

ANEXO VII
Requisitos Urbanísticos para Ocupação do Solo
Quadro de ocupação (Tabela 1 de 2)

QUADRO DE OCUPAÇÃO		MACROZONA URBANA					MACROZONA RURAL	
		Área Urbana de Adensamento Prioritário	Área Urbana de Adensamento Secundário	Área Urbana de Adensamento Controlado	Área Urbana de Adensamento Especial	Área Urbana de Proteção Ambiental	Área Rural de Proteção Ambiental	Área Rural de Utilização Controlada
		AUAP (1)	AUAS	AUAC	AUAE	AUPA (9)	ARPA	ARUC
Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) (32)	Setor de Adensamento Prioritário (SA-01)	4,0 (1)	-	-	-	-	-	-
	Setor de Adensamento Prioritário (SA-02)	3,0 (1)	-	-	-	-	-	-
	Demais Setores de Adensamento (SA-03 até SA-05 e Rural)	-	2,0	1,5	1,0	0,1	0,1	0,1 (29)
	Setor de Adensamento Diversificado (SA-06)	-	-	1,0	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-01)	4,0	-	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-02)	2,0 (1)	-	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-03)	-	1,0	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-04) (9)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
	Setor Especial (SE-05) (9)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
	Setor Especial (SE-06)	-	-	1,0	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-06A)	-	-	1,0	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-06B)	-	-	1,0	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-07) (16)	-	-	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-08) (1)	4,0	2,0	1,5	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-09)	-	2,0	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-10)	-	-	1,5	-	-	-	-
	Faixa Viária (FV)	4,0 (1)	2,0 (1)	1,5 (1)	4,0 (1)	0,1	-	-
	Faixa Rodoviária (FR)	2,0	1,0	1,0	-	0,1	-	-
Quota de Adensamento - fração mínima do lote por unidade autônoma (2)		60 m ²	50 m ²	50 m ²	50 m ²	-	-	-
Gabarito máximo (14) (32)	Setor de Adensamento Prioritário 01 (SA-01) (17)	45 m	-	-	-	-	-	-
	Setor de Adensamento Prioritário 02 (SA-02) (17)	25 m	-	-	-	-	-	-
	Demais Setores de Adensamento (SA-03 até SA-05 e Rural) (24)	-	15 m	9 m	9 m	9 m	9 m	9 m
	Setor de Adensamento Diversificado (SA-06)	-	-	15 m	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-01) (17)	30 m	-	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-02) (17)	15 m	-	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-03)	-	30 m	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-04) (9)	9 m	9 m	9 m	9 m	9 m	-	-
	Setor Especial (SE-05) (9)	9 m	9 m	9 m	9 m	9 m	-	-
	Setor Especial (SE-06) (13)	-	-	30 m	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-06A) (13)	-	-	15 m	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-06B) (13)	-	-	30 m	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-07)	-	-	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-08) (17)	30 m ou 45 m (5)	15 m	9 m	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-09) (14)	-	15 m	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-10) (35)	-	-	15 m	-	-	-	-
Faixa Viária (FV) (6) (17)	30 m ou 45 m (5)	20 m	9 m	30 m	-	-	-	
Faixa Rodoviária (FR) (13)	15 m	15 m	15 m	-	-	-	-	

ANEXO VII
Requisitos Urbanísticos para Ocupação do Solo
Quadro de ocupação (Tabela 2 de 2)

QUADRO DE OCUPAÇÃO	MACROZONA URBANA					MACROZONA RURAL	
	Área Urbana de Adensamento Prioritário	Área Urbana de Adensamento Secundário	Área Urbana de Adensamento Controlado	Área Urbana de Adensamento Especial	Área Urbana de Proteção Ambiental	Área Rural de Proteção Ambiental	Área Rural de Utilização Controlada
	AUAP (1)	AUAS	AUAC	AUAE	AUPA (9)	ARPA	ARUC
Taxa de ocupação (9) (32)	60%	60%	60% (33)	60%	10%	5%	10% (30) (36)
Embasamento (12)	70%	70%	70% (28)	70% (28)	-	-	-
Recuo frontal (9) (32)	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 (7)				10 m	10 m	10 m
Afastamentos laterais e de fundos (4) (9) (18) (32)	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				5 m	5 m	5 m
Taxa de permeabilidade (8) (32)	20%	20%	20% (34)	20%	80%	80%	80% (31)
Vaga de guarda de veículo para cada fração de Área Total Edificada - ATE (11) (15)	50 m ²	50 m ²	50 m ²	50 m ²	-	50 m ²	50 m ²
Vaga de carga e descarga para as edificações de uso residencial multifamiliar acima de 24 unidades habitacionais (25) (27)	01 vaga, acrescida de mais 01 vaga para cada 96 unidades				-	-	-
Vaga de carga e descarga para os usos de comércio, serviço e indústria, de médio e grande porte (26) (27) (32)	01 vaga, acrescida de mais 01 vaga a cada 1000 m ² de ATE				-	-	01 vaga, acrescida de mais 01 vaga a cada 1000 m ² de ATE

(1) Em todos os Setores de Adensamento Prioritário, no Setor Especial de Interesse Público (SE-02), nos Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08) e nas Faixas Viárias (FV) dos demais setores, é possível ampliar em 100% (cem por cento) os índices de Coeficiente de Aproveitamento do Lote, quando da utilização dos seguintes instrumentos de promoção do desenvolvimento urbano: Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme Art. 79 da Lei Complementar 470/2017.

(2) Nas edificações construídas na forma do Art. 62 da Lei Complementar 470/2017, incisos II e V, deverá ser observado o Art. 66.

(3) Revogado.

(4) Fica facultada a construção de embasamento junto às divisas laterais e de fundos, com até 12 m (doze metros) de altura no Setor Especial de Interesse Cultural - Centro Histórico (SE-01) e nas vias que deram origem às Faixas Viárias (FV) e em até 9 m (nove metros) de altura nos demais setores e faixas permitidos conforme Anexo VII desta Lei, já considerada a definição de ponto máximo de telhado, muros ou platibandas, ocupando no máximo 50% (cinquenta por cento) das divisas laterais e 100% (cem por cento) da divisa de fundos do lote, numa extensão máxima de 50% (cinquenta por cento) do perímetro do lote, respeitado o Recuo Frontal obrigatório.

(5) Nas Faixas Viárias situadas nos Setores de Adensamento Prioritário (SA-01) e Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08), o gabarito máximo será de 45 m (quarenta e cinco metros), e nos Setores de Adensamento Prioritário (SA-02), o gabarito máximo será de 30 m (trinta metros).

(6) Quando uma Faixa Viária (FV) interceptar a Área Urbana de Adensamento Especial (AUAE), a delimitação física da Faixa Viária será determinada pelo perímetro do imóvel que possui sua testada para a via que originou a Faixa Viária, conforme Art. 13, § 4º da Lei Complementar 470/2017.

(7) Fica facultado às edificações localizadas no Setor Especial de Interesse Cultural - Centro Histórico (SE-01) e nas vias que originaram as Faixas Viárias, ocupar o alinhamento do terreno, com até 12 m de altura, já considerada a definição do ponto máximo de telhado, muros ou platibandas, desde que façam uso de fachadas ativas.

(8) 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.

(9) Os lotes contidos na Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA) e/ou no Setor Especial de Interesse de Conservação de Morros (SE-04), registrados nos termos da lei, antes de 27 de março de 1996, cujas áreas sejam inferiores a 3.600 m² (três mil e seiscentos metros quadrados), serão passíveis de edificação, desde que:

I - respeitem a taxa máxima de ocupação do lote de 60% (sessenta por cento) para lotes com até 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados); 45% (quarenta e cinco por cento), para lotes com área maior que 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e menor que 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados), 30% (trinta por cento), para lotes com área maior que 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.600 m² (três mil e seiscentos metros quadrados) e acima desta medida, conforme o disposto neste Anexo VII - Requisitos Urbanísticos para Ocupação do Solo, parte integrante da Lei Complementar 470/2017;

II - respeitem o gabarito máximo de 9 m (nove metros);

III - respeitem o recuo frontal mínimo de 5 m (cinco metros), e afastamentos laterais e de fundos conforme § 1º do Art. 73 da Lei Complementar 470/2017;

IV - coeficiente máximo de aproveitamento do lote 1,0;

V - taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento).

(10) Os lotes contidos no Setor Especial de Interesse de Conservação de Morros (SE-04), registrados nos termos da lei, antes de 27 de março de 1996, cujas áreas sejam inferiores a 3.600 m² (três mil e seiscentos metros quadrados), serão passíveis de edificação, desde que:

I - respeitem a taxa máxima de ocupação do lote de 60% (sessenta por cento) para lotes com até 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados); 45% (quarenta e cinco por cento), para lotes com área maior que 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e menor que 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados), 30% (trinta por cento), para lotes com área maior que 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.600 m² (três mil e seiscentos metros quadrados) e acima desta medida, conforme o disposto no Anexo - Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos de Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar;

II - respeitem o gabarito máximo de 9 m (nove metros);

III - respeitem o recuo frontal mínimo de 5 m (cinco metros), e afastamentos laterais e de fundos conforme § 1º do Art. 73 desta Lei Complementar.

(11) Quando do uso residencial, será solicitado, no mínimo, uma vaga de guarda de veículo para cada unidade autônoma, conforme Art. 77, § 2º da Lei Complementar 470/2017. No caso de uso residencial multifamiliar, conforme § 3º do mesmo artigo, vinculado a programas habitacionais oficiais de interesse social ou cuja unidade habitacional tenha apenas um único dormitório, será solicitado uma vaga para cada duas unidades autônomas.

(12) Fica facultado às edificações localizadas no Setor Especial de Interesse Cultural - Centro Histórico (SE-01), ocupar 100% (cem por cento) da área do terreno com o embasamento, desde que respeitadas as demais restrições legais, conforme Art. 71, parágrafo único da Lei Complementar 470/2017.

(13) Nas Faixas Rodoviárias (FR) e nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06, SE-06A e SE-06B), a altura máxima permitida, para uso exclusivamente industrial ou logístico, poderá sofrer alteração, mediante a apresentação de justificativa técnica à Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, referente à necessidade de gabarito diferenciado em virtude de sua atividade, conforme Art. 67, § 5º da Lei Complementar 470/2017.

(14) Em edificações com características especiais, a altura máxima permitida poderá sofrer alterações, mediante a apresentação de justificativa técnica ou cultural à Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conforme Art. 67, § 6º da Lei Complementar 470/2017.

(15) A reserva de vagas de guarda de veículo para estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços é facultativa, e os índices previstos neste quadro são apenas referenciais para o cálculo das vagas que deverão ser reservadas para idosos e pessoas com deficiência, conforme Art. 77, § 4º da Lei Complementar 470/2017.

(16) Índices urbanísticos definidos por Decreto do Poder Executivo.

(17) Em todos os Setores de Adensamento Prioritário, no Setor Especial de Interesse Público (SE-02) e nas Faixas Viárias (FV) e Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08) dos demais setores, é possível ampliar em 100% (cem por cento) a altura máxima da edificação, quando da utilização dos seguintes instrumentos de promoção do desenvolvimento urbano: Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme Art. 81 da Lei Complementar 470/2017.

(18) Fica facultado às edificações com até 9 m (nove metros) de altura, já considerada a definição de ponto máximo de telhado, muros ou platibandas, ocupar as divisas laterais e/ou fundos do lote, numa extensão máxima de 35% (trinta e cinco por cento) do perímetro do lote, respeitado o Recuo Frontal obrigatório, conforme Art. 73, § 2º, da Lei Complementar 470/2017.

(19) Os lotes contidos na Área Rural, escriturados e registrados nos termos da lei, e cujas áreas são inferiores a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), serão enquadrados, para efeito de ocupação do lote, como Área Urbana de Adensamento Controlado (AUAC), devendo respeitar uma taxa máxima de ocupação de 10% da área do lote,

acrescida de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados), conforme parágrafo único do Art. 5º.

(20) Nas vias fora das faixas viárias, nas Áreas Urbanas de Adensamento Secundário (SA-03), não será permitido o instrumento da outorga onerosa prevista no Art. 79 da Lei Complementar 470/2017.

(22) Revogado.

(23) Revogado.

(24) No Setor de Adensamento Controlado “Nova Brasília” o gabarito máximo será 9 m (nove metros), contados do Perfil Natural do Terreno – PNT ao limite máximo de altura, incluindo a cobertura ou caixa d’ água.

(25) Vaga mínima dimensionada para um veículo de carga, com 8,4 m de comprimento.

(26) Vaga mínima dimensionada para um veículo de carga, com 12,5 m de comprimento.

(27) A vaga de carga e descarga poderá ser compartilhada com o espaço reservado para embarque e desembarque, sendo possível utilizar a área de recuo da edificação.

(28) Apenas nas Faixas Viárias (FV).

(29) Na Área Rural de Uso Controlado (ARUC) o coeficiente de aproveitamento do lote para construções de atividades de apoio ao uso aquaviário e aeroviário será de no máximo 0,3 (zero vírgula três).

(30) Na Área Rural de Uso Controlado (ARUC) a taxa de ocupação para construções de atividades de apoio ao uso aquaviário e aeroviário será de no máximo 30% (trinta por cento).

(31) Na Área Rural de Uso Controlado (ARUC) a taxa de permeabilidade para construções de atividades de apoio ao uso aquaviário e aeroviário será de no mínimo 60% (sessenta por cento).

(32) A construção de novas edificações e a ampliação das edificações existentes de uso educacional poderão ser realizadas em todas as macrozonas urbanas e rurais permitidas pelo Anexo VI - Requisitos Urbanísticos para Uso do Solo - Quadro de Usos Admitidos, atendendo os seguintes índices urbanísticos:

I - Taxa de Ocupação (TO) máxima do lote de 80% (oitenta por cento);

II - Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) máximo igual a 1,0 (um) no caso de Área Rural de Uso Controlado (ARUC) e Área Rural de Proteção Ambiental (ARPA) e, nos demais zoneamentos, conforme estabelece o Anexo VII da Lei Complementar 470/2017;

III - Taxa de Permeabilidade do lote de 20% (vinte por cento), que poderá ser reduzida mediante a implantação de mecanismo de contenção de águas pluviais, equivalente a área excedente a ser impermeabilizada;

IV - O Recuo Frontal e os Afastamentos Laterais e de Fundos poderão ser dispensados, desde que respeitadas as normas estabelecidas no código civil, no que se refere a construções ocupando o alinhamento predial e as divisas laterais e de fundos;

V - Nas edificações destinadas ao uso poliesportivo, inclusive aquelas que ocupem o alinhamento predial e/ou divisas laterais e de fundos, a altura máxima permitida será de 12 m (doze metros);

VI - A quantidade de vagas de carga e descarga poderá se restringir a 01 (uma).

(33) No Setor de Adensamento Diversificado (SA-06) a taxa de ocupação máxima será de 40% (quarenta por cento).

(34) No Setor de Adensamento Diversificado (SA-06) a taxa de permeabilidade mínima será de 50% (cinquenta por cento).

(35) Quando o uso for para alojamento (hotelaria) o gabarito máximo poderá ser ampliado para 25 m (vinte e cinco metros).

(36) Quando o lote fizer frente para rodovia estadual ou federal, a taxa de ocupação será de, no máximo, 40% (quarenta por cento), não sendo aplicada esta taxa de ocupação no caso de remembramento de lote cujo acesso não esteja originalmente voltado para rodovia estadual ou federal, antes da entrada em vigor da Lei Complementar 470/2017.