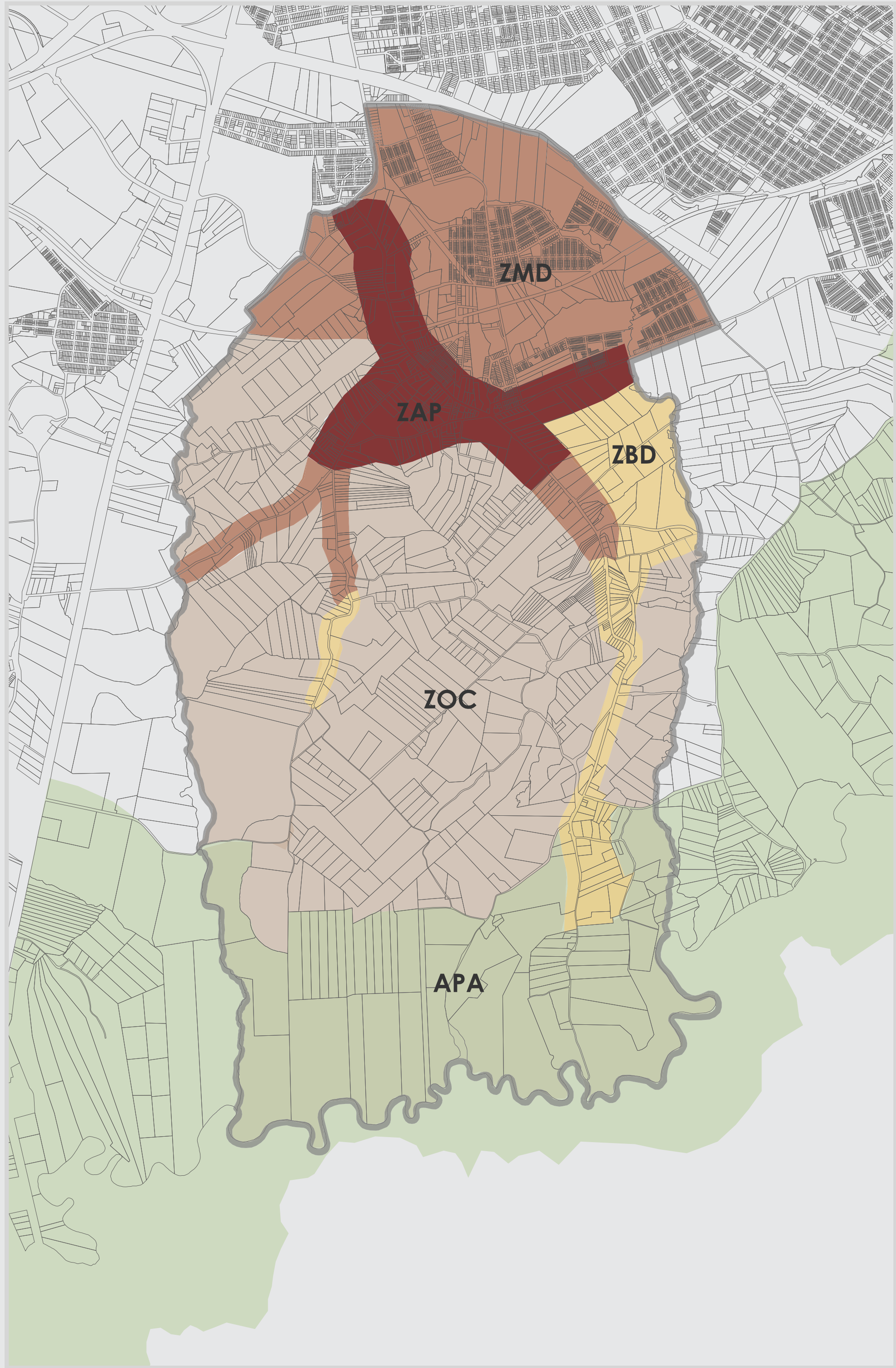




ZONA DE ADENSAMENTO PRIORITÁRIO - ZAP

Tem como objetivo concentrar a ocupação ao longo das vias principais e dotadas de infraestrutura, através de adensamento compacto e com verticalização média de 4 pavimentos (máximo 6 pavimentos), reforçando o uso misto. Busca criar uma morfologia urbana voltada para a rua, de maneira a estimular a vitalidade urbana e circulação de pedestres, através de incentivos a fachada ativa, continuidade das fachadas e diminuição de recuos, procurando também desestimular a construção de muros e enclaves fortificados.

ZONA DE MÉDIA DENSIDADE - ZMD

Zona de ocupação predominantemente horizontal, porém compacta. Engloba loteamentos já ocupados da porção norte e áreas ao longo das vias principais dotadas de infraestrutura, que suportam uma densidade populacional significativa, por estarem próximas à Zona de Adensamento Prioritário. Atuando também como zona de transição entre altas e baixas densidades, busca a permanência do uso residencial predominante, associado a atividades de comércio e serviço de apoio.

ZONA DE BAIXA DENSIDADE - ZBD

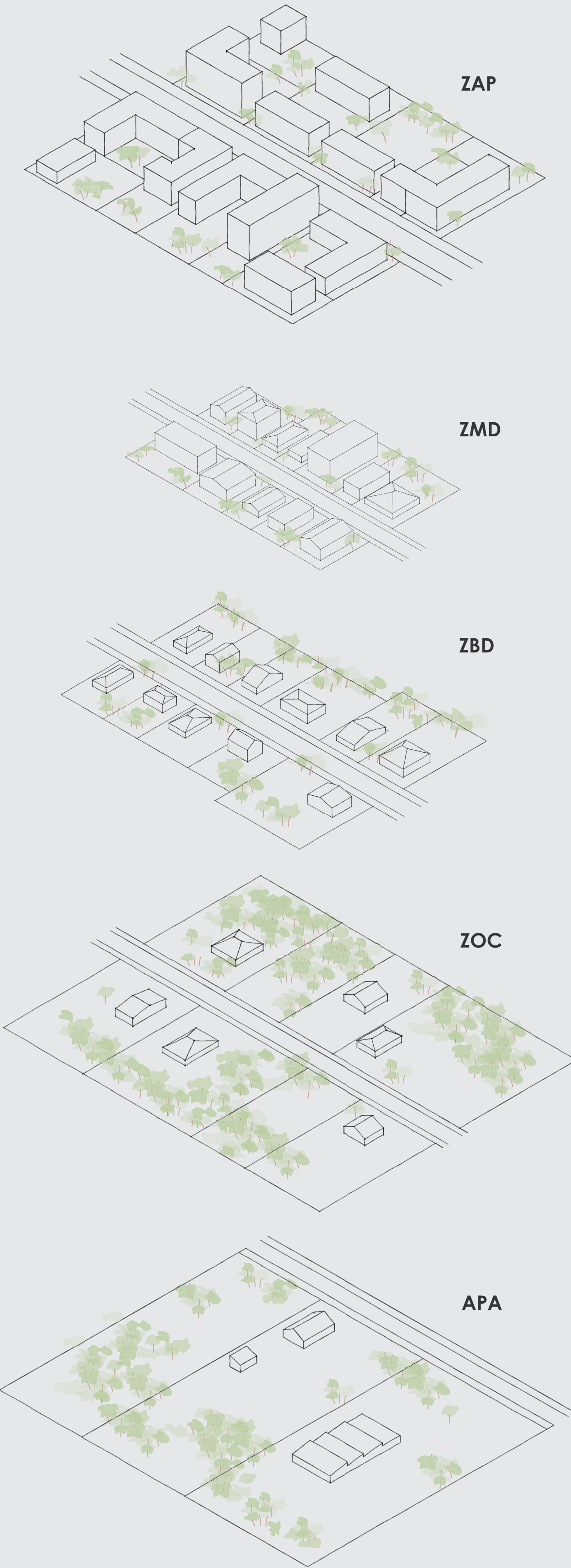
Zona de ocupação predominantemente horizontal e pouco concentrada, devido à distância da zona mais bem servida por infraestrutura, equipamentos e ofertas de comércio e serviços e devido à proximidade de zonas pouco ocupadas e ambientalmente importantes, onde se busca a preservação. Permite que haja ocupação residencial ao longo dos trechos finais das vias principais (Ângelo Gai e Nicola Pellanda), porém sem profundidade, para permitir a preservação do “miolo” do bairro.

ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA - ZOC

Tem como objetivos assegurar a preservação do meio ambiente e a conservação das reservas de áreas verdes, mantendo a configuração do parcelamento em chácaras e fazendas e permitindo a permanência das olarias já existentes. Busca restringir a ocupação residencial intensiva, que elevaria os custos da urbanização e causaria precariedade de fornecimento de infraestrutura.

APA IGUAÇU ZONA DE MÉDIA RESTRIÇÃO DE USO

Conforme Decreto Municipal nº 192/2000, a Zona de média Restrição de Uso compreende áreas tradicionalmente utilizadas com agricultura, pecuária e extração mineral, e que permite parcelamento do solo apenas em lotes grandes e baixíssima densidade de habitações (máximo duas por hectare).



	lote mínimo / testada mínima	coeficiente de aproveitamento básico	coeficiente de aproveitamento máximo	taxa de ocupação máxima	taxa de permeabilidade mínima	altura máxima sem potencial adicional	altura máxima com potencial adicional	recoo frontal	recuos laterais	recoo de fundos	comprimento máximo de quadra para loteam.	proporção máxima testada : fundos lote	área verde existente a preservar (mín.)
ZAP	360/12	2,5	3,5	70%	15%	4 pav	6 pav	5 m (2m fruição pública)	facultado ou h/6	3 m	120 m	1 : 3	60%
ZMD	360/12	1,0	1,5	50%	25%	3 pav	4 pav	5 m	facultado ou h/6	3 m	120 m	1 : 3	60%
ZBD	700/20	0,6		30%	40%	2 pav		5m	2,5 m	5 m	150 m	1 : 3	80%
ZOC	2000/30	0,3		20%	70%	2 pav		10m	5 m			1 : 4	100%
APA	5000/35	0,3		20%	70%	2 pav		10m	5 m			1 : 4	100%

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Os terrenos situados na Zona de Adensamento Prioritário e Zona de Média Densidade podem receber adicional de potencial construtivo, aumentando seu coeficiente de aproveitamento e o número máximo de pavimentos, conforme parâmetros da zona. Esse adicional pode se obtido através da outorga onerosa, pagando ao poder público pelo direito de construir além dos parâmetros básicos da zona.

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Os lotes que possuem áreas verdes poderão transferir o potencial construtivo referente à metragem quadrada preservada permanentemente (conforme o coeficiente de aproveitamento da zona onde se encontra) para outros terrenos (desde que estes estejam na zona apta a receber potencial construtivo). Um proprietário de lote em Zona de Ocupação Controlada que possui 1000 m² de área verde preservada poderá transferir o potencial de construir 300 m² (referente ao coeficiente 0,3 da zona) para outro terreno de sua propriedade ou vender esse direito.

ZEIS - ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

A criação de diferentes categorias de Zonas Especiais de Interesse Social tem como objetivo estimular a oferta de Habitação de Interesse Social e também regularizar ocupações existentes, para inserir sua população residente no mercado formal de moradia. As ZEIS I visam a flexibilização de parâmetros para regularização de loteamentos clandestinos consolidados e as ZEIS II a reurbanização de ocupações irregulares de situação precária, que necessitam de relocação de parte dos moradores, devido a condições impróprias do local. As ZEIS III demarcam áreas para destinação exclusiva à HIS, de modo a criar uma reserva de diversos terrenos em diferentes partes do bairro, principalmente em áreas bem servidas de infraestrutura, buscando evitar a segregação por classe social.