

ANEXO IX - LEI Nº 3.863 DE 20 DE OUTUBRO DE 2023

TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA ZEDUA II E III - CARAMURU E PAIVA

Zoneamento	Taxa de Ocupação máxima (%)	Gabarito máximo (pavimentos)	Afastamento mínimo (m)			Solo Natural Mínimo (%)
			Frontal	Fundos	Lateral	
ZEDUA II E III	30	T+12	5	3	3	30

OBSERVAÇÕES:

(1) Os afastamentos frontal, lateral e de fundo serão definidos em função do número de pavimentos, de acordo com as fórmulas mencionadas abaixo, observados os seguintes critérios e nomenclaturas:

$$Af = Afi + (n - 2) \times 0,50$$

$$Afu = Al$$

$$Al = Ali + (n - 2) \times 0,50 \text{ onde}$$

Af = Afastamento Frontal;

Afu = Afastamento de Fundo;

Al = Afastamento Lateral;

Afi = Afastamento Frontal Inicial de 5,00m (cinco metros) equivalente ao afastamento para os logradouros;

Ali = Afastamento Lateral Inicial de 3,00m (três metros) equivalente ao afastamento para os lotes vizinhos;

n = número de pavimentos, excluído o subsolo ou semi-enterrado desde que se enquadre na observação 2 abaixo.

(2) O pavimento de subsolo ou semi-enterrado não entrará no cômputo do número total de pavimentos, desde que a cota de piso do pavimento imediatamente superior não ultrapasse a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) em relação à cota de meio-fio.

(3) As edificações com número máximo de 2 (dois) pavimentos deverão atender ao afastamento frontal mínimo de 5,00m (cinco metros) e afastamentos mínimos de 3,00m (três metros) para as laterais e fundos e poderão ter taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento), observando o item (9).

(4) Em relação à Via Parque, o afastamento final calculado para as edificações será de 10,00m (dez metros), no mínimo.

(5) O afastamento das edificações nos lotes adjacentes à praia será medido perpendicularmente a partir do limite final da faixa *Non Aedificandi* de 33,00m (trinta e três metros) mais 17,00m (dezesete metros), contados a partir da referida faixa.

(6) Não se aplica ao pavimento de subsolo ou semi-enterrado o limite máximo da taxa de ocupação previsto na tabela acima, desde que esteja respeitada a taxa de solo natural mínima obrigatória.

(7) As edificações estarão limitadas à dimensão horizontal máxima de 60,00m (sessenta metros), nos seguintes casos:

I - Todas as edificações de uso habitacional, independentemente do tamanho do terreno;

II - Para quaisquer usos, inclusive habitacional, em terrenos com área inferior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

(8) No caso de haver mais de uma edificação no mesmo lote, o afastamento entre os edifícios deverá ser, no mínimo, igual ao afastamento frontal calculado pelas fórmulas previstas neste instrumento.

(9) A última laje de piso da edificação pode ter até 30% (trinta por cento) de sua área coberta, sem que esse seja computado no cálculo do número de pavimentos.

(10) O lote mínimo para parcelamento (desmembramento ou loteamento) é de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), com testada mínima de 14,00m (quatorze metros).

(11) Quando houver intervenções na faixa litorânea, deve ser respeitada a faixa *Non Aedificandi* de 33,00m (trinta e três metros), contados a partir da linha de preamar atual, sendo proibidas, nessa faixa quaisquer construções. No entanto, na faixa dos 17,00m (dezesete metros) seguintes, poderão ser instaladas construções, imprescindíveis à segurança e ao bem-estar públicos, como postos salva-vidas e banheiros públicos, e outras como ciclovias, campos de esporte, quiosques e piscinas, desde que todas elas possam ser removidas pelo proprietário, sem maiores prejuízos ambientais, caso venham a ser afetadas pelo fenômeno da erosão marinha, e desde que apresentado estudo técnico que viabilize sua construção e que seja aprovado pelo órgão ambiental competente.

(12) Na ZEDUA III, o gabarito fica limitado a Térreo + 7 (sete) pavimentos numa faixa paralela à praia, com 117,00m (cento e dezesete metros) de profundidade contados a partir do limite final da faixa *Non Aedificandi* de 33,00m (trinta e três metros).

(13) Para lotes que possuam área inferior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), localizados na ZEDUA III serão obrigatoriamente aplicados os seguintes parâmetros: taxa de ocupação máxima de 50%, gabarito máximo de 12,00m (doze metros), número máximo de 2 (dois) pavimentos, afastamento frontal mínimo de 5,00m (cinco metros), afastamentos mínimos para laterais e fundos de 3,00m (três metros) e taxa de solo natural mínima de 30%, não se aplicando, em relação aos lotes que possuam área inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), possibilidade de análise especial.

(14) Os terrenos localizados a leste da Via Parque, na ZEDUA III, cuja área seja igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e inferior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), deverão ter o gabarito máximo de até Térreo + 5 pavimentos, não se aplicando, em relação a esses lotes, possibilidade de análise especial.

(15) Desde que obedeçam às condições previstas na legislação urbanística aplicável, os usos habitacionais, não habitacionais e mistos poderão se instalar em qualquer uma das Zonas, com exceção dos usos que são geradores de incomodidade, os quais deverão se enquadrar nas restrições, exigências ou vedações previstas para as zonas predominantemente residenciais na legislação municipal, em especial na Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal em vigor.