

ANEXO IV
Parâmetros urbanísticos da Operação Urbana Consorciada
Integração do Jardim Paraíso

Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo (Parte 1 de 3)

Loteamento e Desmembramento (Tabela 1 de 2)

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO		OUC Integração do Jardim Paraíso		
		Setor Comercial Misto SCM	Setor de Corredor Diversificado SCD	Setor de Baixa Densidade SBD
Área mínima destinada a uso público	Equipamentos urbanos e/ou comunitários, áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público	15%		
Sistema viário básico	Seções tipo - Ver anexo V da LC 470/2017 (1) (2)	Seções 01, 02 e 03, para novas vias que não estão previstas na OUC		
	Rampa máxima	15%		
	Declividade transversal mínima	0,50%		
Lotes	Área mínima	300 m ²	300 m ²	240 m ²
	Testada mínima (3)	13m	13 m	10 m (5)
Quadras (4)	Face máxima	200 m		
	Área máxima	40.000 m ²		

(1) No caso de desmembramento, desdobro e reparcelamento, quando a via existente não atender a seção estabelecida neste anexo, a mesma deverá ser retificada e a área doada à municipalidade, conforme Art. 37 da Lei Complementar nº 470/2017.

(2) Na interseção das vias, os dois alinhamentos prediais deverão ser concordados por um arco de círculo de no mínimo 6 m (seis metros) de raio, conforme Art. 41, § 5º da Lei Complementar nº 470/2017.

(3) Os lotes de esquina terão sempre uma de suas testadas acrescidas em pelo menos 3 m (três metros) ao valor mínimo estabelecido para a macrozona em que se situar.

(4) Poderão ser permitidas áreas e faces de quadras maiores que a estipulada neste anexo, conforme Art. 43, parágrafo único da Lei Complementar nº 470/2017.

(5) Em caso de edificações coletivas horizontais ou como conjunto de edificações coletivas horizontais, conforme art. 62 II e V da Lei Complementar nº 470/2017 a testada mínima da unidade, quando fizer frente para via pública, será no mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros).

Condomínio Horizontal (Tabela 2 de 2)

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO HORIZONTAL			OUC Integração do Jardim Paraíso		
			Setor Comercial Misto SCM	Setor de Corredor Diversificado SCD	Setor de Baixa Densidade SBD
Área mínima destinada a uso público (1)	Equipamentos comunitários		10%		
Áreas mínimas de uso comum	Área de lazer e recreação		5%		
	Sistema viário interno	Seções tipo - Ver anexo V da LC nº 470/2017	Seção 04, para novas vias que não estão previstas na OUC		
		Rampa máxima	20%		
		Declividade transversal mínima	0,50%		
Testada condomínio	Testada mínima		30 m		

(1) O condomínio horizontal de pequeno porte fica dispensado da reserva de percentual destinado a áreas públicas, conforme LC nº 470/2017.

ANEXO IV
Parâmetros urbanísticos da Operação Urbana Consorciada
Integração do Jardim Paraíso

Requisitos Urbanísticos para Uso do Solo (Parte 2 de 3)

Residencial (Tabela 1 de 7)

USO OU ATIVIDADE	OUC Integração do Jardim Paraíso		
RESIDENCIAL	Setor Comercial Misto SCM	Setor de Corredor Diversificado SCD	Setor de Baixa Densidade SBD
Unifamiliar	Proibido (1)	Permitido	
Geminados e similares (Art. 56, § 4º da Lei Complementar nº 470/2017)	Proibido		Permitido
Multifamiliar	Permitido		Proibido

(1) Proibido, exceto para existentes anteriormente à data desta lei.

Comercial (Tabela 2 de 7)

USO OU ATIVIDADE		OUC Integração do Jardim Paraíso		
COMERCIAL	Código CNAE	Setor Comercial Misto SCM	Setor de Corredor Diversificado SCD	Setor de Baixa Densidade SBD
Varejista	45 (atividades varejistas) e 47	Permitido		Permitido de pequeno porte
Atacadista (1)	45 (atividades atacadistas) e 46			

(1) Serão permitidas as atividades 45 (comércio atacadista) e 46 de pequeno, médio e grande porte, em todos os setores, desde que estejam vinculadas à atividade principal 38 (coleta, tratamento e disposição de resíduos; recuperação de materiais).

(2) As atividades relativas aos depósitos e postos de derivados de petróleo ficam sujeitas a análise do órgão de planejamento quanto ao impacto no sistema viário.

Serviço (Tabela 3 de 7)

USO OU ATIVIDADE		OUC Integração do Jardim Paraíso		
PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Código CNAE	Setor Comercial Misto SCM	Setor de Corredor Diversificado SCD	Setor de Baixa Densidade SBD
Construção	41 a 43	Permitido de pequeno porte, desde que não haja a guarda e/ou utilização de máquinas e equipamentos pesados destinados à construção civil (2) (3)		
Atividades de transporte, armazenagem e correio (1)	49 a 53	Permitido	Permitido de pequeno e médio porte	Permitido de pequeno porte, desde que não haja a guarda e/ou circulação de veículos e equipamentos de grande porte destinados a serviços de transporte (2) (4)
Alojamento	55	Permitido de pequeno e médio porte		Proibido
Alimentação	56			Permitido de pequeno porte
Atividades de informação e comunicação	58 a 63			
Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados	64 a 66			
Atividades Imobiliárias	68	Permitido de pequeno porte		
Atividades profissionais, científicas e técnicas	69 a 75	Permitido de pequeno e médio porte		Permitido de pequeno porte
Atividades administrativas e serviços complementares	77 a 82			
Administração pública, defesa e seguridade social	84			
Educação	85	Permitido		
Atividades de atenção à saúde humana	86	Permitido	Permitido de pequeno e médio porte	
Atividades de atenção à saúde humana integradas com assistência social, prestadas em residências coletivas e particulares	87	Permitido de pequeno porte		
Serviços de assistência social sem alojamento	88			
Atividades artísticas, criativas e de espetáculos	90	Permitido	Permitido de pequeno e médio porte	Permitido de pequeno porte
Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental	91			
Atividades de exploração de jogos de azar e apostas	92	Permitido de pequeno porte		
Atividades esportivas e de recreação e lazer	93	Permitido		
Outras atividades de serviços	94 a 96	Permitido de pequeno porte (5)		
Serviços domésticos	97			
Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais	99	Permitido de pequeno e médio porte	Permitido de pequeno porte	

- (1) Edifícios garagens deverão ter estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços em sua fachada térrea, obrigatoriamente.
- (2) Não será permitido o estacionamento de veículos de carga ou de transporte de passageiros nas vias públicas, devendo o empreendedor comprovar espaço para a guarda destes veículos.
- (3) Máquinas ou equipamentos pesados destinados à construção civil especificados conforme inciso CXIII, Art. 2º, da Lei Complementar nº 470/2017.
- (4) São considerados veículos de grande porte, aqueles com comprimento total nominal, especificado pelo fabricante, maior que 8,60 m (oito metros e sessenta centímetros) e/ou capacidade de carga superior a 10 ton (dez toneladas).
- (5) Permitida a atividade 94.91-0 (atividades de organizações religiosas), quando de médio porte, mediante Estudo de Viabilidade de Uso/Atividade.

Agrosilvopastoril (Tabela 4 de 7)

USO OU ATIVIDADE		OUC Integração do Jardim Paraíso		
AGROSILVOPASTORIL (1)	Código CNAE	Setor Comercial Misto SCM	Setor de Corredor Diversificado SCD	Setor de Baixa Densidade SBD
Agricultura, Pecuária e Serviços Relacionados	1	Proibido, exceto as atividades 01.21-1 (horticultura), 01.22-9 (cultivo de flores e plantas ornamentais) e 01.59-8/02 (criação de animais de estimação)		
Produção Florestal	2	Proibido		
Pesca e Aquicultura	3	Proibido, exceto as atividades 03.21-3/05 e 03.22-1/07 (apoio à aquicultura)		

(1) Permitido quando equiparado a atividades administrativas e desde que não haja a guarda e/ou circulação de veículos e equipamentos de grande porte.

Indústria Extrativista (Tabela 5 de 7)

USO OU ATIVIDADE		OUC Integração do Jardim Paraíso		
INDÚSTRIA EXTRATIVISTA (1)	Código CNAE	Setor Comercial Misto SCM	Setor de Corredor Diversificado SCD	Setor de Baixa Densidade SBD
Extração de carvão mineral	5	Proibido		
Extração de petróleo e gás natural	6			
Extração de minerais metálicos	7			
Extração de minerais não metálicos	8	Proibido, exceto as atividades 08.1 (extração de pedra, areia e argila), 08.99-1/99 (extração de minerais não-metálicos) e 09.9 (apoio à extração) no desassoreamento de rios, contenção de encostas, infraestrutura urbana, obras de terraplenagem e retirada de material de corte em obras de terraplenagem		
Atividades de apoio à extração de minerais	9			

(1) Permitido quando equiparado a atividades administrativas e desde que não haja a guarda e/ou circulação de veículos e equipamentos de grande porte.

Indústria de Transformação (Tabela 6 de 7)

USO OU ATIVIDADE		OUC Integração do Jardim Paraíso		
INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO	Código CNAE	Setor Comercial Misto SCM	Setor de Corredor Diversificado SCD	Setor de Baixa Densidade SBD
Fabricação de produtos alimentícios	10	Permitido de pequena interferência urbanística e em conformidade com o Art. 58-C da LC 470/2017		
Fabricação de bebidas	11			
Fabricação de produtos de fumo	12			
Fabricação de produtos têxteis	13			
Confeção de artigos de vestuário e acessórios	14			
Preparação de couros e fabricação de artefatos de couro	15	Permitido de pequena interferência urbanística e em conformidade com o Art. 58-C da LC 470/2017		Proibido
Fabricação de produtos de madeira	16			
Fabricação de celulose, papel e produtos do papel	17	Proibido		
Impressão e reprodução de gravações	18	Permitido de pequena interferência urbanística e em conformidade com o Art. 58-C da LC 470/2017		Proibido
Fabricação de coque, de produtos derivados de petróleo e de biocombustíveis	19	Proibido		
Fabricação de produtos químicos	20	Permitido de pequena interferência urbanística e em conformidade com o Art. 58-C da LC 470/2017	Permitido de pequena interferência urbanística e em conformidade com o Art. 58-C da LC 470/2017	Proibido
Fabricação de produtos farmoquímicos e farmacêuticos	21			
Fabricação de produtos de borracha e de material plástico	22		Proibido	
Fabricação de produtos de minerais não metálicos	23	Proibido		
Metalurgia	24	Proibido	Permitido de pequena interferência urbanística e em conformidade com o Art. 58-C da LC 470/2017	Proibido
Fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos	25	Permitido de pequena interferência urbanística e em conformidade com o Art. 58-C da LC 470/2017		
Fabricação de equipamentos de informática, produtos eletrônicos e ópticos	26			
Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos	27			
Fabricação de máquinas e equipamentos	28			
Fabricação de veículos automotores, reboques e carrocerias	29			
Fabricação de outros equipamentos de transportes, exceto veículos automotores	30			
Fabricação de móveis	31	Permitido de pequena interferência urbanística e em conformidade com o Art. 58-C da LC 470/2017		
Fabricação de produtos diversos	32			
Manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos	33			

Infraestrutura (Tabela 7 de 7)

USO OU ATIVIDADE		OUC Integração do Jardim Paraíso		
INFRAESTRUTURA	Código CNAE	Setor Comercial Misto SCM	Setor de Corredor Diversificado SCD	Setor de Baixa Densidade SBD
Geração, transmissão e distribuição de energia	35	Permitido, mediante Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade (1) (2)		
Captação, tratamento e distribuição de água	36			
Coleta, tratamento e disposição de resíduos líquidos	37			
Coleta, tratamento e disposição de resíduos sólidos	38			
Descontaminação e outros serviços de gestão de resíduos	39			

(1) Quando equiparado a atividades administrativas, fica dispensado o Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade, desde que não haja a guarda e/ou circulação de veículos e equipamentos de grande porte.

(2) Os empreendimentos sujeitos ao Estudo prévio de Impacto de Vizinhança, conforme Lei Complementar nº 336/2011, ficam dispensados da apresentação de Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade.

ANEXO IV
Parâmetros urbanísticos da Operação Urbana Consorciada
Integração do Jardim Paraíso

Requisitos Urbanísticos para Ocupação do Solo (Parte 3 de 3)

QUADRO DE OCUPAÇÃO	OUC Integração do Jardim Paraíso		
	Setor Comercial Misto SCM	Setor de Corredor Diversificado SCD	Setor de Baixa Densidade SBD
Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL)	2,0		1,5
Gabarito máximo	15 m		9 m
Taxa de ocupação	60%		50%
Recuo frontal	Deverá ser livre de construção, e deverá garantir uma distância mínima de 5m (cinco metros) entre a linha frontal do imóvel e o alinhamento predial, e respeitar o ângulo máximo de 76° (setenta e seis graus) em relação ao eixo da via existente, sendo permitido o escalonamento do recuo frontal (1) (2)		
Afastamentos laterais e de fundos	Deverão ser livres de construções, e não poderão ser inferiores a um sexto da altura da edificação (H/6), acrescida de 0,5m (cinquenta centímetros), garantida uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo aplicados a partir da base da edificação		
Taxa de permeabilidade (3)	20%		
Vaga de guarda de veículo para cada fração de Área Total Edificada - ATE (4)	Facultativo Índice referencial: 50 m ²		
Vaga de carga e descarga para uso residencial (4) (5) (comprimento da vaga: maior que 8,4 m)	01 vaga, acrescida de mais 01 vaga para cada 96 unidades		
Vaga de carga e descarga para os usos comercial, prestação de serviço e industrial (4) (comprimento da vaga: maior que 12,5 m)	01 vaga, acrescida de mais 01 vaga a cada 1000 m ² de ATE		

(1) Fica facultado ocupar o alinhamento do terreno, desde que faça uso de fachada ativa.

(2) No recuo frontal, é proibido estacionamento e/ou guarda de veículos e é permitido embarque/desembarque, carga/descarga e área externa comercial estruturada na forma de parklet em estabelecimentos comerciais com fachada ativa.

(3) A taxa de permeabilidade poderá ser convertida em sistema de contenção de águas pluviais, conforme regulamentação específica, de acordo com o Art. 76, § 2º da Lei Complementar 470/2017.

(4) Empreendimentos e atividades de grande porte (acima de 5.000 m²), ou com mais de 50 vagas de guarda de veículo, ou com mais de 6 vagas de carga e descarga, devem submeter o projeto à análise do órgão de planejamento urbano, quanto aos acessos e impactos viários, exceto se estiver sujeito a EIV.

(5) A vaga de carga e descarga poderá ser compartilhada com o espaço reservado para embarque e desembarque.