origem a explosões, incêndios, exalações de gases ou detritos danosos à saúde	- Comércio de combustíveis e lubrificantes em geral (até 500 m ² de área construída) - Comércio de pneus e rodas, baterias, câmeras de ar (até 500 m ² de área construída) - Comércio de gás liquefeito de petróleo engarrafado com capacidade até 520Kg de G.L.P.	Para a sua instalação, deverá ser previamente apresentado laudo elaborado por profissional habilitado, declarando atendimento à legislação específica.
		(4) Atividades que possam causar Impactos no Tráfego	Em função de atividade e porte, de acordo com a legislação específica.	
C3	ATIVIDADES INCÔMODAS	-----	<ul style="list-style-type: none"> - Comércio de combustíveis e lubrificantes em geral (com mais de 500 m² de área construída) - Comércio de pneus, rodas, baterias, câmeras de ar (com mais de 500 m² de área construída) - Comércio de materiais de grande porte em geral, como caminhões, tratores, máquinas, equipamentos pesados (com mais de 5.000 m² de área construída) - Comércio atacadista (com mais de 5.000 m² de área construída) - Comércio de materiais de construção (com mais de 5.000 m² de área construída) - Restaurantes, bares, locais de reunião em geral (com mais de 1.500 m² de área construída) - Shopping center (com mais de 5.000 m² de área construída) - Supermercado, hipermercado (com mais de 5.000m² de área construída) - Varejão, sacolão (com mais de 3.000 m² de área construída) - Concessionária, agência de veículos (com mais de 5.000 m² de área construída) - Lojas, magazines e similares (com mais de 5.000m² de área construída) - Comércio varejista de produtos explosivos em geral - Comércio de carvão e lenha - Comércio de produtos químicos em geral - Comércio de madeiras aparadas 	<p>Para instalação as atividades estarão sujeitas à apresentação do EPIV/ RIVI</p> <p>Obs. As atividades relacionadas no quadro ao lado, quando apresentarem metragem inferior, serão consideradas toleráveis (C2), desde que apresentem os laudos exigidos e, quando for o caso, atendam às diretrizes urbanísticas.</p>
C4	USO RESTRITO	As atividades elencadas somente poderão ser instaladas nas Zonas de uso Industrial – ZUI 1 e 2	<ul style="list-style-type: none"> - Comércio atacadista e distribuidor de produtos inflamáveis e lubrificantes em geral - Comércio atacadista de produtos explosivos em geral - Comércio atacadista de produtos químicos em geral - Comércio de gás liquefeito de petróleo engarrafado com capacidade superior a 520Kg de G.L.P. 	-----
C1	COMPATÍVEIS	Todas as demais atividades não enquadradas em C2, C3 e C4		

QUADRO 04: classificação das atividades comerciais

ANEXO 08

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS			
Tipo de Atividade	Atividades	Medidas para Instalação	
S2	ATIVIDADES TOLERÁVEIS		
	(1) Atividades Potencialmente Geradoras de Ruídos	<ul style="list-style-type: none"> - Igrejas, templos, locais de culto - Serviços de oficinas em geral (com mais de 125 m² de área construída) - Clínicas veterinárias - Boates, discotecas e clubes noturnos - Estabelecimentos com música ao vivo ou mecanizada, shows - Hotéis e pensões de animais 	Para a sua instalação deverá ser previamente apresentado laudo elaborado por profissional habilitado, indicando tratamento acústico adequado e declarando atendimento às normas e legislação específicas
	(2) Atividades Potencialmente Geradoras de Radiações	<ul style="list-style-type: none"> - Torres, antenas, estações de telecomunicações 	Para a sua instalação deverá ser previamente apresentado laudo elaborado por profissional habilitado, demonstrando as medidas adotadas para controlar as emissões da atividade
	(3) Atividades que podem causar impactos no tráfego	Em função de atividade e porte, as atividades estarão sujeitas à análise prévia e expedição de diretrizes de acordo com legislação específica	
S3	ATIVIDADES INCÔMODAS		
	-----	<ul style="list-style-type: none"> - Locais de cultos, como templos religiosos (com mais de 2.000 m² de área construída) - Serviços sócio-culturais e de educação (com mais de 5.000 m² de área construída) - Locais de reunião ou eventos (com mais de 1.000m² de área construída) - Restaurante, bar, bingo, boate, buffet e similares (com mais de 1.000 m² de área construída) - Pavilhão de feira, expositores, parque de diversões (com mais de 2.500 m² de área construída) - Ginásios, academias (com mais de 5.000,00m² de área construída) - Serviços de saúde (com mais de 10.000 m² de área construída) - Serviços de hospedagem (com mais de 4.000 m² de área construída) - Garagens de transporte e transportadoras (frota de caminhões, táxis, ônibus, tratores e máquinas) (com mais de 5.000 m² de terreno) - Agências bancárias (com mais de 1.000 m² de área construída) - Serviços de oficinas em geral (com mais de 2.500m²) - Clube recreativo esportivo (com mais de 10.000 m² de área) 	<p>Para instalação as atividades estarão sujeitas a apresentação do EPIV/ RIVI</p> <p>Obs. As atividades relacionadas no quadro ao lado, quando apresentarem metragem inferior, serão consideradas toleráveis (S2), desde que apresentem o laudos exigidos e, quando for o caso, atendam às diretrizes urbanísticas</p>
S4	USO RESTRITO		
	As atividades elencadas somente poderão ser instaladas nas Zonas de Uso Industrial – ZUI 1 e 2	<ul style="list-style-type: none"> - Armazenamento de produtos químicos e explosivos em geral - Base de distribuição primária com armazenagem de combustíveis 	-----
	As atividades elencadas somente poderão ser instaladas em Zonas de Proteção Ambiental – ZPA e em Zonas de Ocupação Restrita 2 e 3 – ZOR 2 e 3	<ul style="list-style-type: none"> - Estábulo, canis de animais em geral e adestramento de animais de grande porte 	-----
S1	COMPATIVÉIS	Todas as demais atividades de prestação de serviços, não enquadradas em S2, S3 e S4	

QUADRO 05: classificação das atividades de serviços

ANEXO 09

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES INDUSTRIAIS			
		Atividades	Medidas para Instalação
I1	USO RESTRITO INCOMPATÍVEIS COM AS ATIVIDADES COMPATÍVEIS	Todas as indústrias classificadas como ID, conforme a Legislação Estadual, até 2.500 m ² de área construída.	-----
I2		Indústrias classificadas como ID, conforme Legislação Estadual, acima de 2.500 m ² de área construída.	A implantação, reforma ou ampliação da atividade estará sujeita à apresentação de EPIV-RIVI, exceto nas Zonas de Uso Industrial – ZUI 1 e 2
I3		Todas as indústrias não enquadradas como ID pela Legislação Estadual, podendo instalar-se somente em Zonas de Uso Industrial – ZUI 1 e 2	-----
<p>A instalação de indústrias, com área construída igual ou superior a 20.000,00m², em Zonas de Uso Industrial – ZUI 1 e 2 está condicionada à apresentação de EPIV-RIVI.</p>			

QUADRO 06: classificação das atividades industriais

ANEXO 10

Macrozona	Distrito	Zona	Finalidade							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Macrozona de Desenvolvimento Urbano	Boa Vista	Zona de Uso Misto – Densidade Média 1	x	x			x	x		
		Zona de Uso Misto – Densidade Média 2	x	x	x	x	x	x		
	ZUI 1									
	Centro	Zona de Uso Misto – Densidade Alta	x	x	x		x	x		x
		Zona de Uso Misto – Densidade Média 1	x	x			x	x		
		Zona de Uso Misto – Densidade Média 2	x	x	x	x	x	x		
		Zona de Proteção Ambiental								x
		ZUI 1 e 2								
APA									x	
Macrozona de Ocupação Controlada		Zona de Ocupação Controlada			x				x	
Macrozona de Proteção aos Mananciais	Palmeiras	Zona de Ocupação Dirigida				x			x	x

Quadro 07: objetivos do Direito de Preempção por zona.

1. Regularização fundiária;
2. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
3. Constituição de reserva fundiária;
4. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
5. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
6. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
7. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
8. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico

