



**PLANO DIRETOR
DE PORTO ALEGRE**

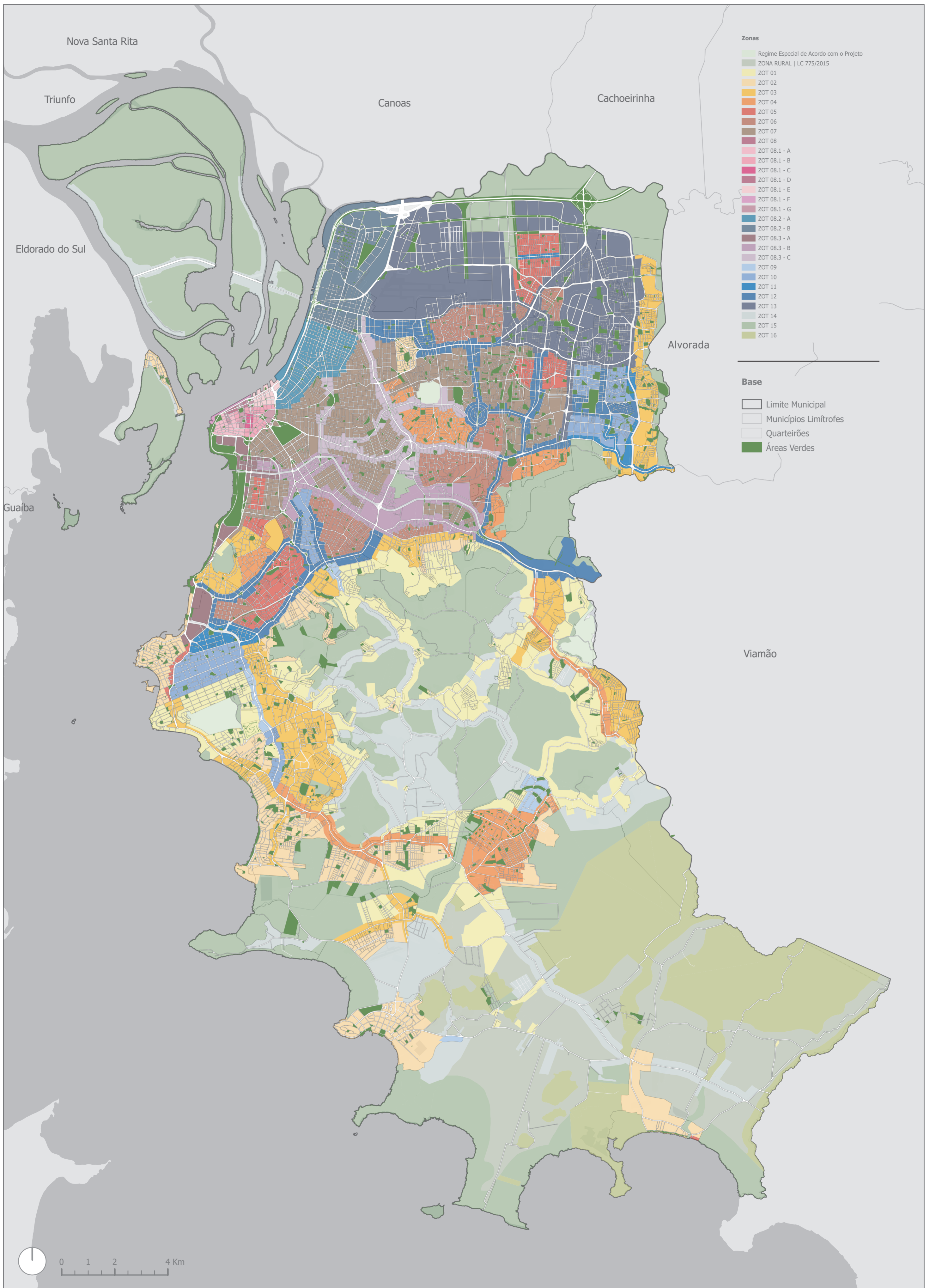
QUEM AMA A CIDADE
PLANEJA O FUTURO COM ELA

Anexo 1

MAPA ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL (ZOT)



Prefeitura de
Porto Alegre





**PLANO DIRETOR
DE PORTO ALEGRE**

QUEM AMA A CIDADE
PLANEJA O FUTURO COM ELA

Anexo 2

TABELAS ZOT



**Prefeitura de
Porto Alegre**



PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
150m ²	5m	200m	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-	
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²	10%	
		22.500m ²		acima de 4.000m ² a 5.000m ²	15%	
		ÁREA MÍNIMA		acima de 5.000m ² a 22.500m ²	18%	
3.000m ²		-	LOTEAMENTO	acima de 22.500m ²	Até 32% (1) (2)	18%

EDIFICAÇÕES

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (3)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS	TAXA DE PERMEABILIDADE (4)	RECUE DE JARDIM
1,5	2,5	9m	LATERAL: ISENTO	ÁREA > 1.500m ² = 40% (5) ÁREA ≤ 1.500m ² = 30%	4m
			FUNDOS: ISENTO	FATOR CONVERSÃO: 30% (6)	

ATIVIDADES (7)

RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
	NÍVEL 2	S/L	1.000m ²	500m ²	PROIBIDA	PROIBIDA	PROIBIDA	S/L	1.500m ²	PROIBIDA	PROIBIDA	300m ²	PROIBIDA

S/L: sem limite

- (1) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.
- (2) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (3) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (4) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (5) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 30% sobre os primeiros 1.500m² e 40% sobre a área que exceder esse valor.
- (6) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (7) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.



PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
150m ²	5m	200m	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-	
MÓDULO DE FRACIONAMENTO 3.000m ²		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²	10%	
		22.500m ²		acima de 4.000m ² a 5.000m ²	15%	
		ÁREA MÍNIMA		acima de 5.000m ² a 22.500m ²	18%	
		-	LOTEAMENTO	acima de 22.500m ²	Até 32% (1) (2)	18%

EDIFICAÇÕES

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (3)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS	TAXA DE PERMEABILIDADE (4)	RECUO DE JARDIM
2	3	9m	LATERAL: ISENTO	ÁREA > 1.500m ² = 40% (5) ÁREA ≤ 1.500m ² = 30%	4m
			FUNDOS: ISENTO	FATOR CONVERSÃO: 50% (6)	

ATIVIDADES (7)

RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
	NÍVEL 3	S/L	1.500m ²	1.500m ²	500m ²	PROIBIDA	PROIBIDA	S/L	1.500m ²	PROIBIDA	PROIBIDA	300m ²	PROIBIDA

S/L: sem limite

- (1) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.
- (2) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (3) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (4) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (5) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 30% sobre os primeiros 1.500m² e 40% sobre a área que exceder esse valor.
- (6) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (7) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.



PARCELAMENTO DO SOLO													
LOTE		QUARTEIRÃO		ENQUADRAMENTO				ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA					
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA		FRACIONAMENTO		DESMEMBRAMENTO		MALHA VIÁRIA		EQUIPAMENTOS			
125m ² (1)	5m	200m		até 3.000m ²						-			
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA		acima de 3.000m ² a 4.000m ²						10%			
		22.500m ²		acima de 4.000m ² a 5.000m ²						15%			
3.000m ²		ÁREA MÍNIMA		acima de 5.000m ² a 22.500m ²						18%			
		-		LOTEAMENTO		acima de 22.500m ²		Até 32% (2) (3)		18%			
EDIFICAÇÕES													
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (4)			VOLUMETRIA										
BÁSICO		MÁXIMO		ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		TAXA DE PERMEABILIDADE (5)		RECUO DE JARDIM				
2		3		12,5m	LATERAL: ISENTO		ÁREA > 1.500m ² = 30% (6) ÁREA ≤ 1.500m ² = 20%		4m				
					FUNDOS: ISENTO		FATOR CONVERSÃO: 50% (7)						
ATIVIDADES (8)													
RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
	NÍVEL 3	S/L	S/L	S/L	S/L	1.500m ²	PROIBIDA	S/L	S/L	S/L (9)	PROIBIDA	300m ² (10)	1.000m ²

S/L: sem limite

- (1) Quando se tratar de Demanda Habitacional Prioritária a área mínima do lote é 75m².
- (2) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.
- (3) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (4) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (5) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (6) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 20% sobre os primeiros 1.500m² e 30% sobre a área que exceder esse valor.
- (7) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (8) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.
- (9) Para a atividade Oficina o porte fica limitado a 500m².
- (10) Indústrias com áreas maiores que 300m² e menores ou iguais a 500m² poderão ser classificadas como inócuas, mediante Avaliação Técnica.



PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
125m ² (1)	5m	200m	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-	
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²	10%	
		22.500m ²		acima de 4.000m ² a 5.000m ²	15%	
		ÁREA MÍNIMA		acima de 5.000m ² a 22.500m ²	18%	
3.000m ²		-	LOTEAMENTO	acima de 22.500m ²	Até 32% (2) (3)	18%

EDIFICAÇÕES

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (4)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (5)	TAXA DE PERMEABILIDADE (7)	RECUO DE JARDIM
2	4	18m	LATERAL: 18% (6)	ÁREA > 1.500m ² = 30% (8) ÁREA ≤ 1.500m ² = 20%	4m
			FUNDOS: 18%	FATOR CONVERSÃO: 50% (9)	

ATIVIDADES (10)

RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
		NÍVEL 3	S/L	S/L	S/L	S/L	1.500m ²	PROIBIDA	S/L	S/L	S/L (11)	PROIBIDA	300m ² (12)

S/L: sem limite

- (1) Quando se tratar de Demanda Habitacional Prioritária a área mínima do lote é 75m².
- (2) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.
- (3) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (4) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (5) O afastamento corresponde a 18% da altura total a partir da Referência de Nível (RN), aplicável acima de 12,5m, podendo o afastamento lateral ser compatibilizado com o entorno constituído de empena cega.
- (6) Será permitida a aplicação do padrão de 15% da altura nos trechos do lote em que se mantenha distância máxima de 15m entre divisas laterais paralelas.
- (7) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (8) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 20% sobre os primeiros 1.500m² e 30% sobre a área que exceder esse valor.
- (9) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (10) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.
- (11) Para a atividade Oficina o porte fica limitado a 500m².
- (12) Indústrias com áreas maiores que 300m² e menores ou iguais a 500m² poderão ser classificadas como inócuas, mediante Avaliação Técnica.



PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
125m ² (1)	5m	200m	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-	
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²	10%	
				22.500m ²	acima de 4.000m ² a 5.000m ²	15%
		ÁREA MÍNIMA		acima de 5.000m ² a 22.500m ²	18%	
3.000m ²		-	LOTEAMENTO	acima de 22.500m ²	Até 32% (2) (3)	18%

EDIFICAÇÕES

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (4)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (5)	TAXA DE PERMEABILIDADE (7)	RECUO DE JARDIM
2,5	4	33m	LATERAL: 18% (6)	ÁREA > 1.500m ² = 20% (8) ÁREA ≤ 1.500m ² = 10%	4m
			FUNDOS: 18%		

ATIVIDADES (10)

RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
	NÍVEL 3	S/L	S/L	S/L	S/L	1.500m ²	PROIBIDA	S/L	S/L	S/L (11)	PROIBIDA	300m ² (12)	1.500m ²

S/L: sem limite

- (1) Quando se tratar de Demanda Habitacional Prioritária a área mínima do lote é 75m².
- (2) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.
- (3) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (4) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (5) O afastamento corresponde a 18% da altura total a partir da Referência de Nível (RN), aplicável acima de 12,5m, podendo o afastamento lateral ser compatibilizado com o entorno constituído de empena cega.
- (6) Será permitida a aplicação do padrão de 15% da altura nos trechos do lote em que se mantenha distância máxima de 15m entre divisas laterais paralelas.
- (7) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (8) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 10% sobre os primeiros 1.500m² e 20% sobre a área que exceder esse valor.
- (9) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (10) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.
- (11) Para a atividade Oficina o porte fica limitado a 500m².
- (12) Indústrias com áreas maiores que 300m² e menores ou iguais a 500m² poderão ser classificadas como inócuas, mediante Avaliação Técnica.



PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
125m ² (1)	5m	200m	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-	
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²	10%	
		22.500m ²		acima de 4.000m ² a 5.000m ²	15%	
		ÁREA MÍNIMA		acima de 5.000m ² a 22.500m ²	18%	
3.000m ²		-	LOTEAMENTO	acima de 22.500m ²	Até 32% (2) (3)	18%

EDIFICAÇÕES

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (4)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (5)	TAXA DE PERMEABILIDADE (7)	RECUO DE JARDIM
2,5	5	42m	LATERAL: 18% (6)	ÁREA > 1.500m ² = 20% (8) ÁREA ≤ 1.500m ² = 10%	4m
			FUNDOS: 18%	FATOR CONVERSÃO: 50% (9)	

ATIVIDADES (10)

RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
	NÍVEL 3	S/L	S/L	S/L	S/L	1.500m ²	PROIBIDA	S/L	S/L	S/L (11)	PROIBIDA	300m ² (12)	1.500m ²

S/L: sem limite

- (1) Quando se tratar de Demanda Habitacional Prioritária a área mínima do lote é 75m².
- (2) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.
- (3) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (4) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (5) O afastamento corresponde a 18% da altura total a partir da Referência de Nível (RN), aplicável acima de 12,5m, podendo o afastamento lateral ser compatibilizado com o entorno constituído de empena cega.
- (6) Será permitida a aplicação do padrão de 15% da altura nos trechos do lote em que se mantenha distância máxima de 15m entre divisas laterais paralelas.
- (7) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (8) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 10% sobre os primeiros 1.500m² e 20% sobre a área que exceder esse valor.
- (9) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (10) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.
- (11) Para a atividade Oficina o porte fica limitado a 500m².
- (12) Indústrias com áreas maiores que 300m² e menores ou iguais a 500m² poderão ser classificadas como inócuas, mediante Avaliação Técnica.



PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
125m ² (1)	5m	200m	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-	
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²	10%	
		22.500m ²		acima de 4.000m ² a 5.000m ²	15%	
		ÁREA MÍNIMA		acima de 5.000m ² a 22.500m ²	18%	
5.000m ²		-	LOTEAMENTO	acima de 22.500m ²	Até 32% (2) (3)	18%

EDIFICAÇÕES

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (4)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (5)	TAXA DE PERMEABILIDADE (7)	RECUO DE JARDIM
3,6	6,5	60m	LATERAL: 18% (6)	ÁREA > 1.500m ² = 20% (8) ÁREA ≤ 1.500m ² = 10%	4m
			FUNDOS: 18%	FATOR CONVERSÃO: 50% (9)	

ATIVIDADES (10)

RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
	NÍVEL 4	S/L	S/L	S/L	S/L	1.500m ²	PROIBIDA	S/L	S/L	S/L (11)	PROIBIDA	300m ² (12)	1.500m ²

S/L: sem limite

- (1) Quando se tratar de Demanda Habitacional Prioritária a área mínima do lote é 75m².
- (2) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.
- (3) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (4) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (5) O afastamento corresponde a 18% da altura total a partir da Referência de Nível (RN), aplicável acima de 12,5m, podendo o afastamento lateral ser compatibilizado com o entorno constituído de empena cega.
- (6) Será permitida a aplicação do padrão de 15% da altura nos trechos do lote em que se mantenha distância máxima de 15m entre divisas laterais paralelas.
- (7) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (8) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 10% sobre os primeiros 1.500m² e 20% sobre a área que exceder esse valor.
- (9) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (10) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.
- (11) Para a atividade Oficina o porte fica limitado a 500m².
- (12) Indústrias com áreas maiores que 300m² e menores ou iguais a 500m² poderão ser classificadas como inócuas, mediante Avaliação Técnica.



PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
125m ² (1)	5m	200m	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-	
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²	10%	
		22.500m ²		acima de 4.000m ² a 5.000m ²	15%	
		ÁREA MÍNIMA		acima de 5.000m ² a 22.500m ²	18%	
5.000m ²		-	LOTEAMENTO	acima de 22.500m ²	Até 32% (2) (3)	18%

EDIFICAÇÕES

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (4)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (5)	TAXA DE PERMEABILIDADE (7)	RECUO DE JARDIM
3,6	7,5	90m	LATERAL: 18% (6)	ÁREA > 1.500m ² = 20% (8) ÁREA ≤ 1.500m ² = 10%	4m
			FUNDOS: 18%	FATOR CONVERSÃO: 50% (9)	

ATIVIDADES (10)

RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
	NÍVEL 4	S/L	S/L	S/L	S/L	1.500m ²	PROIBIDA	S/L	S/L	S/L (11)	PROIBIDA	300m ² (12)	1.500m ²

S/L: sem limite

- (1) Quando se tratar de Demanda Habitacional Prioritária a área mínima do lote é 75m².
- (2) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.
- (3) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (4) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (5) O afastamento corresponde a 18% da altura total a partir da Referência de Nível (RN), aplicável acima de 12,5m, podendo o afastamento lateral ser compatibilizado com o entorno constituído de empena cega.
- (6) Será permitida a aplicação do padrão de 15% da altura nos trechos do lote em que se mantenha distância máxima de 15m entre divisas laterais paralelas.
- (7) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (8) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 10% sobre os primeiros 1.500m² e 20% sobre a área que exceder esse valor.
- (9) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (10) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.
- (11) Para a atividade Oficina o porte fica limitado a 500m².
- (12) Indústrias com áreas maiores que 300m² e menores ou iguais a 500m² poderão ser classificadas como inócuas, mediante Avaliação Técnica.



Anexo 2.8.1

Zona de Ordenamento Territorial 8.1 (ZOT 8.1) Centro Histórico (fl. 1)

PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
125m ² (1)	5m	200m	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-	
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²	10%	
		22.500m ²		acima de 4.000m ² a 5.000m ²	15%	
		ÁREA MÍNIMA		acima de 5.000m ² a 22.500m ²	18%	
5.000m ²		-	LOTEAMENTO	acima de 22.500m ²	Até 32% (2) (3)	18%

ATIVIDADES (4)													
RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
	NÍVEL 4	S/L	S/L	S/L	S/L	1.500m ²	PROIBIDA	S/L	S/L	S/L (5)	PROIBIDA	300m ² (6)	1.500m ²

S/L: sem limite

(13) Quando se tratar de Demanda Habitacional Prioritária a área mínima do lote é 75m².

(14) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.

(15) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.

(16) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.

(17) Para a atividade Oficina o porte fica limitado a 500m².

(18) Indústrias com áreas maiores que 300m² e menores ou iguais a 500m² poderão ser classificadas como inócuas, mediante Avaliação Técnica.



Anexo 2.8.1

Zona de Ordenamento Territorial 8.1 (ZOT 8.1)

Centro Histórico (fl. 2)



EDIFICAÇÕES - ZOT 8.1 - A: CH - Entorno Gasômetro

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (2)	TAXA DE PERMEABILIDADE	RECUO DE JARDIM
3,6	6,5	60m	FUNDOS: 18% LATERAL: ISENTO	ISENTO	ISENTO

EDIFICAÇÕES - ZOT 8.1 - B: CH - Transição

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (2)	TAXA DE PERMEABILIDADE	RECUO DE JARDIM
3,6	7	75m	FUNDOS: 18% LATERAL: ISENTO	ISENTO	ISENTO

EDIFICAÇÕES - ZOT 8.1 - C: CH - Borges de Medeiros

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (2)	TAXA DE PERMEABILIDADE	RECUO DE JARDIM
3,6	7,5	90m	FUNDOS: 18% LATERAL: ISENTO	ISENTO	ISENTO

EDIFICAÇÕES - ZOT 8.1 - D: CH - Siqueira Campos

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (2)	TAXA DE PERMEABILIDADE	RECUO DE JARDIM
3,6	11,5	100m	FUNDOS: 18% LATERAL: ISENTO	ISENTO	ISENTO

(1) O Coeficiente de Aproveitamento é considerado para a integralidade das áreas, exceto as isentas.

(2) O afastamento corresponde a 18% da altura total, desde a Referência de Nível (RN), aplicável acima de 10m.



Anexo 2.8.1

Zona de Ordenamento Territorial 8.1 (ZOT 8.1)

Centro Histórico (fl. 3)



EDIFICAÇÕES - ZOT 8.1 - E: CH - Voluntários da Pátria

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (2)	TAXA DE PERMEABILIDADE	RECUO DE JARDIM
3,6	11,5	130m	FUNDOS: 18% LATERAL: ISENTO	ISENTO	ISENTO

EDIFICAÇÕES - ZOT 8.1 - F: CH - Cais Mauá

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS	TAXA DE PERMEABILIDADE	RECUO DE JARDIM
1,15	-	6,7 (bases oitões dos armazéns)	-	ISENTO	-

EDIFICAÇÕES - ZOT 8.1 - G: CH - Sítio Histórico

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS	TAXA DE PERMEABILIDADE	RECUO DE JARDIM
3,6	6	ÓRGÃO COMPETENTE (3)	ÓRGÃO COMPETENTE (3)	ISENTO	-

- (1) O Coeficiente de Aproveitamento é considerado para a integralidade das áreas, exceto as isentas.
 (2) O afastamento corresponde a 18% da altura total, desde a Referência de Nível (RN), aplicável acima de 10m.
 (3) Definições prévias estabelecidas pelo IPHAN ou IPHAE, de acordo com a localização.



PARCELAMENTO DO SOLO						
LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA	FRACIONAMENTO		MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
125m ² (1)	5m	200m		até 3.000m ²		-
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²	10%	
		22.500m ²		acima de 4.000m ² a 5.000m ²	15%	
5.000m ²		ÁREA MÍNIMA		acima de 5.000m ² a 22.500m ²	18%	
		-	LOTEAMENTO	acima de 22.500m ²	Até 32% (2) (3)	18%
EDIFICAÇÕES						
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (4)		VOLUMETRIA				
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (7)	TAXA DE PERMEABILIDADE (9)	RECUO DE JARDIM	
3,6 (5)	7,5 (6)	130m	LATERAL: 18% (8)	ÁREA > 1.500m ² = 20% (10) ÁREA ≤ 1.500m ² = 10%	4m	
			FUNDOS: 18%	FATOR CONVERSÃO: 50% (11)		

S/L: sem limite

- (1) Quando se tratar de Demanda Habitacional Prioritária a área mínima do lote é 75m².
- (2) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.
- (3) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (4) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (5) O Coeficiente de Aproveitamento básico é 7,5 quando adotado o Regime Especial +4D
- (6) O Coeficiente de Aproveitamento máximo é 13 quando adotado o Regime Especial +4D
- (7) O afastamento corresponde a 18% da altura total a partir da Referência de Nível (RN), aplicável acima de 12,5m, podendo o afastamento lateral ser compatibilizado com o entorno constituído de empena cega.
- (8) Será permitida a aplicação do padrão de 15% da altura nos trechos do lote em que se mantenha distância máxima de 15m entre divisas laterais paralelas.
- (9) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (10) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 10% sobre os primeiros 1.500m² e 20% sobre a área que exceder esse valor.
- (11) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.



Anexo 2.8.2

Zona de Ordenamento Territorial 8.2 (ZOT 8.2)

4º Distrito (fl. 2)



ATIVIDADES ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ZOT 8.2 - A: Floresta /São Geraldo

	ENTRETENIMENTO NOTURNO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
RESTRIÇÃO	NÍVEL 4	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
		S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	1.500m ²	S/L	S/L	S/L	PROIBIDA	300m ² (3)

ATIVIDADES ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ZOT 8.2 - B: Farrapos / Navegantes / Humaitá

	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
RESTRIÇÃO	NÍVEL 4	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
		S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L

S/L: sem limite

- (1) Para a atividade residencial não há restrição ou limite de porte, devendo ser observadas as restrições quanto às curvas de ruído do Aeroporto Internacional Salgado Filho.
- (2) Observar restrições de proximidade ao Aeroporto Internacional Salgado Filho, relativas à altura e curvas de ruído.
- (3) Indústrias com áreas maiores que 300m² e menores ou iguais a 500m² poderão ser classificadas como inócuas, mediante Avaliação Técnica.



Anexo 2.8.2

Zona de Ordenamento Territorial 8.2 (ZOT 8.2)

4º Distrito (fl.3)



PONTUAÇÕES

PARÂMETRO			0m ² a 200m ²	> 200m ² a 500m ²	> 500m ² a 1.000m ²	> 1.000m ² a 2.000m ²	> 2.000m ² a 3.000m ²	> 3.000m ² a 5.000m ²	> 5.000m ² a 10.000m ²	> 10.000m ² a 30.000m ²	Acima de 30.000m ²	
CATEGORIA	ITENS DA LISTA DE CONTROLE	MÁXIMO POR ITEM	MÍNIMO POR ITEM	MÍNIMO POR ITEM	MÍNIMO POR ITEM	MÍNIMO POR ITEM	MÍNIMO POR ITEM	MÍNIMO POR ITEM	MÍNIMO POR ITEM	MÍNIMO POR ITEM	MÍNIMO POR ITEM	
INTEGRAÇÃO À ESTRUTURA URBANA	1	ESTRUTURA URBANA	60	10	10	10	10	20	20	20	30	30
	2	USO DO SOLO - ATIVIDADES	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3	PERFORMANCE DAS EDIFICAÇÕES	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4	PRINCÍPIOS E PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INTERFACE / PAISAGEM URBANA	5	PAISAGEM / VITALIDADE URBANA	20	-	-	-	-	-	10	10	10	10
	6	PATRIMÔNIO HISTÓRICO	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EDIFICAÇÃO EM ALTURA	7	COROAMENTO E VALORIZAÇÃO DA PAISAGEM	20	-	-	10 (1)	10 (1)	10 (1)	10 (1)	10 (1)	10 (1)	10 (1)
TOTAL= 200			SOMA MÍN.= 15 (2)	SOMA MÍN.= 20 (2)	SOMA MÍN.= 30 (2)	SOMA MÍN.= 35 (2)	SOMA MÍN.= 40 (2)	SOMA MÍN.= 50 (2)	SOMA MÍN.= 60 (2)	SOMA MÍN.= 80 (2)	SOMA MÍN.= 100 (2)	

OBS: Para fins de determinação da área exclui-se as áreas isentas.

(1) Utilizar quando adotada edificação em altura.

(2) Somatório mínimo dos itens obrigatórios com os itens de livre escolha.



ITENS DE PONTUAÇÃO

ITENS DA LISTA DE CONTROLE		PONTOS	ITENS DA LISTA DE CONTROLE		PONTOS	ITENS DA LISTA DE CONTROLE		PONTOS
1	ESTRUTURA URBANA	60 (1)	2.7	Atividade relacionada à Educação	10	5.2	Diversidade de Usos no pavimento térreo	5
1.1	Conexão peatonal de uso público dentro do imóvel	20	2.8	Atividade relacionada a Turismo ou Entretenimento	10	5.3	Minimização do impacto das barreiras visuais, tais como muros e cercas.	5
1.2	Expansão da área de uso público ou criação de espaço de lazer em área privada de uso público no pavimento térreo	10	2.9	Atividade relacionada à Economia Criativa	10	5.4	Localização de vagas de veículos fora da interface direta com o espaço público, priorizando este espaço para as atividades fins	10
1.3	Adoção de frentes / fachadas abertas no térreo	10	3	PERFORMANCE DAS EDIFICAÇÕES	20 (1)	5.6	Preservação da legibilidade da estrutura fundiária existente no entorno	5
1.4	Previsão de área para embarque/desembarque de táxi ou aplicativo	5	3.1	Projeto de acordo com o regime urbanístico padrão	10	5.7	Projeto busca compatibilizar-se com o entorno na estruturação da paisagem	5
1.5	Instalação de bicicletários e paraciclos junto ao espaço público	5	3.2	Garantir o aproveitamento da luz natural, insolação e ventilação	20	5.8	Projeto valoriza visuais ou marcos locais	10
1.6	Qualificação de calçadas com amenidades para o espaço público (mobiliário urbano, acessibilidade, arborização, segurança, sinalização)	10	4	PRINCÍPIOS E PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS (Quando não computarem como compensação para a taxa de permeabilidade)	40 (1)	6	PATRIMÔNIO HISTÓRICO	20 (1)
1.7	Espaços de Lazer em áreas públicas (extensão da calçada / parklet)	10	4.1	Aproveitamento das edificações existentes	10	6.1	Reabilitação de edificações inventariadas	10
1.8	Proteção contra intempéries (marquises, coberturas, saliências, projeção do pavimento superior)	5	4.2	Telhados Verdes	5	6.2	Reabilitação de edificações tombadas	20
1.9	Iluminação das fachadas para o espaço público	5	4.3	Paredes Verdes	5	6.3	Reabilitação Interna de edificações inventariadas	5
1.10	Intervenções artísticas no imóvel com visibilidade para o espaço público	5	4.4	Contribuição para drenagem urbana (jardins de chuva, pavimentos permeáveis e afins)	5	6.4	Reabilitação de Imóvel incluído no Inventário por iniciativa própria	10
2	USO DO SOLO - ATIVIDADES	20 (1)	4.5	Realização de plantio de arborização no espaço privado	5	6.5	Compatibilização das novas construções com imóvel integrante de patrimônio histórico	5
2.1	Uso Misto	10	4.6	Reutilização de resíduos da construção e demolição	5	7	COROAMENTO E VALORIZAÇÃO DA PAISAGEM	20 (1)
2.2	Reciclagem de Uso	10	4.7	Energia Renovável	5	7.1	Edificação em altura integrada harmoniosamente com o entorno imediato e com a paisagem urbana.	10
2.3	Equipamento Comunitário	10	4.8	Aproveitamento de águas pluviais e/ou reuso de águas cinzas	5	7.2	O projeto cria um novo ponto focal que enriquece o skyline.	10
2.4	Habitação de Interesse Social	20	4.9	Certificação Sustentável nos termos da LC 872/20	40	7.3	Coroamento da Edificação - integração de elementos de infraestrutura com o volume edificado na composição, com utilização de máscaras e afins de forma a qualificar a volumetria.	10
2.5	Atividade relacionada ao desenvolvimento tecnológico ou inovação	10	5	PAISAGEM / VITALIDADE URBANA	20 (1)	7.4	Adoção de pavimento tipo rooftop	10
2.6	Atividade relacionada à Saúde	10	5.1	Fachada ativa / relação direta com o espaço público	10			

(1) Pontuação máxima do indicador.



Anexo 2.8.3

Zona de Ordenamento Territorial 8.3 (ZOT 8.3) Eixos Estratégicos (fl. 1)



PARCELAMENTO DO SOLO													
LOTE		QUARTEIRÃO		ENQUADRAMENTO				ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA					
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA		FRACIONAMENTO				MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS				
125m ² (1)	5m	200m		até 3.000m ²				-					
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA		DESMEMBRAMENTO		acima de 3.000m ² a 4.000m ²		10%					
		22.500m ²				acima de 4.000m ² a 5.000m ²		15%					
5.000m ²		ÁREA MÍNIMA				acima de 5.000m ² a 22.500m ²		18%					
		-		LOTEAMENTO		acima de 22.500m ²		Até 32% (2) (3)		18%			
ATIVIDADES (4)													
RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
	NÍVEL 4	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
		S/L	S/L	S/L	S/L	1.500m ²	PROIBIDA	S/L	S/L	S/L (5)	PROIBIDA	300m ² (6)	1.500m ²

S/L: sem limite

- (1) Quando se tratar de Demanda Habitacional Prioritária a área mínima do lote é 75m².
- (2) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.
- (3) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (4) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.
- (5) Para a atividade Oficina o porte fica limitado a 500m².
- (6) Indústrias com áreas maiores que 300m² e menores ou iguais a 500m² poderão ser classificadas como inócuas, mediante Avaliação Técnica.



Anexo 2.8.3

Zona de Ordenamento Territorial 8.3 (ZOT 8.3) Eixos Estratégicos (fl. 2)



EDIFICAÇÕES - ZOT 8.3 - A					
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (2)	TAXA DE PERMEABILIDADE	RECUO DE JARDIM
3,6	7,5	130m	LATERAL: 18% (3)	ÁREA > 1.500m ² = 20% (4) ÁREA ≤ 1.500m ² = 10%	4m
			FUNDOS: 18%	FATOR CONVERSÃO: 50% (5)	

EDIFICAÇÕES - ZOT 8.3 - B					
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (2)	TAXA DE PERMEABILIDADE	RECUO DE JARDIM
3,6	7,5	90m	LATERAL: 18% (3)	ÁREA > 1.500m ² = 20% (4) ÁREA ≤ 1.500m ² = 10%	4m
			FUNDOS: 18%	FATOR CONVERSÃO: 50% (5)	

EDIFICAÇÕES - ZOT 8.3 - C					
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (2)	TAXA DE PERMEABILIDADE	RECUO DE JARDIM
3,6	7,5	90m	LATERAL: 18% (3)	ÁREA > 1.500m ² = 20% (4) ÁREA ≤ 1.500m ² = 10%	4m
			FUNDOS: 18%	FATOR CONVERSÃO: 50% (5)	

- (1) O Coeficiente de Aproveitamento é considerado para a integralidade das áreas, exceto as isentas.
- (2) O afastamento corresponde a 18% da altura total, desde a Referência de Nível (RN), aplicável acima de 10m.
- (3) Será permitida a aplicação do padrão de 15% da altura nos trechos do lote em que se mantenha distância máxima de 15m entre divisas laterais paralelas.
- (4) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 10% sobre os primeiros 1.500m² e 20% sobre a área que exceder esse valor.
- (5) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.



PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
125m ² (1)	5m	200m	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-	
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²	10%	
		22.500m ²		acima de 4.000m ² a 5.000m ²	15%	
ÁREA MÍNIMA	3.000m ²	acima de 5.000m ² a 22.500m ²		18%		
		-	LOTEAMENTO	acima de 22.500m ²	Até 32% (2) (3)	18%

EDIFICAÇÕES

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (4)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (5)	TAXA DE PERMEABILIDADE (7)	RECUO DE JARDIM
2	4	18m	LATERAL: 18% (6)	ÁREA > 1.500m ² = 20% (8) ÁREA ≤ 1.500m ² = 10%	4m
			FUNDOS: 18%	FATOR CONVERSÃO: 50% (9)	

ATIVIDADES (10)

RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
	NÍVEL 3	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	1.500m ²	S/L	S/L	S/L	S/L	300m ² (11)	1.500m ²

S/L: sem limite

- (1) Quando se tratar de Demanda Habitacional Prioritária a área mínima do lote é 75m².
- (2) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.
- (3) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (4) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (5) O afastamento corresponde a 18% da altura total a partir da Referência de Nível (RN), aplicável acima de 12,5m, podendo o afastamento lateral ser compatibilizado com o entorno constituído de empena cega.
- (6) Será permitida a aplicação do padrão de 15% da altura nos trechos do lote em que se mantenha distância máxima de 15m entre divisas laterais paralelas.
- (7) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (8) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 10% sobre os primeiros 1.500m² e 20% sobre a área que exceder esse valor.
- (9) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (10) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.
- (11) Indústrias com áreas maiores que 300m² e menores ou iguais a 500m² poderão ser classificadas como inócuas, mediante Avaliação Técnica.



PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
125m ² (1)	5m	200m	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-	
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²	10%	
		22.500m ²		acima de 4.000m ² a 5.000m ²	15%	
		ÁREA MÍNIMA		acima de 5.000m ² a 22.500m ²	18%	
3.000m ²		-	LOTEAMENTO	acima de 22.500m ²	Até 32% (2) (3)	18%

EDIFICAÇÕES

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (4)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (5)	TAXA DE PERMEABILIDADE (7)	RECUO DE JARDIM
2,5	4	33m	LATERAL: 18% (6)	ÁREA > 1.500m ² = 20% (8) ÁREA ≤ 1.500m ² = 10%	4m
			FUNDOS: 18%	FATOR CONVERSÃO: 50% (9)	

ATIVIDADES (10)

RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
	NÍVEL 3	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	1.500m ²	S/L	S/L	S/L	S/L	30m ² (11)	1.500m ²

S/L: sem limite

- (1) Quando se tratar de Demanda Habitacional Prioritária a área mínima do lote é 75m².
- (2) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.
- (3) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (4) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (5) O afastamento corresponde a 18% da altura total a partir da Referência de Nível (RN), aplicável acima de 12,5m, podendo o afastamento lateral ser compatibilizado com o entorno constituído de empena cega.
- (6) Será permitida a aplicação do padrão de 15% da altura nos trechos do lote em que se mantenha distância máxima de 15m entre divisas laterais paralelas.
- (7) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (8) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 10% sobre os primeiros 1.500m² e 20% sobre a área que exceder esse valor.
- (9) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (10) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.
- (11) Indústrias com áreas maiores que 300m² e menores ou iguais a 500m² poderão ser classificadas como inócuas, mediante Avaliação Técnica.



PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
125m ² (1)	5m	200m	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-	
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²	10%	
		22.500m ²		acima de 4.000m ² a 5.000m ²	15%	
		ÁREA MÍNIMA		acima de 5.000m ² a 22.500m ²	18%	
3.000m ²		-	LOTEAMENTO	acima de 22.500m ²	Até 32% (2) (3)	18%

EDIFICAÇÕES

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (4)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (5)	TAXA DE PERMEABILIDADE (7)	RECUO DE JARDIM
2,5	5	42m	LATERAL: 18% (6)	ÁREA > 1500m ² = 20% (8) ÁREA ≤ 1.500m ² = 10%	4m
			FUNDOS: 18%	FATOR CONVERSÃO: 50% (9)	

ATIVIDADES (10)

RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE E NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
	NÍVEL 3	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	1.500m ²	S/L	S/L	S/L	S/L	300m ² (11)	1.500m ²

S/L (Sem Limite)

- (1) Quando se tratar de Demanda Habitacional Prioritária a área mínima do lote é 75m².
- (2) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.
- (3) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (4) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (5) O afastamento corresponde a 18% da altura total a partir da Referência de Nível (RN), aplicável acima de 12,5m, podendo o afastamento lateral ser compatibilizado com o entorno constituído de empena cega.
- (6) Será permitida a aplicação do padrão de 15% da altura nos trechos do lote em que se mantenha distância máxima de 15m entre divisas laterais paralelas.
- (7) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (8) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 10% sobre os primeiros 1.500m² e 20% sobre a área que exceder esse valor.
- (9) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (10) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.
- (11) Indústrias com áreas maiores que 300m² e menores ou iguais a 500m² poderão ser classificadas como inócuas, mediante Avaliação Técnica.



PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
125m ² (1)	5m	200m	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-	
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²	10%	
		22.500m ²		acima de 4.000m ² a 5.000m ²	15%	
5.000m ²		ÁREA MÍNIMA	LOTEAMENTO	acima de 5.000m ² a 22.500m ²	18%	
		-		acima de 22.500m ²	Até 32% (2) (3)	18%

EDIFICAÇÕES

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (4)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (5)	TAXA DE PERMEABILIDADE (7)	RECUO DE JARDIM
3,6	6,5	60m	LATERAL: 18% (6)	ÁREA > 1.500m ² = 20% (8) ÁREA ≤ 1.500m ² = 10%	4m
			FUNDOS: 18%	FATOR CONVERSÃO: 50% (9)	

ATIVIDADES (10)

RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
	NÍVEL 4	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	1.500m ²	S/L	S/L	S/L	S/L	300m ² (11)	1.500m ²

S/L: sem limite

- (1) Quando se tratar de Demanda Habitacional Prioritária a área mínima do lote é 75m².
- (2) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.
- (3) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (4) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (5) O afastamento corresponde a 18% da altura total a partir da Referência de Nível (RN), aplicável acima de 12,5m, podendo o afastamento lateral ser compatibilizado com o entorno constituído de empena cega.
- (6) Será permitida a aplicação do padrão de 15% da altura nos trechos do lote em que se mantenha distância máxima de 15m entre divisas laterais paralelas.
- (7) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (8) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 10% sobre os primeiros 1.500m² e 20% sobre a área que exceder esse valor.
- (9) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (10) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.
- (11) Indústrias com áreas maiores que 300m² e menores ou iguais a 500m² poderão ser classificadas como inócuas, mediante Avaliação Técnica.



PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
125m ² (1)	5m	200m	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-	
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²	10%	
		22.500m ²		acima de 4.000m ² a 5.000m ²	15%	
		ÁREA MÍNIMA		acima de 5.000m ² a 22.500m ²	18%	
3.000m ²		-	LOTEAMENTO	acima de 22.500m ²	Até 32% (2) (3)	18%

EDIFICAÇÕES

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (4)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (5)	TAXA DE PERMEABILIDADE (7)	RECUO DE JARDIM
3,6	6,5	60m	LATERAL: 18% (6)	ÁREA > 1500m ² = 20% (8) ÁREA ≤ 1.500m ² = 10%	4m
			FUNDOS: 18%	FATOR CONVERSÃO: 50% (9)	

ATIVIDADES (10) (11)

RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
		S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	S/L	300m ² (12)	S/L
	NÍVEL 4												

S/L: sem limite

- (1) Quando se tratar de Demanda Habitacional Prioritária a área mínima do lote é 75m².
- (2) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de quarteirão.
- (3) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, excedido este percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (4) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (5) O afastamento corresponde a 18% da altura total a partir da Referência de Nível (RN), aplicável acima de 12,5m, podendo o afastamento lateral ser compatibilizado com o entorno constituído de empena cega.
- (6) Será permitida a aplicação do padrão de 15% da altura nos trechos do lote em que se mantenha distância máxima de 15m entre divisas laterais paralelas.
- (7) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (8) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 10% sobre os primeiros 1.500m² e 20% sobre a área que exceder esse valor.
- (9) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (10) Observar restrições de proximidade ao Aeroporto Internacional Salgado Filho, relativas à altura e curvas de ruído.
- (11) Para a atividade residencial não há restrição ou limite de porte, devendo ser observadas as restrições quanto às curvas de ruído do Aeroporto Internacional Salgado Filho.
- (12) Indústrias com áreas maiores que 300m² e menores ou iguais a 500m² poderão ser classificadas como inócuas, mediante Avaliação Técnica.



PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
2ha	50m	-	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-	
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²		
		-		acima de 4.000m ² a 5.000m ²		
Não se aplica		ÁREA MÍNIMA	LOTEAMENTO	acima de 5.000m ² a 22.500m ²		
		20ha		acima de 22.500m ²		

EDIFICAÇÕES (1)

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (2)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS	TAXA DE PERMEABILIDADE (5)	RECUO DE JARDIM
0,5	Ajuste (3) TDC (4)	9m	LATERAL: 18%	ÁREA > 1.500m ² = 60% (6) ÁREA ≤ 1.500m ² = 40%	4m 12m vias estruturantes ou arteriais
			FUNDOS: 18%		

ATIVIDADES (8)

RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
	NÍVEL 1	300m ²	300m ²	300m ² (9)	PROIBIDA	PROIBIDA	PROIBIDA	300m ²	S/L (10) 300m ² (11)	PROIBIDA	PROIBIDA	300m ² (12)	AVALIAÇÃO TÉCNICA (13)

S/L: sem limite

- (1) Aplica-se o padrão urbanístico da ZOT 1 a uma área de até 300 m² de cada terreno, independentemente de sua área total.
- (2) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (3) Aplicável o ajuste para compatibilização com atividade pré-existente.
- (4) Aplicável a Transferência do Direito de Construir (TDC) do próprio terreno.
- (5) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (6) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 40% sobre os primeiros 1.500m² e 60% sobre a área que exceder esse valor.
- (7) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (8) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.
- (9) Máquinas e implementos agrícolas, produtos agrícolas e veterinários.
- (10) Estabelecimento de ensino formal, instituição científica e tecnológica.
- (11) Templo e local de culto, serviços de reparação e conserto, equipamentos veterinários, oficinas.
- (12) Indústrias inócuas ligadas à manutenção das atividades locais.
- (13) Aplicável para consolidação/reconhecimento de pré-existências e indústrias vinculadas à produção rural, mediante Avaliação Técnica.



PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS
2ha	50m	-	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-	
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²		
		-		acima de 4.000m ² a 5.000m ²		
Não se aplica		ÁREA MÍNIMA	LOTEAMENTO	acima de 5.000m ² a 22.500m ²		
		20ha		acima de 22.500m ²		

EDIFICAÇÕES (1)

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (2)		VOLUMETRIA			
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS	TAXA DE PERMEABILIDADE (5)	RECUO DE JARDIM
0,3	Ajuste (3) TDC (4)	9m	LATERAL: 18%	ÁREA > 1.500m ² = 70% (6) ÁREA ≤ 1.500m ² = 50%	4m 12m vias estruturantes ou arteriais
			FUNDOS: 18%	FATOR CONVERSÃO: 20% (7)	

ATIVIDADES (8)

RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
		INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
	NÍVEL 1	300m ²	300m ²	(9) 300m ²	PROIBIDA	PROIBIDA	PROIBIDA	300m ²	S/L (10) 300m ² (11)	PROIBIDA	PROIBIDA	300m ² (12)	AValiação TÉCNICA (13)

S/L: sem limite

- (1) Para fins de regularização, aplica-se o padrão urbanístico da ZOT 1 a uma área de até 300m² de cada terreno, independentemente de sua área total.
- (2) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (3) Aplicável o ajuste para compatibilização com atividade pré-existente.
- (4) Aplicável a Transferência do Direito de Construir (TDC) do próprio terreno.
- (5) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (6) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 50% sobre os primeiros 1.500m² e 70% sobre a área que exceder esse valor.
- (7) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (8) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.
- (9) Máquinas e implementos agrícolas, produtos agrícolas e veterinários.
- (10) Estabelecimento de ensino formal, instituição científica e tecnológica.
- (11) Templo e local de culto, serviços de reparação e conserto, equipamentos veterinários, oficinas.
- (12) Indústrias inócuas ligadas à manutenção das atividades locais.
- (13) Aplicável para consolidação/reconhecimento de pré-existências e indústrias vinculadas à produção rural, mediante Avaliação Técnica.



PARCELAMENTO DO SOLO

LOTE		QUARTEIRÃO	ENQUADRAMENTO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA								
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA			MALHA VIÁRIA	EQUIPAMENTOS							
2ha	50m	-	FRACIONAMENTO	até 3.000m ²	-								
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA	DESMEMBRAMENTO	acima de 3.000m ² a 4.000m ²									
		-		acima de 4.000m ² a 5.000m ²									
Não se aplica		ÁREA MÍNIMA	LOTEAMENTO	acima de 5.000m ² a 22.500m ²									
		20ha		acima de 22.500m ²									
EDIFICAÇÕES (1)													
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (2)		VOLUMETRIA											
BÁSICO	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS	TAXA DE PERMEABILIDADE (3)	RECUO DE JARDIM								
0,3	-	9m	LATERAL: 18%	ÁREA > 1.500m ² = 70% (4) ÁREA ≤ 1.500m ² = 50%	4m								
			FUNDOS: 18%	FATOR CONVERSÃO: 20% (5)	12m vias estruturantes ou arteriais								
ATIVIDADES (6)													
RESTRIÇÃO	POLARIZAÇÃO	COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA	
	NÍVEL 1	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
		300m ²	300m ²	300m ² (7)	PROIBIDA	PROIBIDA	PROIBIDA	300m ²	S/L (8) 300m ² (9)	PROIBIDA	PROIBIDA	300m ² (10)	PROIBIDA

S/L: sem limite

- (1) Para fins de regularização, aplica-se o padrão urbanístico da ZOT 1 a uma área de até 300m² de cada terreno, independentemente de sua área total.
- (2) O Coeficiente de Aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (3) A Taxa de Permeabilidade é calculada a partir de percentual de área do terreno, de acordo com o seu tamanho.
- (4) Para terrenos maiores que 1.500m², aplica-se 50% sobre os primeiros 1.500m² e 70% sobre a área que exceder esse valor.
- (5) O Fator de Conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (6) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.
- (7) Máquinas e implementos agrícolas, produtos agrícolas e veterinários.
- (8) Estabelecimento de ensino formal, instituição científica e tecnológica.
- (9) Templo e local de culto, serviços de reparação e conserto, equipamentos veterinários, oficinas.
- (10) Indústrias inócuas ligadas à manutenção das atividades locais.



**PLANO DIRETOR
DE PORTO ALEGRE**

QUEM AMA A CIDADE
PLANEJA O FUTURO COM ELA

Anexo 3

ATIVIDADES E PRÉDIOS PREEXISTENTES



**Prefeitura de
Porto Alegre**



ATIVIDADES CONFORMES	As ATIVIDADES CONFORMES são as constantes dos padrões urbanísticos, segundo as tendências de uso das diversas áreas.		
ATIVIDADES DESCONFORMES	As ATIVIDADES DESCONFORMES compreendem aquelas que, estando em desacordo com a ZOT em que se inserem, podem ser classificadas em:	ATIVIDADES COMPATÍVEIS São aquelas que, embora não se enquadrem nas características da ZOT em que se encontram, apresentam condicionantes específicas quanto às suas dimensões e ao seu funcionamento, de forma que não a descaracterizam. Além disso, não devem apresentar registros de reclamações por parte dos moradores junto aos órgãos competentes até a presente data.	Fica permitida a ampliação da atividade considerada COMPATÍVEL , desde que a ampliação não descaracterize a área onde se encontra.
		ATIVIDADES INCOMPATÍVEIS São aquelas que descaracterizam claramente a área em que se encontram. Obs. Quando houver viabilidade de abrandamento do grau de desconformidade de uma atividade incompatível, de tal modo que a mesma possa ser considerada compatível, serão estabelecidas, pelos técnicos do Município, condições e prazos para esta adaptação.	Ressalvadas as hipóteses de obras essenciais à segurança e higiene das edificações, ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma que impliquem no aumento do exercício da atividade considerada INCOMPATÍVEL , da capacidade de utilização das edificações, instalações ou equipamentos, ou da ocupação do solo a ela vinculada.
PRÉDIOS DESCONFORMES	Os PRÉDIOS DESCONFORMES compreendem aqueles que, aprovados e licenciados, lançados para fins fiscais há mais de 15 anos, anteriormente à vigência desta Lei, não atendem aos padrões urbanísticos relativos ao porte ou uso vigentes na respectiva ZOT, em função de suas destinações específicas, face aspectos edilícios próprios.	<ul style="list-style-type: none">Nos prédios desconformes, serão permitidos outros usos.Nos prédios residenciais unifamiliares, preexistentes à vigência desta Lei, será permitida a instalação de atividades previstas na ZOT, ainda que os mesmos não atendam aos padrões relativos ao porte daquelas atividades, desde que comprovado o não comprometimento da área.	Fica permitida a ampliação dos prédios desconformes desde que estes aumentos atendam à legislação vigente.



**PLANO DIRETOR
DE PORTO ALEGRE**

QUEM AMA A CIDADE
PLANEJA O FUTURO COM ELA

Anexo 4

CONTROLE DE POLARIZAÇÃO



Prefeitura de
Porto Alegre



NÍVEL DE POLARIZAÇÃO	RESTAURANTES			BAR / CAFÉ / LANCHERIA / CASA NOTURNA / DANCETERIA / BOLICHE E BILHAR / CASA DE EVENTOS E ESPETÁCULOS/ CENTRO DE TRADIÇÕES		
	VIAS LOCAIS	VIAS COLETORAS	VIAS ARTERIAIS / ESTRUTURANTES	VIAS LOCAIS	VIAS COLETORAS	VIAS ARTERIAIS / ESTRUTURANTES
NÍVEL 1	ESPECIAL: ATIVIDADES NA ZONA DE EQUILÍBRIO E DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA					
NÍVEL 2	PROIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO
NÍVEL 3	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO
NÍVEL 4	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO



**PLANO DIRETOR
DE PORTO ALEGRE**

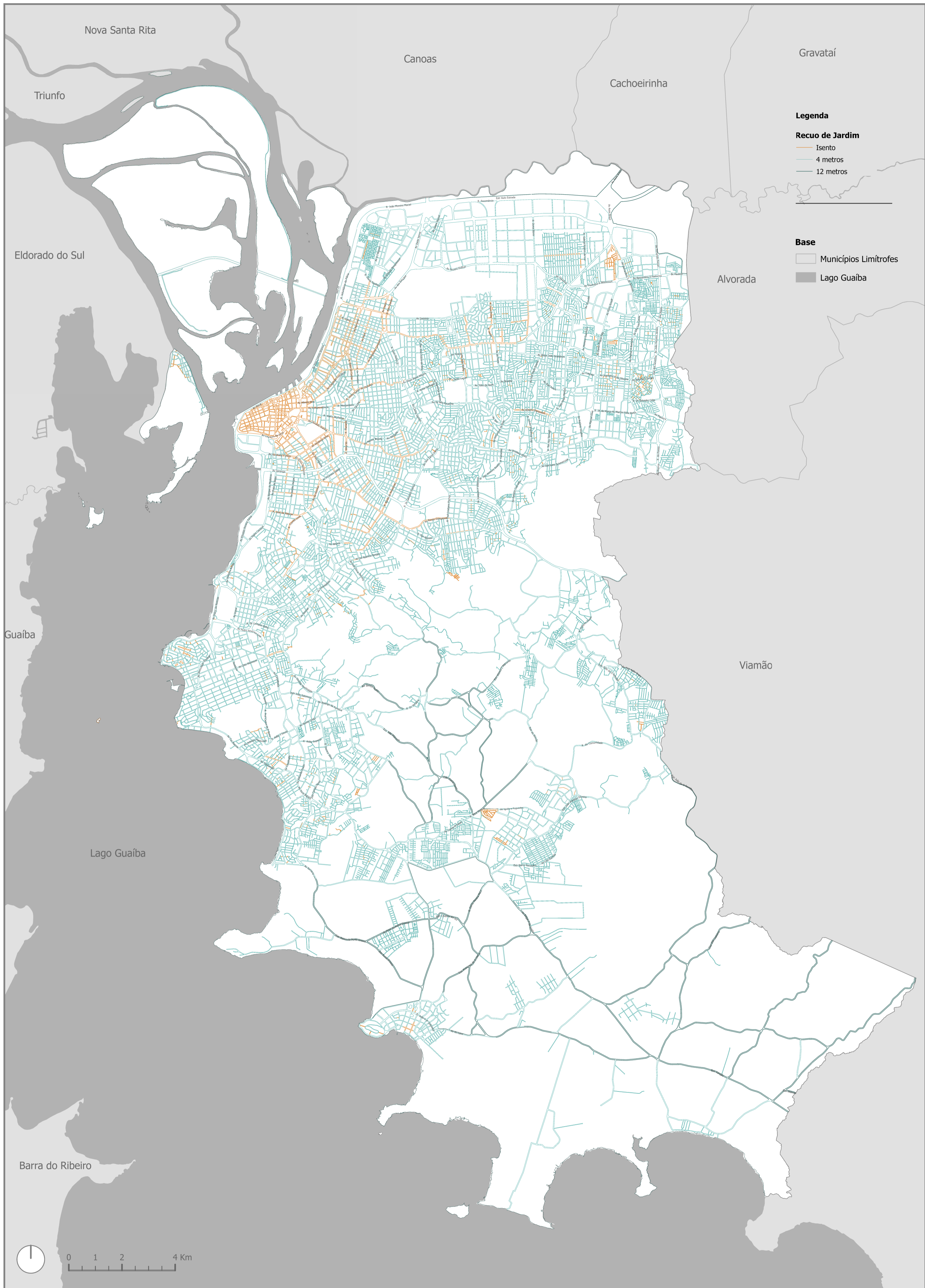
QUEM AMA A CIDADE
PLANEJA O FUTURO COM ELA

Anexo 5

RECUO DE JARDIM



**Prefeitura de
Porto Alegre**





**PLANO DIRETOR
DE PORTO ALEGRE**

QUEM AMA A CIDADE
PLANEJA O FUTURO COM ELA

Anexo 6

MEDIDAS ALTERNATIVAS DA TAXA DE PERMEABILIDADE



**Prefeitura de
Porto Alegre**



	MEDIDA ALTERNATIVA	VALOR UNITÁRIO	FATOR DE COMPENSAÇÃO
1	Terraços e coberturas vegetados (1)	m ²	1m ² compensa 0,5m ² de Área Permeável
2	Pisos semipermeáveis (2)	m ²	1m ² compensa 0,5m ² de Área Permeável
3	Faixa vegetada no passeio (3)	m ²	1m ² compensa 1m ² de Área Permeável
4	Arbustos densos/vegetação média (4)	m ²	1m ² de plantio compensa 0,3m ² de Área Permeável
5	Muro verde / cerca viva (5)	metro linear	1 metro linear compensa 0,2m ² de Área Permeável
6	Jardins de chuva (6)	m ²	1m ² compensa 1m ² de Área Permeável
7	Metragem quadrada de plantio arbóreo nativo	unidade	1 árvore compensa 4m ² de Área Permeável

- (1) Superfícies planas de edificações (lajes) revestidas com vegetação, sobre sistema de impermeabilização, com solo leve e drenagem adequada.
 (2) Revestimentos que permitem infiltração parcial da água no solo, como blocos intertravados com juntas drenantes, grelhas vegetadas ou pedriscos.
 (3) Trecho da calçada livre de impermeabilização com vegetação sobre o solo.
 (4) Conjunto de espécies perenes, ramificadas e adensadas, com altura geralmente superior a 1,2m.
 (5) Estrutura vertical com vegetação natural composta por espécies adaptadas, devendo a faixa de plantio ter largura mínima de 0,20 m.
 (6) Dispositivo de drenagem sustentável composto por uma depressão no solo com vegetação adaptada, que retém, infiltra e filtra a água da chuva. Deve possuir camada filtrante com profundidade mínima de 0,60 m.

OBS 1: a medida alternativa da taxa de permeabilidade é independente de compensações ambientais exigidas na legislação.

OBS 2: as medidas previstas nos itens 4 a 7 devem ser efetuadas diretamente no solo.

PROJETOS COM CERTIFICAÇÃO SUSTENTÁVEL				
	DIAMANTE	OURO	PRATA	BRONZE
FATOR (1)	50%	40%	30%	20%

- (1) Percentual da taxa de permeabilidade atendido por certificação sustentável por enquadramento.

OBS: Na Zona Intensiva, até 50% das medidas alternativas exigidas para compensação da taxa de permeabilidade poderão ser atendidas mediante Certificação Sustentável.



**PLANO DIRETOR
DE PORTO ALEGRE**

QUEM AMA A CIDADE
PLANEJA O FUTURO COM ELA

Anexo 7

EMPREENDIMENTOS AO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)



**Prefeitura de
Porto Alegre**



TIPO	ENQUADRAMENTO
Edificação em geral	com porte $\geq 60.000\text{m}^2$
Central de abastecimento alimentício	com porte $\geq 20.000\text{m}^2$
Centro comercial	com porte $\geq 10.000\text{m}^2$
Supermercado	com porte $\geq 10.000\text{m}^2$
Centro cultural e centro de eventos/convenções	com porte $\geq 10.000\text{m}^2$
Clube	com porte $\geq 5.000\text{m}^2$
Estádios ou arena destinados a grandes eventos	-
Aeródromo, porto, terminal rodoviário, terminal de cargas e heliporto	-
Autódromo, cartódromo aberto e hipódromo	-
Cemitério	-
Penitenciária	-
Quadra de escola de samba	-
Condomínio de lotes ou de unidades autônomas em terreno com área de terreno superior a trinta hectares	em terreno com área superior a 30ha (trinta hectares)
Loteamento com área de terreno superior a trinta hectares	em terreno com área superior a 30ha (trinta hectares)

OBS: Para fins de determinação do porte exclui-se as áreas isentas, exceto para as garagens comerciais que terão o seu porte definido pela área construída total.