

# ANEXO 08 - ÁREAS CONSTRUÍDAS NÃO COMPUTÁVEIS PARA CÁLCULO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - CA

## Tabela I - Áreas não computáveis conforme § 2º, incisos I a VII - Artigo 84 - Plano Diretor

| ITEM | INCISO | USOS / ÁREAS / LOCAIS  | ZONA ou MACROZONA que ADMITE O INCENTIVO   | ÁREAS QUE SERÃO CONSIDERADAS COMO SENDO NÃO COMPUTÁVEIS   | LIMITAÇÕES / CONDICIONANTES / VEDAÇÕES                   |
|------|--------|--|--|---|--|
| A    | I      | <b>Nos usos RESIDENCIAIS: Restrito às edificações MULTIRRESIDENCIAIS</b><br>Inciso I - § 2º - Artigo 84  | TODAS AS ZONAS   | a) a área correspondente à circulação, inclusive vertical, nos edifícios multirresidenciais, limitada a 20% da área do pavimento;<br>b) as áreas dos acessos (e outras utilidades) residenciais, no pavimento térreo e/ou no pavimento de acesso, limitada a 30% da área do pavimento, podendo ser, para fins de cálculo da porcentagem, ser considerado o total do pavimento, mesmo que composto de áreas residenciais e não residenciais;<br>c) as áreas cobertas de uso comum destinadas a lazer e reuniões, com limite de 6m² por unidade habitacional;<br>d) as varandas e sacadas cobertas, de qualquer uso (social, técnica, etc.), com área construída máxima equivalente a 20% da área construída computável da unidade residencial;   |  |
| B    | II     | <b>Nos usos NÃO RESIDENCIAIS:</b><br>Inciso II - § 2º - Artigo 84  | TODAS AS ZONAS   | a) o pavimento térreo sem vedação, sendo admitido o fechamento do controle de acesso, as caixas de escada da edificação e compartimentos de apoio, limitado a 30% (trinta por cento) da área total do pavimento;<br>b) a circulação vertical de uso comum;  |  |
| C    | III    | Nas áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, observando-se a área máxima de garagem por vaga e atendidas as seguintes proporções<br>Inciso III - § 2º - Artigo 84 | NAS ZONAS ESPECIAIS CENTRALIDADES:   | 1) em usos multirresidenciais, de 1 vaga por unidade habitacional, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32,00m² por vaga;<br>2) em usos não residenciais, de 1 vaga para cada 70,00m² de área construída computável, incluídas as áreas não computáveis elencadas no § 3º do artigo 84 do PD, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32,00m² por vaga;<br>3) em usos mistos, deverão ser adotados os valores proporcionais a cada tipologia de uso;<br>4) nas Zonas Especiais Centralidades Consolidadas e a Qualificar, em quaisquer usos, as edificações ficam desobrigadas a oferecerem vagas, exceto as obrigatórias por legislações estaduais e federais, as destinadas às pessoas com deficiência e idosos, as de carga e descarga, ou outras, quando as mesmas forem exigidas; |  |
|      |        |  | TODAS AS ZONAS FORA DAS CENTRALIDADES<br>Nas áreas que possuem Coeficiente de Aproveitamento Máximo MAIOR que 1,5 fora das Zonas Especiais Centralidades:        | 1) em usos multirresidenciais, de 2 vagas por unidade habitacional, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32,00m² por vaga;<br>2) em usos não residenciais, de 2 vagas para cada 70,00m² de área construída computável, incluídas as áreas não computáveis elencadas no § 3º do artigo 84 do PD, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32,00m² por vaga;<br>3) em usos mistos, deverão ser adotados os valores proporcionais a cada tipologia de uso;   |  |
| D    | IV     | <b>As áreas de circulação</b><br>Inciso IV - § 2º - Artigo 84  | TODAS AS ZONAS   | As áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, destinadas a vagas para pessoas com mobilidade reduzida, idosos e carga e descarga, desde que exigidas pelas legislações e/ou órgãos competentes, observando a cota de garagem máxima igual a 32,00m² por vaga;   |  |
| E    | V      | <b>jirau</b><br>Inciso V - § 2º - Artigo 84  | TODAS AS ZONAS   | Jirau, com área máxima equivalente a 30% (trinta por cento) a área do compartimento e 250,00m² com pé-direito máximo de 2,30m.  |  |
| F    | VI     | <b>Mobiliários e obras complementares</b><br>Inciso VI - § 2º - Artigo 84  | TODAS AS ZONAS   | Mobiliários e obras complementares com área construída máxima de 30,00m² por cada elemento, com demais dimensões máximas a serem estabelecidas em quadro pela legislação edilícia, ocupando, no máximo, os limites estabelecidos para a área livre do terreno, como: abrigos para porta e portão, abrigos de lixo e de medidores de concessionárias, bilheteria e portaria, passagem coberta sem vedação lateral para pedestres, caixas d'água isoladas, casa de máquinas e de força e de geradores, pérgulas, guaritas, churrasqueiras, estufas, quiosques e viveiros de plantas;  |  |
| G    | VII    | <b>Áreas técnicas</b><br>Inciso VII - § 2º - Artigo 84   | TODAS AS ZONAS   | Áreas técnicas, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos.   | Sem limitação  |
| ---  | ---    | <b>Áreas de garagens</b><br>Resolução Interna SMPU Nº 01, de 06 de outubro de 2021 - Art. 2º   | TODAS AS ZONAS FORA DAS CENTRALIDADES<br>Nas áreas que possuem Coeficiente de Aproveitamento Máximo MENOR ou IGUAL a 1,5 fora das Zonas Especiais Centralidades. | Nas áreas externas às Centralidades e onde o coeficiente de aproveitamento máximo é menor ou igual a 1,5 as áreas de garagens, independentemente da quantidade de vagas, não são computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.   | Desde que atendida a área máxima de garagem de 32,00 m². |

### Seção II - Da Propriedade Urbanística / Subseção I - Do Potencial Construtivo

Art. 84: A área construída computável da edificação é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas no cálculo do potencial construtivo nela utilizado.

§ 1º A somatória das áreas construídas não computáveis fica limitada a 60% (sessenta por cento) da área construída total da edificação.

§ 2º Serão consideradas áreas não computáveis nas edificações, atendendo-se ao § 1º deste artigo:

§ 3º Serão consideradas áreas não computáveis nas edificações, independente ao disposto no § 1º do caput deste artigo:



# ANEXO 08 - ÁREAS CONSTRUÍDAS NÃO COMPUTÁVEIS PARA CÁLCULO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - CA

## Tabela II - Áreas não computáveis conforme § 3º, incisos I a VIII - Artigo 84 - Plano Diretor

| ITEM | INCISO | TIPO DE INCENTIVO  | ZONA ou MACROZONA que ADMITE O INCENTIVO   | ÁREAS QUE SERÃO CONSIDERADAS COMO SENDO NÃO COMPUTÁVEIS   | LIMITAÇÕES / CONDICIONANTES / VEDAÇÕES  |
|------|--------|--|--|---|---|
| F    | VI     | <b>FRUIÇÃO PÚBLICA</b><br>Inciso VI - § 3º - Artigo 84                     | TODAS AS ZONAS   | <p>As áreas de fruição pública, cobertas ou descobertas, desde que abertas, no mínimo, das 7 às 22 horas, com acesso e no nível do logradouro público, com possibilidade de conexão a outras áreas de fruição (existentes ou não), sem restrições ou vedações a usuários, com placa indicativa de que se trata de área de fruição pública aberta, e com no mínimo 250 m² de área, no máximo 50% da área total do terreno e largura mínima de 5,00 metros e averbada em Oficial de Registro de Imóveis.</p> <p>a) para ser considerada de fruição pública, a área deverá possuir espaços de estar e áreas de circulação, vegetação (se descoberta) e piso que gere continuidade com o passeio público;</p> <p>b) será considerada como área não computável a área construída, equivalente a 2 (duas) vezes a área de fruição pública, destinada a qualquer uso residencial ou não residencial;</p> <p>c) as áreas dos acessos às áreas de fruição pública com largura inferior a 5,00 metros, cobertos ou descobertos, também serão considerados como áreas não computáveis, mas não serão computados para o cálculo da área referida na alínea "b" deste inciso;</p> <p>d) as áreas permeáveis das áreas de fruição poderão ser computadas para o atendimento da Taxa de Permeabilidade Mínima do lote.</p>   | <p>Ficar <b>ABERTA</b> das 7 às 22 horas;</p> <p>Possuir acesso <b>SEM RESTRIÇÃO</b> ou <b>VEDAÇÃO</b> ao nível do logradouro público com conexões às outras áreas de fruição;</p> <p>Possuir <b>PLACA INDICATIVA</b> da área de <b>FRUIÇÃO</b>;</p> <p>Possuir <b>ÁREA MÍNIMA</b> de 250 m²;</p> <p>Possuir <b>LARGURA MÍNIMA</b> de 5,00 metros;</p> <p>Deverá <b>AVERBAR</b> a área em Oficial Registro de Imóveis;</p> <p>Possuir <b>espaços de estar e áreas de circulação, vegetação</b> (se descoberta) e <b>piso que gere continuidade com o passeio público</b>;</p> <p><b>NOTAS:</b> As áreas dos acessos às áreas de fruição com largura inferior a 5,00 metros, serão consideradas como <b>ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS</b>, mas não serão consideradas como sendo <b>ÁREAS DE FRUIÇÃO</b>;</p> <p>Áreas <b>PERMEÁVEIS</b> da fruição, podem ser computadas como sendo Áreas Permeáveis para compor a <b>TP</b> do lote.</p> |
| G    | VII    | <b>10%</b><br>Inciso VII - § 3º - Artigo 84                                | <p>Macrozona de Urbanização Consolidada - MUC</p> <p>Zonas Especiais - CENTRALIDADES</p> <p>Áreas de Intervenção Urbanas - AIU</p> | <p>As áreas destinadas a quaisquer usos limitada à 10% da área construída computável total nos lotes com empreendimentos que possuam fachada ativa, de acordo com o disposto no inciso IV do § 3º, área de fruição pública, de acordo com o disposto no inciso VI do § 3º e passeio com largura mínima de 4,00 metros com faixa livre mínima de 3,00 metros de largura, sendo permitida a redução da largura mínima do passeio para 3,00 metros e da faixa livre mínima do passeio para 2,00 metros na <b>Área do Centro Histórico e Tradicional</b>. Aplicável somente nas áreas localizadas na Macrozona de Urbanização Consolidada - MUC, nas Zonas Especiais <b>CENTRALIDADES</b> e nas Áreas de Intervenção Urbana - AIUs.</p> <p>a) nas áreas fora das Centralidades e das Áreas de Intervenção Urbana, nas vias locais, é permitido que a fachada ativa e a área de fruição sejam substituídas por jardins nos recuos voltados para a via pública (mínimo de 5,00m (cinco metros), desde que contemplem pelo menos 50% (cinquenta por cento) da extensão desses recuos;</p> <p>b) o alargamento do passeio, inclusive para atender ao disposto nos incisos IV e V deste artigo, não altera os limites do terreno (inclusive para o cálculo dos índices urbanísticos), ficando permitida a utilização da área acima do alargamento do passeio, até o limite do terreno, desde que atenda o disposto no Código de Obras e Edificações e possua uma altura livre mínima de 5,00m (cinco metros), ficando vedada a existência de rampas e/ou escadas para acesso à edificação.</p> | <p><b>ÁREA NÃO COMPUTÁVEL ADICIONAL</b> de +10% da área construída computável total, <b>caso atenda aos critérios definidos no item</b>;</p> <p>Possuir <b>FACHADA ATIVA</b>;</p> <p>Possuir Área de <b>FRUIÇÃO PÚBLICA</b>;</p> <p>Possuir passeio com <b>LARGURA MÍNIMA</b> de 4,00 metros e <b>FAIXA LIVRE</b> com <b>LARGURA MÍNIMA</b> de 3,00 metros;</p> <p>No <b>CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL</b> admite <b>PASSEIO</b> com largura mínima 3,00 metros e faixa livre de 2,00 metros.</p> <p><b>VEDADO</b> o acesso à edificação através de <b>RAMPAS</b> e <b>ESCADAS</b> nos <b>ALARGAMENTOS DOS PASSEIOS</b>.</p>   |
| H    | VIII   | <b>POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERIDO</b><br>Inciso VIII - § 3º - Artigo 84 | TODAS AS ZONAS   | <p>As provenientes do <b>potencial construtivo transferido</b>, destinadas a quaisquer usos, o equivalente a até 15% (quinze por cento) da área construída computável total.</p>  | <p><b>ÁREA NÃO COMPUTÁVEL</b> limitada a 15% da área construída computável total.</p>   |

### Seção II - Da Propriedade Urbanística / Subseção I - Do Potencial Construtivo

Art. 84: A área construída computável da edificação é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas no cálculo do potencial construtivo nela utilizado.

§ 1º A somatória das áreas construídas não computáveis fica limitada a 60% (sessenta por cento) da área construída total da edificação.

§ 2º Serão consideradas áreas não computáveis nas edificações, atendendo-se ao § 1º deste artigo:

§ 3º Serão consideradas áreas não computáveis nas edificações, independente ao disposto no § 1º do caput deste artigo: