

DECRETO Nº 3046 DE 27 DE ABRIL DE 1981

Consolida as Instruções Normativas e os demais atos complementares baixados para disciplinar a ocupação do solo na área da Zona Especial 5 (ZE-5), definida e delimitada pelo Decreto nº 322, de 03/03/1976.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

No uso de suas atribuições legais, e tendo em vista a Deliberação nº 107, de 25 de fevereiro de 1981, da Comissão do Plano da Cidade P/COPLAN, constante do processo nº 02/328/81,

DECRETA:

Art. 1º - Ficam aprovadas as Instruções Normativas para disciplinar a ocupação do solo na área da Zona Especial 5 (ZE-5), integrante da Área de Planejamento 4 (AP-4) estabelecida no PUB-RIO, definida e delimitada conforme o disposto no Regulamento de Zoneamento aprovado pelo [Decreto nº 322, de 3 de março de 1976](#), e que acompanham, em anexo, este decreto.

Art. 2º - Para os efeitos do disposto no art 1º deste decreto, a Zona Especial 5 (ZE-5), objeto do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá, fica dividida em 46 (quarenta e seis) subzonas, delimitadas e caracterizadas no Capítulo III das presentes Instruções Normativas.

Art. 3º - As Instruções Normativas aprovadas por este decreto têm por objetivo estabelecer as condições de Zoneamento, Parcelamento da Terra e Edificações para cada uma das subzonas a que se refere o artigo anterior.

Parágrafo Único – As condições mencionadas no “CAPUT” deste artigo, que não estiverem expressamente reguladas por estas instruções normativas deverão obedecer ao disposto no Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, e nos Regulamentos aprovados pelo [Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970](#).

(O Decreto 9269, de 10-4-90, que havia renumerado o parágrafo único para parágrafo 1º e criado o parágrafo 2º foi revogado pelo Decreto 9319, de 11-5-1990)

Art. 4º - O art. 194 do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 194 – A Zona Especial 5 (ZE-5), objeto do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá , descrita e delimitada no Anexo 17, tem sua utilização disciplinada pelas Instruções Normativas que forem aprovadas por decreto específico.”

Art. 5º - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente os Decretos nsº 135, de 12 de setembro de 1975, 324, de 3 de março de 1976, 1594, de 12 de junho de 1978, 1596, de 16 de junho de 1978, 1756, de 11 de setembro de 1978, 1757, de 11 de setembro de 1978, 1960, de 16 de janeiro de 1979, 2148, de 11 de maio de 1979, 2211, de 19 de julho de 1979, 2212, de 19 de julho de 1979, 2311, de 05 de outubro de 1979, 2368, de 08 de novembro de 1979, 2614, de 15 de maio de 1980, 2615, de 15 de maio de 1980, 2851, de 13 de novembro de 1980, 2891, de 21 de novembro de 1980, 2914, de 5 de dezembro de 1980, 2919, de 9 de dezembro de 1980, e 2977, de 29 de janeiro de 1981.

Rio de Janeiro, 27 de abril de 1981 - 417º de Fundação da Cidade

JULIO COUTINHO

Joaquim Torres Araujo

Carlos Alberto de Carvalho

Renato da Silva Almeida

DO RIO de 29/04/81

Republicado em 22/05/81

Retificado em 10/06/81

INSTRUÇÕES NORMATIVAS QUE ACOMPANHAM O DECRETO Nº 3046 DE 27/04/1981

Capítulo I

Introdução

As Instruções Normativas, além da delimitação e caracterização das 46 (quarenta e seis) subzonas em que está dividida a Zona Especial (ZE-5), impõem as condições de uso do solo, de parcelamento da terra e das edificações em cada uma delas. Constituem um instrumento de detalhamento do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá, refletindo o microzoneamento de cada subzona, razão pela qual, na sua redação, as determinações sobre o uso do solo aparecem, quase sempre, inseridas nos textos referentes aos critérios de parcelamento e de edificações.

As “Disposições Gerais” (Capítulo II) tratam de assunto de natureza comum a todas as subzonas da Zona Especial 5 (ZE-5), e se aplicam em qualquer caso, salvo disposição específica em contrário.

No Capítulo III, “Das Subzonas”, são tratados os assuntos específicos a cada uma delas, partindo da delimitação e estabelecendo critérios de zoneamento, parcelamento e edificações.

Capítulo II

Disposições Gerais

I – As áreas de doação obrigatória ao Município do Rio de Janeiro poderão, em qualquer caso, ser incluídas nas áreas livres exigidas nos loteamentos.

II – Nos projetos de loteamento, as vias serão dimensionadas de forma a permitir a perfeita articulação com as áreas vizinhas e com o sistema viário da região.

III – Os lotes de esquina deverão ter área mínima correspondente a 1,5 (uma vez e meia), a área mínima do lote, permitida na subzona em que se situe.

IV – Nos loteamentos, para cada lote deverão ser plantadas, no logradouro público para o qual o mesmo tenha testada, 2 (duas) mudas de árvores para cada 12,00m (doze metros) de testada, de forma que fiquem centralizadas em relação ao lote e guardando, entre si, um espaçamento mínimo de 6,00m (seis metros).

V – As áreas ocupadas por clubes não poderão ser parceladas e ficam com o uso consagrado, não podendo ser alterada a sua destinação, exceto daquelas que, até a data da publicação deste decreto, tiveram, de fato, sua destinação alterada para uso residencial multifamiliar, desde que estas obedeçam, no que couber e sem prejuízo de outras obrigações a serem impostas pela Administração Pública, às disposições legais exigidas para grupamento residencial unifamiliar.

(Inciso V com redação dada pelo [Decreto 10026, de 11-3-1991](#))

VI – A A.T.E. (Área Total de Edificação) é calculada pela fórmula:

$A.T.E. = I.A.A. \times S$, onde

I.A.A. = índice de aproveitamento da área, definido nestas instruções para cada subzona

S = área do lote.

VII – As áreas de varanda abertas, cobertas ou descobertas não serão computadas no cálculo da A.T.E., na área útil mínima das unidades e na taxa de ocupação, devendo, contudo, atender aos afastamentos frontais mínimos exigidos em cada subzona, sobre os quais não poderão ser

projetados balanços. Nos casos de edificações residenciais unifamiliares será aplicado o disposto no inciso XI.

VIII – Edificação comercial de uso exclusivo é aquela destinada a abrigar apenas uma atividade comercial, cultural, educacional, artística, filantrópica, beneficente, empresarial, social ou de interesse coletivo, desempenhada por uma só empresa.

IX – Em edificações comerciais de uso não exclusivo somente serão permitidos os usos e as atividades de Centro de Bairro 2 (CB-2), conforme estabelece o Quadro I do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976.

X – Nos lotes da 6ª, e 7ª categoria resultantes de loteamentos anteriores à data de aprovação do Plano Piloto – 23 de junho de 1969 – as edificações de uso residencial unifamiliares poderão encostar nas divisas laterais, com afastamento frontal mínimo de 3,00m (três metros).

XI – Nas edificações de uso residencial unifamiliar, com afastamento frontal inferior a 10,00m (dez metros), os afastamentos laterais no pavimento térreo poderão ser ocupados por varandas ou abrigos de veículos, desde que abertos e cobertos por telha-vã, não sendo as respectivas áreas computadas no cálculo da A.T.E. e da taxa de ocupação.

XII – As edificações situadas nos lotes com testada para a Estrada dos Bandeirantes obedecerão a um afastamento frontal mínimo de 15,00m (quinze metros), com exceção dos lotes com área inferior a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), inclusive, ou profundidade média até 30,00m (trinta metros), inclusive, que poderão ter afastamento frontal mínimo de 5,00m (cinco metros) para edificações de uso residencial e de 10,00m (dez metros) para edificações de uso comercial, afastadas ou não das divisas.

XIII – Em lotes situados em esquinas de logradouros em que é exigido o afastamento frontal mínimo de 10,00m (dez metros) para as edificações de uso comercial, este afastamento será exigido apenas para uma das testadas, sendo permitido o afastamento frontal mínimo de 5,00m (cinco metros) para as demais testadas.

XIV – As fachadas poderão apresentar, balanceadas sobre o afastamento frontal mínimo, acima do pavimento térreo, saliências destinadas a jardineiras e aparelhos de ar condicionado, desde que as mesmas não ultrapassem a profundidade de 0,40m (quarenta centímetros). Estas saliências não serão computadas no cálculo da área da edificação (A.T.E.) e da taxa de ocupação.

XV – Nas edificações de uso residencial unifamiliar será permitida a construção de edícula com até 2 (dois) pavimentos, a ser computada no cálculo da área total da edificação (A.T.E.) e da taxa de ocupação.

XVI – Para empreendimentos industriais a serem edificados em lotes com área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), admite-se que o gabarito básico, especificado em cada subzona, seja acrescido até o máximo de 5 (cinco) pavimentos, de forma a atender a necessidades específicas de funcionamento da indústria, mantidos o I.A.A., a taxa de ocupação e os afastamentos mínimos.

XVII – O pavimento de uso comum, diversamente do que dispõe o art. 132 do Regulamento de Construções e Edificações aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970, obedecerá às seguintes condições:

a) pé direito mínimo, livre, de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e máximo de 3,00m (três metros);

b) área fechada igual ou inferior a 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente superior.

XVIII – O pavimento de uso comum será obrigatório em edificação residencial multifamiliar com mais de 3 (três) pavimentos residenciais, sem aproveitamento da cobertura, e ficará situado ao nível do meio-fio ou do terreno.

XIX – Os grupamentos de edificações com mais de 300 (trezentas) unidades residenciais deverão ser dotados de edificação comercial com lojas em 1 (um) pavimento em lote desmembrado da área do terreno do grupamento. Esta edificação comercial deverá ter área de construção na proporção de 1,00m² (um metro quadrado) por unidade residencial. O “habite-se” parcial das edificações do grupamento fica limitado, no máximo, a 50% (cinquenta por cento) das unidades residenciais antes do cumprimento da obrigação de construção da edificação comercial e do seu “habite-se”. A obrigação da construção da edificação comercial se estende aos conjuntos integrados de grupamentos de edificações projetadas em áreas de terrenos contínuas, objeto de loteamento ou desmembramento e que, embora isoladamente apresentem menos de 300 (trezentas) unidades residenciais, na sua totalidade ultrapassem este limite. Os usos das lojas serão os permitidos em Centros de Bairro (CB-1) pelo Quadro I do Regulamento de Zoneamento. A obrigação de que trata este inciso poderá ser dispensada, total ou parcialmente, mediante a construção e cessão gratuita de equipamento urbano comunitário público, em próprio municipal, por decisão do Prefeito e de acordo com as prioridades estabelecidas pela Administração municipal, com área equivalente ao da referida edificação comercial, e atendidos os padrões recomendados pelo órgão público competente, mantida, contudo, a destinação do lote à construção de lojas com o uso comercial.

Para os efeitos do disposto, neste inciso entende-se por equipamento urbano comunitário público o destinado à educação e cultura, à saúde, à recreação, ao lazer e aos esportes, à administração, ao abastecimento, à ação social e à segurança pública.

(Inciso XIX com redação dada pelo Decreto 7573, de 15-4-1988)

XX – Quando o grupamento de edificações tiver mais de 2.000 (duas mil) unidades residenciais, deverá ser desmembrado da área do mesmo um lote destinado à implantação de equipamento cultural, de saúde, de lazer ou creche, de caráter privado. À área deste lote corresponderá a 3% (três por cento) da área total do terreno. Tal obrigação será estendida aos conjuntos integrados de grupamentos de edificações nas mesmas condições previstas no inciso anterior.

XXI – O dimensionamento de áreas para estacionamento ou guarda de veículos será feito de acordo com o disposto para a área “B-1” do Quadro VII do Regulamento de Zoneamento, exceto nas edificações de uso industrial e para armazenagem, em que será exigido um número de vagas na proporção de 1 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área total de edificação (A.T.E.) e 1 (uma) vaga adicional com as dimensões mínimas de 5,00m (cinco metros) x 7,00m (sete metros) para carga e descarga.

Nos loteamentos e nos grupamentos de edificações deverão ser previstas vagas suplementares de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por 5,00m (cinco metros), não vinculadas às unidades, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 5 (cinco) unidades residenciais.

XXII – Será permitida a utilização da área livre do lote para estacionamento ou guarda de veículos, mesmo ao nível do pavimento de uso comum, excetuada aquela do afastamento frontal mínimo obrigatório, desde que seja efetivado o plantio de, no mínimo 1 (uma) árvore por vaga.

XXIII – Os locais cobertos para estacionamento ou guarda de veículos somente serão permitidos:

a) em subsolo constituindo 1 (um) ou mais pavimentos enterrados, podendo ocupar toda a área do terreno, com exclusão das áreas de afastamento mínimo frontal obrigatório exigido para o local. O primeiro pavimento de subsolo poderá emergir em relação ao nível do logradouro, e neste caso, o piso do pavimento imediatamente superior (térreo) não poderá ficar acima da cota + 1,50m (mais de um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro correspondente à testada do lote;

b) nas edificações com até 3 (três) pavimentos residenciais, sem aproveitamento da cobertura, constituindo 1 (um) pavimento-garagem, obedecendo as seguintes condições:

- ficar limitado à projeção dos pavimentos superiores;

- ser aberto e nele poder se localizar o compartimento destinado à administração, a área de recreação e as dependências do zelador;
- área fechada não podendo ser superior a 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente superior;
- a área de recreação deverá ficar completamente isolada da área de estacionamento ou guarda de veículos.

Neste caso, não será permitido o pavimento de uso comum.

XXIV – O início da rampa de acesso de veículos ao subsolo se dará a partir de, no mínimo, 5,00m (cinco metros) do alinhamento do lote.

XXV – Nas edificações de uso residencial unifamiliar, quando o afastamento frontal for igual ou superior a 10m, a dimensão mínima do prisma para a abertura de vãos de iluminação e ventilação será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para todos os compartimentos, com exceção do banheiro.

XXVI – As cozinhas, as áreas de serviço e os quartos de empregados das unidades residenciais serão iluminados e ventilados por meio do P.I.V. – Prisma de Iluminação e Ventilação, definido no Regulamento de Construções e Edificações, admitindo-se que as aberturas de vãos previstas no § 1º do art. 141 do referido Regulamento sejam localizadas em qualquer lado do retângulo.

XXVII – Ficam sem efeito os gravames relativos a afastamentos dos PALs anteriores à vigência do Decreto nº 324, de 3 de março de 1976, passando a prevalecer o disposto nestas instruções.

XXVIII – É permitido o aproveitamento da cobertura do último pavimento das edificações, a ser computado na A.T.E., obedecidas as seguintes condições:

- a) ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente inferior com elementos construtivos, excluídas as varandas abertas;
- b) afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) do plano da fachada voltada para a testada do lote, excluída a varanda, no qual serão tolerados toldos e elementos pergolados, exceto nas Subzonas A-1 e A-20, nas quais o afastamento será de 3,00m (três metros). Nas edificações afastadas das divisas será obrigatório um afastamento mínimo de 1,00m (um metro) das demais fachadas.

(A [Lei nº 4176, de 2-9-2005](#), que havia acrescentado a letra c do inciso XXVIII, foi revogada pela [Lei Complementar nº 192, de 18-07-2018](#))

XXIX – A área útil mínima das edificações residenciais unifamiliares será de 30,00m² (trinta metros quadrados). Nas edificações residenciais multifamiliares ou mistas, a área útil mínima das unidades residenciais será de 50,00m² (cinquenta metros quadrados).

XXX – Nos casos em que forem aplicadas as disposições do [Decreto nº 1321, de 25 de novembro de 1977](#), para cada unidade residencial as áreas das varandas não poderão ultrapassar 20% (vinte por cento) da área útil da unidade.

XXXI – Os afastamentos mínimos das divisas a que se referem estas disposições serão constantes em toda a altura da edificação.

(o Decreto 9269, de 10-4-1990, que havia acrescentado os incisos XXXII e XXXIII, foi revogado pelo Decreto 9319, de 11-5-1990)

Capítulo III

Das Subzonas

Subzona A-1

I – Delimitação

A Subzona A-1, localizada às margens do canal de acesso da Lagoa da Tijuca, é constituída pelos loteamentos Tijucamar (PAL 5424 e suas alterações) e Jardim Oceânico (PAL 5220 e suas alterações).

II – Critérios para Parcelamento

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros).

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Uni e Multifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: (índice de aproveitamento da área): 1,25

(Item referente ao I.A.A.: ver Lei Complementar nº 192, de 18-07-2018 para processos de contrapartida.)

- Taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros)
das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
- Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros), não é exigido afastamento das divisas.
- Número máximo de unidades: uma unidade cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de terreno.

O número de unidades será aproximado para o número imediatamente superior quando a fração da área de terreno exceder de, no mínimo, 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados).

Nas edificações de uso residencial não afastadas das divisas será tolerada a existência de varandas, acima do pavimento térreo, balanceadas sobre o espaço aéreo correspondente ao afastamento frontal, com profundidade máxima de 5,00m (cinco metros), não se aplicando nestes casos o disposto nos itens 2.1.4.1. – A, D e F do Anexo Único do Decreto 7570, de 15 de abril de 1988, e obedecidas as seguintes condições:

(Item referente a varandas: ver Lei Complementar nº 192, de 18-07-2018 para processos de contrapartida.)

- Até a profundidade de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) a partir do plano da fachada, as varandas poderão ocupar toda a testada do lote; a partir da profundidade de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), as varandas deverão distar, no mínimo, 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas laterais do lote;
- Será tolerada a existência de jardineiras triangulares no espaço criado pelos limites laterais da varanda.

Nas edificações de uso residencial situadas em lotes de esquina, com área máxima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados), será tolerada a ocupação dos afastamentos laterais e de fundos, a partir de 10,00m (dez metros) das testadas.

(Alínea “a” com redação dada pelo Decreto 8807, de 12-10-1989

(A Lei nº 4176, de 2-9-2005, que também havia modificado a redação da Alínea “a”, foi revogada pela Lei Complementar nº 192, de 18-07-2018)

b) Uso multifamiliar para lotes com testada para a Avenida Sernambetiba

Para os lotes com testada para a Avenida Sernambetiba que apresentem área mínima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) e cuja profundidade não seja superior a 2,5 (duas vezes e meia) a dimensão da testada, poderão ser usados os seguintes critérios:

- Gabarito: 5 (cinco) pavimentos

- I.A.A.: 1,25

- Taxa de ocupação: decorrente do I.A.A. e do gabarito adotados, com máximo de 50% (cinquenta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros) das divisas – 5,00m (cinco metros)

- Número máximo de unidades: calculado na proporção de 1 (uma) unidade para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) do lote.

c) Uso Comercial

1- É permitido nos seguintes logradouros: Avenida Érico Veríssimo, Avenida Nuta James, Avenida Fernando Mattos, Avenida Belisário Leite de Andrade Neto, Avenida Olegário Maciel, Avenida Rodolfo Amoedo, Avenida Armando Lombardi, Avenida Ministro Ivan Lins, Rua São Tillon, Rua Dault Peres, Rua Helios Seelinger e Avenida Canal de Marapendi (trecho entre a Avenida Nuta James e Avenida Armando Lombardi):

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.; 1,25

- Taxa de ocupação; 50% (cinquenta por cento)

- Afastamentos mínimos; frontal – 10,00m (dez metros) das divisas – isento

2 - Na Avenida Sernambetiba e nos logradouros circundantes da Praça São Perpétuo (Rua Cel. Eurico de Souza Gomes Filho, entre a Avenida Sernambetiba e a Rua Arquiteto Afonso Reidy; Rua Professor Coutinho Fróes, entre a Avenida Monsenhor Ascâneo e a Avenida Sernambetiba), são permitidos apenas os usos de ZT e CB-1 de ZT previstos nos arts. 21 e 74 do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976;

- Gabarito; 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.; 1,25

- Taxa de ocupação 50% (cinquenta por cento)

- Afastamentos mínimos frontal – 10,00m (dez metros) das divisas – isento

3. Hotel e Hotel-Residência

Permitido somente nos logradouros citados no item 2, em lotes com áreas mínimas de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) e cuja profundidade não seja superior a 2,50 (duas vezes e meia) a dimensão da testada, obedecidos os seguintes critérios;

- Gabarito: mínimo de 8 (oito) e máximo de 15 (quinze) pavimentos

- I.A.A.: 4,00

-Taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento) no pavimento térreo (plataforma), destinado a serviços comuns de hotel, 25% (vinte e cinco por cento) na lâmina destinada aos quartos

- Afastamentos mínimos: frontal – $\frac{1}{4}$ da altura total da edificação com mínimo de 10,00m (dez metros) das divisas – $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura dos pavimentos destinados aos quartos (aplicável somente à lâmina).

d) Cobertura

Nas edificações de uso multifamiliar, além do aproveitamento permitido no inciso XVIII do Capítulo I – Disposições Gerais, poderão ser acrescidos, no cálculo da área de construção da cobertura, 50% (cinquenta por cento) das áreas do pavimento-tipo destinadas ao uso comum, não sendo estes acréscimos computados na área total de edificação (A .T.E.).

Subzona A-2

I – Delimitação e Zoneamento

A Subzona A-2 é constituída de três porções: a primeira, entre a Avenida Sernambetiba e o Canal de Marapendi, limitada a leste pelo loteamento Jardim Oceânico e a Oeste pela divisa oriental do PAL 27.560 (Parque da Prosperidade), a segunda, entre o Canal de Marapendi e a Avenida das Américas, é limitada a oeste pela divisa ocidental do Jardim Clube da Barra, designado pelo nº 1981 da Avenida das Américas, a terceira, entre a Avenida das Américas e a Lagoa da Tijuca, correspondendo exatamente à porção do PAL 14.263 (Jardim Lagoa Mar) que se situa ao norte da Avenida das Américas.

Esta subzona inclui a área destinada à implantação do Centro da Barra, observado o Plano Piloto aprovado pelo [Decreto Lei nº 42, de 23 de junho de 1969](#).

(Inciso I com redação dada pelo Decreto 8859, de 31-10-1989)

II – Critérios para Parcelamento

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros)

b) Uso Residencial Multifamiliar, Uso Comercial, Hotel e Hotel-Residência

- Área mínima do lote 2.000,00m² (dois mil metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 30,00m (trinta metros)

c) Quando a área a urbanizar for igual ou superior a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), a área loteável corresponderá a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno. Os 50% (cinquenta por cento) restantes serão destinados a vias, praças, escolas, serviços públicos e outros equipamentos de uso coletivo.

III - Critérios para Edificação

a) Nos lotes oriundos de parcelamento obedecendo aos critérios do inciso II ou anteriores ao Plano Piloto (PAL 14.263 e 26522 e suas modificações):

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 0,60

- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido afastamento das divisas.

2. Uso Comercial

Nos lotes comerciais dos loteamentos aprovados:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 0,75

- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros) das divisas – isento.

Nos lotes 21 a 26, 101 a 110, 175 a 177 do PAL 14.263 e nos lotes 9,10 e 12 do PAL 27.233 será permitida edificação comercial de uso exclusivo, uma por lote, obedecendo os seguintes critérios:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 0,75

- Taxa de ocupação 30% (trinta por cento)

- Afastamento mínimo frontal – 10,00m (dez metros) das divisas – isento.

b) Nos lotes com testada para a Avenida Sernambetiba cuja profundidade não seja superior a 2,5 (duas vezes e meia) a dimensão da testada para a mesma Avenida:

1. Uso Residencial Multifamiliar

- Gabarito: 5 (cinco) pavimentos

- I.A.A.: 1,25

-Taxa de ocupação: decorrente do I.A.A. e do gabarito adotados, com máximo de 30% (trinta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros) das divisas – 5,00m (cinco metros)

- Número máximo de unidades: calculado na proporção de 1 (uma) unidade para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de terreno.

2. Hotel e Hotel-Residência

- Gabarito: mínimo de 8 (oito) e máximo de 15 (quinze) pavimentos

- I.A.A.: 4,00

- Taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento) no pavimento térreo (plataforma), destinado a serviços comuns de hotel, 25% (vinte e cinco por cento) na lâmina destinada aos quartos.

- Afastamentos mínimos: frontal – $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura total da edificação com mínimo de 10,00m (dez metros), das divisas – $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura dos pavimentos destinados aos quartos (aplicável somente a lâmina).

c) Nos lotes que não tenham testada para a Avenida Sernambetiba, com exceção dos lotes de que trata a alínea a:

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – 5,00m (cinco metros).

2. Uso Residencial Multifamiliar

- Gabarito: 5 (cinco) pavimentos
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – 5,00m (cinco metros)
- Número máximo de unidades: calculado na proporção de 1 (uma) unidade para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de terreno

d) Nos lotes com testada para a Avenida Sernambetiba, cuja profundidade seja superior a 2,5 (duas vezes e meia) a dimensão da testada para a mesma avenida, a A.T.E. a ser obedecida será resultante da soma de duas parcelas assim discriminadas, obedecidos os critérios estabelecidos no item c:

- a primeira, igual ao produto do I.A.A. de 1,25 (no caso de edificação residencial multifamiliar) ou 4,00 (no caso de edificação destinada a hotel) pela área do terreno que vai da testada pela Avenida Sernambetiba até uma profundidade igual a 2,5 (duas vezes e meia) a dimensão dessa testada;

- a segunda, pelo produto do I.A.A. de 0,75 pela área restante do terreno, além da profundidade mencionada na primeira parcela.

e) Nos lotes oriundos do projeto do Centro da Barra, visados pelo Grupo de Trabalho da Baixada de Jacarepaguá (GTBJ) em 31-08-71 e pelo Departamento de Edificações da Secretaria de Obras do Estado da Guanabara em 10-11-71 e suas posteriores alterações através de PALs (destinados a implantação do Centro da Barra):

1. Uso Residencial Multifamiliar

Nos lotes que não tenham critérios para edificação definidos por PAL:

- Gabarito: 30 (trinta) pavimentos
- ATE (de cada uma das edificações) = 17.462,77m²
- Área máxima de cada projeção = 800,00m² (oitocentos metros quadrados).
- Afastamentos mínimos:
 - entre edificações: 2 (duas) vezes o PVI (prisma de ventilação e iluminação)
 - Frontal: 10,00m (dez metros)
- Dimensões máximas da projeção: projeção circular: diâmetro = 28,00m (vinte e oito metros), projeção retangular: nenhum lado do retângulo poderá ultrapassar 40,00m (quarenta metros).

Os lotes oriundos de PALs com planos de massa aprovados, obedecerão aos critérios de edificação estabelecidos na planta B do respectivo PAL.

2. Uso Comercial

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 0,75

- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – isento

(Alínea “e” acrescentada pelo Decreto 8859 de 31-10-1989)

f) nos lotes oriundos do PAL 42.353:

1. Hotel

No lote 1 do PAL 42.353.

- Gabarito: 15 (quinze) pavimentos

- A.T.E.: 60 987,82m²

-Taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento) no pavimento térreo (plataforma), destinado a serviços comuns de hotel, e 25% (vinte e cinco por cento) na lâmina destinada aos quartos.

- Afastamentos mínimos: - frontal: $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura total da edificação com um mínimo de 15,00m (quinze metros); - das divisas: $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura dos pavimentos destinados aos quartos (aplicável somente a lâmina) ; - entre edificações: $\frac{1}{2}$ (metade) da altura da lâmina do bloco de maior gabarito; - limite de profundidade da edificação deverá observar os arts. 115 e 121 do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322/76.

2. Uso Residencial Multifamiliar

2.1 - Nos lotes 2, 3 e 4 do PAL 42.353:

- Gabarito: em cada lote, uma edificação com 6 (seis) pavimentos e uma edificação com 11 (onze) pavimentos;

- A.T.E.: (para cada lote) – 12.600,00m

- Afastamentos: - frontal: 15,00m (quinze metros); - das divisas; $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura da edificação respectiva; - entre edificações : $\frac{1}{2}$ (metade) da altura da edificação de maior gabarito.

- Dimensões máximas de cada projeção: 700,00m² (setecentos metros quadrados)

- Número máximo de unidades: calculado na proporção de 1 (uma) unidade para cada 100,00m² (cem metros quadrados) do terreno.

2.2 - Nos lotes 5 e 8 do PAL 42.353:

- Gabarito (para cada lote) uma edificação com 11 (onze) pavimentos

- A.T.E. (para cada lote) = 9.200,00m²

- Afastamentos: - frontal: 15,00m (quinze metros), - das divisas; $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura da lâmina.

- Dimensões máximas de cada projeção: 800,00m² (oitocentos metros quadrados)

- Número máximo de unidades calculado na proporção de 1 (uma) unidade para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de terreno.

2.3 – No lote 6 do PAL 42.353:

- Gabarito: 3 (três) edificações com 15 (quinze) pavimentos

- A.T.E.; 37.200,00m²

- Afastamentos: frontal: - 15,00m (quinze metros), - das divisas; $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura da edificação de mais gabarito. Considerar-se-á divisas dos fundos a faixa delimitadora da área "non aedificandi". - entre edificações: $\frac{1}{2}$ (metade) da altura da edificação de maior gabarito.

- Número máximo de unidades: calculado na proporção de 1 (uma) unidade para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de terreno.

- O habite-se das edificações ficará condicionado a implantação de uma área "non aedificandi" destinada a jardins, espelho d'água e esportes.

3. Comercial

No lote 7 do PAL 42.353:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- A.T.E.: 2.000,00m²

- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)

- Afastamentos: - frontal; 10,00m (dez metros), - das divisas: isento

4. Todas as edificações poderão dispor de subsolo, 1 (um) pavimento de uso comum e cobertura sem contar no número de pavimentos permitidos.

(Alínea "f" acrescentada pelo [Decreto 9392, de 13-6-1990](#))

Subzona A-3

I - Delimitação

A Subzona A-3, compreendida entre a orla marítima e a Via 2, do PA 8997, é constituída pelo loteamento Parque da Prosperidade (PAL 27560 e suas alterações).

II - Critérios para Parcelamento

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros).

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 0,60

- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros) – das divisas – 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros). Para afastamentos frontais iguais ou superiores a 10,00m (dez metros), não é exigido o afastamento das divisas.

b) Hotel e Hotel-Residência

Para os lotes com testada para a Avenida Sernambetiba, que apresentem área mínima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) e cuja profundidade não seja superior a 2,5 (duas vezes e meia) a dimensão da testada, será permitida a construção de hotel nas seguintes condições:

-Gabarito: mínimo de 8 (oito) e máximo de 15 (quinze) pavimentos

-I.A.A.: 2,40

-Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento) no pavimento térreo (plataforma) destinado a serviços de hotel, 15% (quinze por cento) na lâmina destinada aos quartos.

-Afastamentos mínimos: frontal – $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura total da edificação, num mínimo de 10,00m (dez metros), das divisas – $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos pavimentos destinados aos quartos (aplicável apenas a lâmina).

c) Uso Comercial

É permitido nos lotes comerciais do PAL 27560:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 0,75

- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas - isento.

Subzona A-4

I – Delimitação

A Subzona A-4 é limitada por uma linha que, partindo da Praça Desembargador Araújo Jorge, segue sucessivamente pelo acesso à Ilha da Coroa e à margem norte da Lagoa da Tijuca até a ponte (ligação com a Praça Euvaldo Lodi), de onde retorna pela Estrada da Barra, a Avenida Vitor Konder, a Rua Correia de Araújo, a Estrada Sorimã e a Estrada do Joá até a Praça Desembargador Araújo Jorge.

II – Critérios para Parcelamento

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros)

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Uni e Multifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 1,25

- Taxa de Ocupação: 50% (cinquenta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamentos frontais iguais ou superiores a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Uso Comercial

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 1,25

- Taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – isento.

c) Nas edificações de uso comercial em lotes com testada para a Estrada da Barra da Tijuca e a Rua Projetada que margeia a Lagoa da Tijuca, o afastamento frontal mínimo para ambas as vias será de 5,00m (cinco metros), dispensados os afastamentos laterais.

d) Nas edificações em lotes oriundos das quadras 2 e 3 do PAL 7.697, o afastamento frontal mínimo será de 5,00m (cinco metros), dispensados os afastamentos das divisas.

(Alínea “d” acrescentada pelo Decreto 9305, de 7-5-1990)

Subzona A-5

I – Delimitação

A Subzona A-5, compreendida entre a Lagoa da Tijuca e a Avenida das Américas, é limitada a leste pelo Canal de Marapendi e a oeste pela divisa ocidental do PAL 14.263 (Loteamento Jardim Lagoa Mar).

II – Critérios para Parcelamento

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros)

b) Uso Comercial

Lotes com testada para a Avenida das Américas:

Área mínima 2.400,00m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados)

Testada mínima: 30,00m (trinta metros)

c) Quando a área a urbanizar for igual ou superior a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), a área loteável corresponderá a 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno. Os 50% (cinquenta por cento) restantes serão destinados a vias, praças, escolas, serviços públicos e outros equipamentos de uso coletivo.

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 0.60

- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Uso Comercial

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 0,75

- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas

10,00m (dez metros).

Nos lotes 1 e 20 do PAL 31.323 será permitida apenas edificação comercial de uso exclusivo, obedecidos os seguintes critérios:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I. A.A.: 0,75
- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – isento

Subzona A-6

I – Delimitação

A Subzona A-6, compreendida entre a Lagoa da Tijuca e a Avenida das Américas, é limitada a leste pela divisa ocidental do PAL 14.263 (Loteamento Jardim Lagoa Mar) e a oeste pela divisa oriental do PAL 31.418.

II – Critérios para Parcelamento

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros)

b) Uso Comercial

Lotes com testada para a Avenida das Américas:

- Área mínima : 2.400,00m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados)
- Testada mínima: 30,00m (trinta metros).

Quando a área a urbanizar for igual ou superior a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), a área loteável corresponderá a 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno. Os 50% (cinquenta por cento) restantes serão destinados a vias, praças, escolas, serviços públicos e outros equipamentos de uso coletivo.

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros). Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros), não é exigido afastamento das divisas.

b) Uso Comercial

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – 10,00m (dez metros).

Nos lotes 1 a 5 do PAL 29.669 serão apenas permitidas edificações comerciais de uso exclusivo, isentas dos afastamentos das divisas.

Subzona A-7

I – Delimitação

A Subzona A-7 compreende a área ocupada pelo Itanhangá Golf Club.

A Subzona A-7 é considerada de preservação ambiental dos monumentos naturais tombados e das paisagens locais, não passível de aproveitamento a qualquer título por parcelamento ou edificações.

Subzona A-8

I – Delimitação

Área compreendida pela faixa de terreno entre a Lagoa da Tijuca e a Estrada de Jacarepaguá, é delimitada a leste pela divisa ocidental do Itanhangá Golf Club e a oeste pelo Rio das Pedras.

II – Critérios para Parcelamento

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros)

b) Uso Residencial Multifamiliar

- Área mínima do lote: 10.000,00m² (dez mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros)

c) Uso Comercial

- Os lotes comerciais com testada para a Estrada de Jacarepaguá deverão apresentar área mínima de 2.400,00m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados) e testada mínima de 30,00m (trinta metros)

d) quando a área a urbanizar for igual ou superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados), a área loteável corresponderá a 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno. Os 50% (cinquenta por cento) restantes serão destinados a vias, praças, escolas, serviços públicos e outros equipamentos de uso coletivo.

Nos lotes que margeiam a Lagoa da Tijuca, além da faixa “non aedificandi” de 25,00, (vinte e cinco metros) estabelecida pela Superintendência Estadual de Rios e Lagoas – SERLA, será exigida uma faixa adicional de preservação com 125,00m (cento e vinte e cinco metros) de largura no trecho compreendido entre o Rio das Pedras e o canal paralelo localizado ao norte do acesso ao Clube de Tiro, incluído o local conhecido como Ilha do Ribeiro.

(Alínea “d” com redação dada pelo Decreto 8707, de 6-9-1989)

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamentos frontais iguais ou superiores 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Uso Residencial Multifamiliar

(Área limitada pela Lagoa da Tijuca, pelo Rio das Pedras, pela variante principal da Estrada de Jacarepaguá e pelo canal paralelo ao acesso do Clube de Tiro situado na Ilha do Ribeiro):

- Gabarito: máximo de 12 (doze) pavimentos qualquer que seja a sua natureza, exceto o pavimento de uso comum em pilotis.
- I.A.A.: 1,50
- Taxa de ocupação: 20% (vinte por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – mínimo de 5,00m (cinco metros) até 8 (oito) pavimentos, a partir do 9º (nono) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970.

b) Uso Comercial

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,40
- Taxa de ocupação: 20% (vinte por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas isento.

c) Nos lotes de qualquer natureza, que tenham testada para a Estrada de Jacarepaguá, as edificações obedecerão ao afastamento frontal mínimo de 15,00m (quinze metros) para a referida via.

d) Nas edificações situadas em lotes que margeiam a Lagoa da Tijuca, no trecho compreendido entre o Rio das Pedras e o canal paralelo localizado ao norte do acesso ao Clube de Tiro, incluído o local conhecido como Ilha do Ribeiro, além da faixa “non aedificandi” de 25,00m (vinte e cinco metros) estabelecida pela Superintendência Estadual de Rios e Lagoas – SERLA, será exigida uma faixa adicional também “non aedificandi” de preservação com 125,00m (cento e vinte e cinco metros) de largura.

(Alínea “e” com redação dada pelo Decreto 8707 de 6-9-1989)

Subzona A-9

I – Delimitação

A Subzona A-9 situa-se entre a Estrada de Jacarepaguá e a principal variante da Estrada de Jacarepaguá.

II – Critérios para Parcelamento

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros)

b) Uso Residencial Multifamiliar

- Área mínima do lote: 10.000,00m² (dez mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros).

Quando a área a urbanizar for igual ou superior a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), a área loteável corresponderá a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno. Os 50% (cinquenta por cento) restantes serão destinados a vias, praças, escolas, serviços públicos e outros equipamentos de uso coletivo.

c) Uso comercial

Os lotes comerciais com testada para a Estrada de Jacarepaguá deverão apresentar área mínima de 2.400,00m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados) e testada mínima de 30,00m (trinta metros).

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamentos frontais iguais ou superiores a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Uso Residencial Multifamiliar

- Gabarito: máximo de 18 (dezoito) pavimentos, qualquer que seja a sua natureza, salvo o pavimento de uso comum em pilotis
- I.A.A.: 1,50
- Taxa de ocupação: 20% (vinte por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – mínimo de 5,00m (cinco metros) até 8 (oito) pavimentos, a partir do 9º (nono) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970.

c) Uso Comercial

- Gabarito: 2 (dois) Pavimentos
- I.A.A.: 0,40
- Taxa de ocupação: 20% (vinte por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – isento.

d) Nos lotes de qualquer natureza que tenham testada para a Estrada de Jacarepaguá as edificações obedecerão ao afastamento frontal mínimo de 15,00m (quinze metros) para a referida via.

e) Ficam estendidas a esta subzona as normas relativas a edificações, grupamentos de edificações e urbanização, previstas no Decreto nº 1321, de 25 de novembro de 1977, obedecidos ainda os seguintes critérios:

1. O cálculo do número de vagas determinado no art. 12, §§ 1º, 2º e 3º, do Decreto nº 1321, de 25 de novembro de 1977, será feito da seguinte forma:

Unidades residenciais (área útil)	vaga por unidade
Até 50m ² -	1:4
Maior do que 50m ² e até 70m ² -	1:3

2. Nos grupamentos residenciais, as edificações multifamiliares ou mistas, afastadas das divisas, poderão ficar justapostas duas a duas, tendo acessos independentes.

Subzona A-10

I – Delimitação

A Subzona A-10, compreendida entre a Estrada de Jacarepaguá e o Canal do Rio Anil, é limitada ao norte pela Estrada do Engenho D'Água e, ao sul, pela Estrada dos Curipós e pela divisa sul do PAL 15.396.

A Subzona A-10 é constituída de 4 (quatro) áreas:

A - área do loteamento Jardim Clarice – PAL 21.195;

B - área compreendida entre o Canal do Rio Anil, a Via 7 do PA 8997, a divisa ocidental do Loteamento Jardim Clarice, a Estrada dos Curipós e a divisa sul do PAL 15.396.

C - Área compreendida entre as vias 7 e 8 do PA 8997, limitada a leste pelo Jardim Clarice e a Estrada de Jacarepaguá e a oeste pelo Rio Anil;

D – Área compreendida entre a Via 8 do PA 8997 e a Estrada do Engenho D'Água, limitada a leste pela Estrada de Jacarepaguá e a oeste pelo Rio Anil, ocupada pelas instalações industriais da Companhia Antártica Paulista – Indústria Brasileira de Bebidas e Conexos.

(Inciso I com redação dada pelo Decreto 9318, de 7-5-1990)

II – Critérios para Parcelamento

a) Na área A descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 12,00m (doze metros)

b) Na área B descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros)

c) Na área C descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros).

Para áreas superiores a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), a área loteável corresponderá a 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno. Os 50% (cinquenta por cento) restantes se destinarão a vias, praças, escolas, serviços públicos e outros equipamentos de uso coletivo.

III – Critérios para Edificação

a) Nos lotes da área A descrita no inciso I:

Uso Residencial Uni e Multifamiliar, Comercial e Misto

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 1.25
- Taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento)

- Afastamentos mínimos – frontal: 3,00m (três metros); das divisas: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros)

Para afastamento frontal igual ou superior a 5,00m (cinco metros) não é exigido o afastamento das divisas;

b) Nos lotes da área B descrita no inciso I:

1. áreas situadas abaixo da curva de nível de 10,00m (dez metros);

Uso Residencial Uni e Multifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 1,25
- Taxa de ocupação – 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos – frontal: 5,00m (cinco metros) - das divisas: 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros);

2. Áreas situadas acima da curva de nível de 10,00m (dez metros):

Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito – 2 (dois) pavimentos
- I.A.A. – 0,60
- Taxa de ocupação – 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos – frontal: 5,00m (cinco metros) - das divisas: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

c) Nos lotes da área C descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

2. Uso Multifamiliar

Ficam estendidas a estes lotes da área C as normas relativas a edificações, grupamentos de edificações e urbanização, previstas no Decreto nº 1321, de 25 de novembro de 1977, obedecidos ainda os seguintes critérios:

- Gabarito: altura definida por um plano horizontal situado a 30,00m (trinta metros) acima do nível do mar.

- I.A.A.: 1,50

- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) até 3 (três) pavimentos; a partir do 4º (quarto) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970.

O cálculo do número de vagas determinado no art. 12, §§ 1º, 2º e 3º, do Decreto nº 1321, de 25 de novembro de 1977, será feito da seguinte forma:

Unidades Residenciais (Área Útil)	Vaga Por Unidade
-----------------------------------	------------------

Até 50m ²	1:4
----------------------	-----

Maior do que 50m ² e até 70m ²	1:3
--	-----

Nos grupamentos as edificações multifamiliares ou mistas, afastadas das divisas, poderão ficar justapostas duas a duas, tendo acessos independentes.

3. Uso Comercial

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, – 15,00m (quinze metros), das divisas – isento

(Inciso III com redação dada pelo Decreto 9318, de 7-5-1990)

Subzona A-11

I- Delimitação

A Subzona A-11 é limitada ao norte pela Estrada dos Curipós e pela divisa sul do PAL 15.396; ao sul, pelo prolongamento da Avenida Embaixador Abelardo Bueno; a leste, pela variante principal da Estrada de Jacarepaguá, e a oeste, pelo Canal do Rio Anil.

A Subzona A-11 é considerada de preservação ambiental dos monumentos naturais tombados e das paisagens locais, não passível de aproveitamento, a qualquer título, para parcelamento ou edificações.

(Inciso I com redação dada pelo Decreto 9318, de 7-5-1990)

Subzona A-12

I - Delimitação

A Subzona A-12 é limitada ao norte e a leste pelo prolongamento da Avenida Embaixador Abelardo Bueno; ao sul pelas Lagoas da Tijuca e do Camorim; a leste pela variante principal da Estrada de Jacarepaguá e pelo Rio das Pedras; a oeste pelo Canal do Rio Anil.

II – Critérios para Parcelamento

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

b) Uso Residencial Multifamiliar

1. Lotes destinados a uma edificação;

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

2. Lotes destinados a grupamentos de edificações:

- Área mínima do lote: 10.000,00m² (dez mil metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros)

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido afastamento das divisas.

b) Uso Residencial Multifamiliar

- Gabarito: altura definida por um plano horizontal situado a 30,00m (trinta metros) acima do nível do mar – tombamento da Pedra da Panela
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de ocupação: 20% (vinte por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – mínimo de 5,00 (cinco metros) até 8 (oito) pavimentos; a partir do 9º (nono) pavimento; inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts.139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970.

Subzona A-13

I – Delimitação

A Subzona A-13, compreendida entre a Avenida das Américas e a Lagoa do Camorim, é limitada a oeste pela Avenida Alvorada e a leste pela divisa oriental do PAL 31.418 entre a Avenida das Américas e a margem sul da Lagoa da Tijuca, no Saco Grande, e pelas margens da Lagoa da Tijuca.

II – Critérios para Parcelamento

Área já definida quanto aos critérios gerais de parcelamento no PAL 31.418.

Para as glebas denominadas Saco Grande e Saquinho da Tijuca:

- Área loteável: 50% (cinquenta por cento)
- Área livre 50% (cinquenta por cento), incluída a doação para vias, praças, parques, escolas, serviços públicos e faixas de proteção desde que não previstos no PA 8997.

Toda a área não loteável, salvo as vias, praças, escolas, serviços públicos, deverá ser localizada junto às orlas das lagoas, procurando incorporar estas áreas livres às faixas “non aedificandi” dos PPAA de orla lacustre e de alinhamento da Via Parque.

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros)

b) Uso Residencial Multifamiliar

(Somente na gleba do Saquinho da Tijuca)

- Área máxima do núcleo: 60.000,00m² (sessenta mil metros quadrados)

c) Uso Comercial

- Área mínima do lote comercial: 3.000,00m² (três mil metros quadrados)

- Testada mínima: 50,00m (cinquenta metros)

- Área total máxima (soma das áreas dos lotes comerciais): 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados).

III – Critérios para Edificação

a) Nos lotes com testada para a Avenida das Américas e para a Avenida Alvorada:

Uso Comercial, Cultural e Institucional.

- Gabarito: 3 (três) pavimentos; edificação de predominância horizontal, segundo a relação mínima de 4:1 (extensão da fachada: altura).

- I.A.A.: 0,75

- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento).

- Afastamentos mínimos: frontal: 20,00m (vinte metros), das divisas: 10,00m (dez metros)

(Alínea “a” com redação dada pelo Decreto 10014, de 4-3-1991)

b) Nos lotes com testada para a Via Parque da Lagoa da Tijuca:

Uso Comercial, Cultural e Institucional.

- Gabarito: 3 (três) pavimentos; edificação de predominância horizontal, segundo a relação mínima de 4:1 (extensão da fachada: altura)

- I.A.A.: 0,75

- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 20,00m (vinte metros), das divisas: 10,00m (dez metros)

Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 0,60

- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamentos frontais, das edificações residenciais unifamiliares, iguais ou superiores a 10,00m (dez metros), não é exigido o afastamento das divisas.

(Alínea “b” com redação dada pelo Decreto 10014, de 4-3-1991)

c) Para as glebas Saco Grande e Saquinho da Tijuca

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 0,60

- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)

Para afastamentos frontais iguais ou superiores a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

2. Uso Residencial Multifamiliar

(somente na Gleba Saquinho da Tijuca)

- Gabarito: 6 (seis) pavimentos
- I.A.A: 1,50
- Taxa de ocupação: 25% (vinte e cinco por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas 10,00m (dez metros).

3. Uso Comercial

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – isento.

Subzona A-14

I – Delimitação

Área delimitada ao norte pela via de contorno da Lagoa de Jacarepaguá, ao sul pela Avenida das Américas, a leste pela Avenida Alvorada e a oeste pela via de ligação entre a Avenida das Américas e a via de contorno da Lagoa de Jacarepaguá.

A Subzona A-14 é constituída por 4 (quatro) áreas:

A – Área ocupada pelo Aeroporto Executivo da Baixada de Jacarepaguá;

B – Bosque da Barra – área considerada de preservação ambiental dos monumentos naturais tombados e das paisagens locais, não sendo passível de aproveitamento por parcelamento ou edificações;

C – Área institucional ocupada pelo Centro Administrativo da Barra e pelo DER-RJ;

D – Área de particulares.

II – Critérios para Parcelamento

Definidos no PAL 31.418

III – Critérios para Edificação

Uso Comercial, Cultural e Institucional.

- Gabarito: 3 (três) pavimentos; edificação de predominância horizontal segundo a relação 4:1 (extensão da fachada; Altura)
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 20,00m (vinte metros), das divisas – 10,00m (dez metros).

Subzona A-15

I – Delimitação

A Subzona A-15, compreendida entre a Via 4 do PA 8997 e a Via de Contorno da Lagoa de Jacarepaguá do PA 8997, é limitada a leste pela via de ligação entre a Avenida das Américas e a Via de Contorno da Lagoa de Jacarepaguá do PA 8997.

II – Critérios para Parcelamento

- Área loteável: 50% (cinquenta por cento)
- Área livre: 50% (cinquenta por cento), incluída a doação para vias, praças, parques, escolas, serviços públicos e faixas de proteção desde que não previstas no PA 8997.

Toda a área não loteável, salvo as vias, praças, escolas, serviços públicos, deverá ser localizada junto às orlas das lagoas, procurando incorporar estas áreas livres às faixas “non edificandi” dos PP AA de orla lacustre e de alinhamento da Via Parque.

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima loteável 600,00m² (seiscentos metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros)

b) Uso Residencial Multifamiliar (núcleo)

- Área máxima do núcleo: 60.000,00m² (sessenta mil metros quadrados)

c) Uso Comercial

- Área mínima do lote: 3.000,00m² (três mil metros quadrados)
- Testada mínima: 50,00m (cinquenta metros)
- Área total máxima (soma das áreas dos lotes comerciais): 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados).

d) complexo hospitalar, geriátrico e esportivo-recreativo – lote destinado ao uso hospitalar:

área máxima do lote: 110.000,00m² (cento e dez mil metros quadrados);

- Testada mínima de lote: 100m (cem metros)
- Taxa de ocupação: 25% (vinte e cinco por cento).
- Lote destinado ao uso geriátrico:
 - Área mínima do lote: 10.000m² (dez mil metros quadrados)
 - Testada mínima do lote: 50m (cinquenta metros)
 - Área máxima do núcleo geriátrico: 40.000m² (quarenta mil metros quadrados).
- Lote destinado ao uso esportivo-recreativo:
 - Área mínima do lote: 440.000m² (quatrocentos e quarenta mil metros quadrados):
 - Testada mínima do lote: 100m (cem metros).

Parágrafo único – A área destinada ao uso esportivo-recreativo será obrigatoriamente objeto de tratamento paisagístico integrado à faixa “non aedificandi” da Via Parque cabendo ao seu titular sua implantação, preservação manutenção:

(Alínea “d” acrescentada pela [Lei 2073, de 23-12-1993](#))

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00 (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)

Para afastamentos frontais iguais ou superiores a 10m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Uso Residencial Multifamiliar

- Gabarito: 6 (seis) pavimentos
- I.A.A.: 1,50
- Taxa de ocupação: 25% (vinte e cinco por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – 10,00m (dez metros)

c) Uso Comercial

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, – 10,00m (dez metros), das divisas – isento.

d) complexo hospitalar, geriátrico e esportivo-recreativo – uso hospitalar:

- Gabarito: 6 (seis) pavimentos sobre 2 (dois) pavimentos de embasamento, não sendo permitido pavimento de cobertura
- Índice de aproveitamento da área: 0,85
- Afastamentos mínimos em relação ao embasamento frontal; 40m (quarenta metros); em relação às divisas; 20m (vinte metros);
- Uso geriátrico;
- Gabarito: 6 (seis) pavimentos;
- Índice de aproveitamento da área: 1,25;
- Taxa de ocupação: 25% (vinte e cinco por cento);
- Afastamentos mínimos: frontal 10m (dez metros); em relação as divisas: 10m (dez metros);
- Uso esportivo-recreativo:
- Gabarito: 2 (dois) pavimentos;
- Índice de aproveitamento da área: 0,03
- Afastamentos mínimos; frontal 20m (vinte metros); em relação as divisas: 20m (vinte metros).

Parágrafo único – No caso do uso hospitalar, o estacionamento de veículos será permitido no afastamento frontal mínimo somente a partir da faixa distante 10m (dez metros) do alinhamento,

respeitando-se o disposto no inciso XXII do Capítulo II do Decreto nº 3.046/81 quanto ao plantio de árvores.

(Alínea “d” acrescentada pela Lei 2073, de 23-12-1993)

Subzona A-16 *(ver as Leis Complementares [nº 74, de 14 de janeiro de 2005](#), e [nº 104, de 27 de novembro de 2009](#))*

I – Delimitação e Zoneamento

A Subzona A-16, que abrange as áreas marginais da Lagoa de Jacarepaguá, é limitada ao norte pela Avenida Embaixador Abelardo Bueno e seu prolongamento até a Avenida Alvorada, ao sul, pela Via 4 do PA 8997; a leste pela Via de Contorno da Lagoa de Jacarepaguá do PA 8997 e trecho da Avenida Alvorada; a oeste, pela Avenida Arenápolis e a via de ligação entre a Avenida Arenápolis e a Via 4 do PA 8997.

A Subzona A-16 é constituída por 4 (quatro) áreas:

A – Área situada entre a Avenida Arenápolis, a Avenida Embaixador Abelardo Bueno e a orla da Lagoa de Jacarepaguá, desde a margem esquerda do Canal do Marinho até a Avenida Alvorada, destinada a atividades de lazer e a diversões de natureza turística;

B – Área situada entre a Via 4 do PA 8997, a via de ligação da Via 4 com a Avenida Arenápolis, a Avenida Arenápolis e a orla da Lagoa de Jacarepaguá, desde a margem direita do Canal do Marinho até a divisa oeste da propriedade da Empresa Saneadora Territorial e Agrícola S/A – ESTA S/A, “non aedificandi”;

C – Área situada entre a Via de Contorno da Lagoa de Jacarepaguá e a orla da Lagoa de Jacarepaguá, desde a divisa oeste da propriedade da Empresa Saneadora Territorial e Agrícola S/A – ESTA S/A, até a Avenida Alvorada, “non aedificandi”,

D – Área situada entre a Via 4 do PA 8997 e a Via de Contorno da Lagoa de Jacarepaguá, destinada a uso residencial multifamiliar e unifamiliar e a uso comercial.

II – Critérios para Parcelamento

O parcelamento será permitido somente para a área situada entre a Via 4 do PA 8997 e a Via de Contorno da Lagoa de Jacarepaguá (área D do inciso I), observadas as seguintes condições:

- Área loteável: 50% (cinquenta por cento)
- Área livre: 50% (cinquenta por cento), incluída a doação para vias, praças, parques, escolas, serviços públicos e faixas de proteção desde que não previstas no PA 8997.

Toda a área não loteável, salvo as vias, praças, escolas, serviços públicos, deverá ser localizada junto às orlas das lagoas, procurando incorporar estas áreas livres às faixas “non aedificandi” dos PPAA de orla lacustre e de alinhamento da Via Parque.

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros)

b) Uso Residencial Multifamiliar (núcleo)

- Área máxima do núcleo: 60.000,00m² (sessenta mil metros quadrados)

c) Uso Comercial

- Área mínima do lote comercial: 3.000,00m² (três mil metros quadrados)
- Área total máxima dos lotes comerciais: 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados).

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamentos frontais iguais ou superiores a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Uso Residencial Multifamiliar

- Gabarito: 6 (seis) pavimentos
- I..A.A.: 1,50
- Taxa de ocupação: 25% (vinte e cinco por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas 10,00m (dez metros)

c) Uso Comercial

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – isento.

Subzona A-17

I – Delimitação e Zoneamento

Área limitada ao norte pela Via 4 do PA 8997, a leste pela divisa ocidental do Bosque da Barra, ao sul pela Avenida das Américas e a oeste pela Estrada Vereador Alceu de Carvalho.

Para a Subzona A-17 existe Projeto Especial de Reurbanização, onde são especificadas áreas do tipo A, B, C, D e E, comportando os seguintes usos e atividades:

Tipo A – uso residencial uni e bifamiliar (*vide modificações definidas pela [Lei Complementar 66, de 9-7-2003](#)*)

Tipo B – uso residencial multifamiliar, constituindo núcleos;

Tipo C – uso comercial;

Tipo D – uso especial de interesse social: assistência médica e veterinária, estabelecimentos de ensino, creches, teatros, cinemas, clubes e associações recreativas e esportivas, culto religioso, museus e atividades de caráter cultural, artístico e beneficente;

Tipo E – uso público de recreação e lazer.

II – Critérios para Parcelamento

a) (*alínea modificada pela [Lei Complementar 66, de 9-7-2003](#)*)

- Área mínima do lote: 525,00m² (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 15m (quinze metros)

a) Uso Residencial Multifamiliar

Função de projeto integrado para a área de cada núcleo. Em cada núcleo deverá ser doado ao Município, um lote com área nunca inferior a 8% (oito por cento) da área total do núcleo, para construção de escolas a serem também doadas.

b) Uso Comercial

- Área mínima do lote: 3.500,00m² (três mil e quinhentos metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros)

c) Uso Especial de Interesse Social

- Área mínima do lote: 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros).

III – Critérios para Edificação

a) (alínea modificada pela [Lei Complementar 66, de 9-7-2003](#))

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A: 0,60

- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal, 5,00 m (cinco metros); das divisas, 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 10m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Nos lotes resultantes de parcelamento anterior ao Plano Piloto será admitida a construção de uma residência por lote, desde que sua situação não interfira com a futura implantação do PA 8997, sejam respeitados os afastamentos exigidos em relação aos futuros lotes a serem urbanizados e o lote em questão tenha acesso por logradouros já reconhecidos:

Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 0,20

- Taxa de ocupação: 10% (dez por cento)

As licenças para edificação de residência nos lotes acima mencionados deverão aguardar o detalhamento e a complementação do PA 8997, para que possam obedecer às condições de afastamento exigidas.

a) Uso Residencial Multifamiliar (núcleo)

- Gabarito: mínimo de 8 (oito) e máximo de 10 (dez) pavimentos.

- I.A.A.: 1,50

- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – 10,00m (dez metros)

b) Uso Comercial

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 0,40
- Taxa de ocupação: 20% (vinte por cento)
- Afastamento mínimo: frontal – 10,00m (dez metros) para a Avenida das Américas e a Via 4 do PA 8997, 5,00m (cinco metros) para os demais logradouros, das divisas – isento.

c) Uso Especial de Interesse Social

Edificação de uso exclusivo, obedecidas as seguintes condições:

- Gabarito: o número de pavimentos da edificação será determinado em função do I.A.A. e a taxa de ocupação utilizados, com predominância horizontal, até o máximo de 8 (oito) pavimentos.
- I.A.A.: 0,40
- Taxa de Ocupação: 20% (vinte por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – 5,00m (cinco metros).

IV – Doações

As áreas de doação destinadas aos logradouros, vias de pedestres, serviços públicos, praças, jardins, recreação e escola deverão estar de acordo com o Projeto Especial de Reurbanização para a Subzona A-17.

Subzona A-18

(ver o [Decreto 13613, de 24-1-1995](#), que regulamenta o parcelamento e o uso residencial multifamiliar em edificações constitutivas de núcleo, previstos para a Subzona A-18)

I – Delimitação

A Subzona A-18 é constituída por 2 (duas) áreas:

A – área limitada ao sul pelo alinhamento norte da Via 2 do PA 8997, ao norte pela Avenida das Américas, a leste pela divisa ocidental do Jardim Clube da Barra designado pelo nº 1.981 da Avenida das Américas e a oeste pela Avenida Arenápolis;

B – Área limitada ao sul pela Avenida Sernambetiba e ao norte pela Lagoa de Marapendi, destinada à implantação de um núcleo de edificações multifamiliares e comerciais no encontro da Avenida Alvorada com a Avenida Sernambetiba.

II – Critérios para Parcelamento

a) Área máxima destinada a uso multifamiliar constituindo um núcleo: 70.000,00m² (setenta mil metros quadrados)

b) Área destinada a edificações comerciais, com testada para a Avenida das Américas e profundidade de 70,00m (setenta metros);

Área mínima do lote: 3.500,00m² (três mil e quinhentos metros quadrados).

- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros)

c) Área destinada a uso residencial unifamiliar:

1. Área loteável:

$$SL = 1/3 \text{ SG} - (C + N) \text{ em que}$$

SL = Área loteável para o uso residencial unifamiliar

SG – Área da gleba

C = Área de comércio

N = Área do núcleo

Os 2/3 restantes serão destinados a áreas livres, vias, praças, escolas e serviços públicos e outros equipamentos de uso coletivo.

2. – área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)

- testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 0,60

- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Uso Residencial Multifamiliar (núcleo)

- Gabarito: mínimo de 18 (dezoito) e máximo de 30 (trinta) pavimentos

- I.A.A: 3,00

- Afastamentos mínimos: frontal – $\frac{1}{4}$ da altura total dos pavimentos destinados às unidades, das divisas – $\frac{1}{4}$ da altura total dos pavimentos destinados às unidades, entre edificações – 40% (quarenta por cento) da altura total da edificação mais alta.

c) Uso Comercial

1. Nos lotes com testada para a Avenida das Américas, decorrentes dos novos loteamentos;

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A: 0,75

- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – 10,00m (dez metros)

2. Nos lotes 1 a 25 do PAL 25.917 e nos lotes 1 a 4 das Quadras A e B do PAL 30.114 será permitida edificação comercial de uso exclusivo, obedecidos os seguintes critérios:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A: 0,75

- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal, – 10,00m (dez metros), das divisas – isento.

Para o lote “A” do PAL nº 32.863:

- Uso: CENTRO CULTURAL ESPORTIVO

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I. A. A.:0,40
- Taxa de Ocupação:16% (dezesesseis por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – 10,00m (dez metros)

(As condições de ocupação para o lote “A” do PAL nº 32.863 foram estabelecidas pelo [Decreto 10834, de 31-12-1991](#))

Para o Lote 9 da Quadra 2 do PAL 27.403, fica permitida a construção de templo religioso e atividades assistências correlatas, sob as condições de ocupação estabelecidas pela [Lei Complementar 196, de 20-12-2018](#))

Subzona A-19

I – Delimitação

A Subzona A-19, que abrange as áreas marginais da Lagoa de Marapendi, é limitada ao norte pela Via 2 do PA 8997; ao sul, pela Avenida Sernambetiba; a leste, pela Via Parque do PAL 27.560 (Via de Ligação entre a Via 2 e a Avenida Sernambetiba); a oeste, pela Avenida Arenápolis e pela Via de Ligação entre a Avenida Arenápolis e a Avenida Sernambetiba constante do PAL nº 19.672 (loteamento da Gleba “A” do Recreio dos Bandeirantes), excluída a área destinada à implantação de um núcleo de edificações multifamiliares e comerciais no encontro da Avenida Alvorada com a Avenida Sernambetiba (pertencente à Subzona A-18).

II – Critérios para Parcelamento

Não serão permitidos novos parcelamentos, admitindo-se apenas os remembramentos de lotes.

III – Critérios para Edificação

a) Serão permitidas apenas edificações destinadas às seguintes atividades não residenciais: restaurantes, bares, lanchonetes, casas de chá, boates, clubes campestres, campos de esportes e atividades esportivas.

Não serão permitidas edificações para uso residencial, ainda que em caráter transitório (hotel, hotel-residência, motel, camping, colônia de férias e outros)

- Gabarito: 1 (hum) pavimento. Será permitido o aproveitamento do desnível do terreno entre a Avenida Sernambetiba e a Lagoa de Marapendi para pavimentos suplementares com aproveitamento máximo de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente superior, não sendo esses pavimentos suplementares computados para efeito do cálculo da A.T.E.

- I. A.A. :0,15
- Taxa de Ocupação: 10% (dez por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 20,00m (vinte metros), das divisas – 5,00m (cinco metros)
- Terraços e varandas descobertos poderão ocupar o afastamento frontal até um máximo de 10,00m (dez metros) junto à edificação

b) As edificações deverão localizar-se nas áreas de maior profundidade do lote, reservando-se as áreas menos profundas para bosques e espaços coletivos de lazer com franco acesso garantido ao público

c) Não serão permitidas edificações nos lotes ou parcelas de lotes com profundidade inferior a 100,00m (cem metros).

Subzona A-20

I – Delimitação

A Subzona A-20, constituída pelos loteamentos das Glebas “A”, “B” e parte da “C” do Recreio dos Bandeirantes, e compreendida entre a Avenida Sernambetiba e a Avenida das Américas, é limitada a leste pela Via de Ligação da Avenida Sernambetiba com a Avenida Arenápolis, constante do PAL 19.672 (Gleba “A”), e pela Avenida Arenápolis, a oeste pela Avenida Gilka Machado e pela Rua 10 e Avenida “B” da Gleba “C” do Recreio dos Bandeirantes.

II – Critérios para Parcelamento

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros)

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial, Uni e Multifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: (índice de aproveitamento da área): 1,25

(Item referente ao I.A.A.: ver Lei Complementar nº 192, de 18-07-2018 para processos de contrapartida.)

- Taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros)

das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido afastamento das divisas.

- Número máximo de unidades: uma unidade para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de terreno.

O número de unidades será aproximado para o número imediatamente superior quando a fração de área de terreno exceder de, no mínimo, 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados).

Nas edificações de uso residencial, não afastadas das divisas, será tolerada a existência de varandas, acima do pavimento térreo, balanceadas sobre o espaço aéreo correspondente ao afastamento frontal, com profundidade máxima de 5,00m (cinco metros), não se aplicando nestes casos o disposto nos itens 2.1.4.1. – A, D e F do Anexo Único do Decreto 7570, de 15 de abril de 1988, e obedecidas as seguintes condições:

(Item referente a varandas: ver Lei Complementar nº 192, de 18-07-2018 para processos de contrapartida.)

- Até a profundidade de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) a partir do plano da fachada, as varandas poderão ocupar toda a testada do lote; a partir da profundidade de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), as varandas deverão distar, no mínimo, 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas laterais do lote;
- Será tolerada a existência de jardineiras triangulares no espaço criado pelos limites laterais da varanda.

- Nas edificações de uso residencial situadas em lotes de esquina, com área máxima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados), será tolerada a ocupação dos afastamentos laterais e de fundos, a partir de 10,00m (dez metros) das testadas.

(Alínea “a” com redação dada pelo Decreto 8807, de 12-10-1989)

(A Lei nº 4176, de 2-9-2005, que também havia modificado a redação da Alínea “a”, foi revogada pela Lei Complementar nº 192, de 18-07-2018)

b) Uso Multifamiliar para lotes com testada para a Avenida Sernambetiba.

Para os lotes com testada para a Avenida Sernambetiba que apresentem área mínima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) e cuja profundidade não seja superior a 2,5 (duas vezes e meia) a dimensão da testada, poderão ser usados os seguintes critérios:

- Gabarito: 5 (cinco) pavimentos
- I.A.A: 1.25
- Taxa de Ocupação: decorrente do I.A.A. e do gabarito adotados, com máximo de 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas - 5,00m (cinco metros)
- Número máximo de unidades: calculado na proporção de 1 (uma) unidade para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) do lote.

c) Uso Comercial

1. Nos lotes comerciais dos loteamentos aprovados e nas Quadras 1 a 3 e 25 a 27 da Gleba “B” do PAL 17.906:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A: 1,25
- Taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, – 10,00m (dez metros), das divisas – isento.

2. Nos lotes das quadras 115 a 122 da Gleba “A” do PAL 19.672, da Quadra 93 da Gleba “B” do PAL 17.906 e das Quadras 16 e 17 da Gleba “C” do PAL 22.898, será permitida edificação comercial de uso exclusivo.

3. Na Avenida Sernambetiba são permitidos os usos de ZT e CB-1 de ZT previstos nos arts. 21 e 74 do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A: 1,25
- Taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, – 10,00m (dez metros), das divisas – isento

4 – Hotel e Hotel-Residência

Permitido na Avenida Sernambetiba, em lotes com área mínima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) e cuja profundidade não seja superior a 2,5 (duas vezes e meia) a dimensão da testada, obedecidos os seguintes critérios:

- Gabarito: mínimo de 8 (oito) e máximo de 15 (quinze) pavimentos
- I.A.A: 4,00

- Taxa de ocupação 50% (cinquenta por cento) no pavimento térreo (plataforma), destinado a serviços comuns de hotel; 25% (vinte e cinco por cento) na lâmina destinada aos quartos

- Afastamentos mínimos: frontal – $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura total da edificação, com mínimo de 10,00m (dez metros), das divisas – $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura dos pavimentos destinados aos quartos (aplicável somente à lâmina).

d) Cobertura

Nas edificações de uso multifamiliar, além do aproveitamento permitido no inciso XVIII do Capítulo I – Disposições Gerais, poderão ser acrescidos, no cálculo da área de construção da cobertura, 50% (cinquenta por cento) das áreas do pavimento-tipo destinadas ao uso comum, não sendo estes acréscimos computados na área total de edificação (A.T.E.).

Subzona A-21

I – Delimitação

A Subzona A-21, compreendida entre a orla marítima e a Avenida das Américas, é limitada a leste pela Avenida Gilka Machado e pela Rua 10 e a Avenida “B” da Gleba “C” do Recreio dos Bandeirantes e, a oeste, pela Avenida Vereador Alceu de Carvalho.

A Subzona A-21 é constituída por 2 (duas) áreas:

a) área do Centro de Sernambetiba, correspondente ao PAL 34.291 e ao PAL 41.952 (modificação do anterior);

(Alínea “a” com redação dada pelo Decreto 8294, de 28-12-1988)

b) área denominada Gleba Finch.

II – Critérios para Parcelamento

a) para o Centro de Sernambetiba:

1 – definidos no PAL 34.291, exceto na área do PAL 41.952;

2 – na área do PAL 41.952:

2.2 – para o lote 1:

- área mínima do lote: 3.000,00m² (três mil metros quadrados)
- testada mínima do lote: 40,00m (quarenta metros)

2.2 – para o lote 2:

- área mínima do lote: 1.800,00m² (mil e oitocentos metros quadrados)
- testada mínima do lote: 40,00m (quarenta metros)

2.3 – para o lote 3:

- área mínima do lote: 1.800,00m² (mil e oitocentos metros quadrados)
- testada mínima do lote: 30,00m (trinta metros)
- área máxima do lote: 6.000,00m²
- Número máximo de lotes: 11 (onze)

2.4 – para os: lotes 4 e 5 (que correspondem aos lotes G1 e G2 do PAL 34.291, renumerados):

- área mínima do lote: 2.400,00m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados)

- testada mínima do lote: 40,00m (quarenta metros), incluindo trecho em curva.

2.5 – para o lote 9 (que corresponde ao remanescente do lote V5 do PAL 34.291, renumerado):

- no lote 9 ficam mantidos os lotes internos (ou frações) – f13 até f22 constantes do PAL 34.291 com denominação modificada para f1 a f10. A parte remanescente do lote interno (ou fração) f12 fica incorporada à área verde do condomínio desse lote 9.

2.6 – o desmembramento dos lotes do PAL 41.952 não ensejará transmissão “ex-vi legis” de áreas para o domínio do Município.

(Alínea “a” com redação dada pelo Decreto 8294, de 28-12-1988)

b) Para a Gleba Finch

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros).

III – Critérios para Edificação

a) No Centro de Sernambetiba:

1 – definidos no PAL 34.291, exceto para a área do PAL 41.952 e para os lotes M20 a M24, M27 a M29 e M38 a M40;

2 – para a área do PAL41.952 e para os lotes M20 a M24, M27 a M29 e M38 a M40;

2.1 – para o lote 1:

- uso: comércio e serviços;
- gabarito: máximo 3 (três) pavimentos;
- I. A .A .: 1,00;
- Taxa de ocupação máxima: 50%;
- afastamentos mínimos:
 - frontal para a Avenida das Américas – 15,00 metros (quinze metros)
- das áreas verdes – isento
- das divisas entre lotes, no caso de parcelamento – isento
- subsolo – os mesmos afastamentos da edificação

2.2 - para o lote 2:

- uso múltiplo
- gabarito: máximo 12 (doze) pavimentos, mínimo 08 (oito) pavimentos, mais um embasamento com 2 (dois) pavimentos-garagem. O pavimento de uso comum, se for projetado, ficará logo acima do embasamento;
- I.A .A.:
- 4,00 – excluído o embasamento
- 1,20 – para o embasamento
- taxa de ocupação máxima: 75% para o embasamento e 40% para a lâmina
- afastamentos mínimos:

- da divisa com Área Verde 2, voltada para a Av das Américas – 15,00 (quinze metros) ;
- das demais divisas para áreas verdes – 10,00m (dez metros);
- da divisa comum, no caso de parcelamento em dois lotes – isento;
- embasamento – os mesmos afastamentos exigidos para as edificações.
- subsolo – da divisa com a Área Verde 2, voltada para a Av. das Américas, 5,00m (cinco metros), e das demais divisas – isento;

2.3 – para o lote 3:

- uso residencial multifamiliar
 - gabarito: máximo 22 (vinte e dois) pavimentos, mínimo 18 (dezoito) pavimentos, mais um embasamento com 2 (dois) pavimentos-garagem. O pavimento de uso comum ficará logo acima do embasamento.
 - I.A .A .:
 - 5,50 – excluído o embasamento
 - 1,70 – para o embasamento
 - taxa de ocupação máxima: 85% para o embasamento e 35% para a lâmina
 - afastamentos mínimos:
 - frontal para a Av. José Luiz Ferraz (antiga Avenida B) – 10,00m (dez metros)
 - das áreas verdes que separam o lote 3 do lote 1 – iguais aos afastamentos em relação às divisas do lote exigidos para a edificação, pelo item 2.1.2.1 do Regulamento de Construção de Edificações Residenciais Multifamiliares aprovado pelo [Decreto nº 7336 de 5 de janeiro de 1988](#), com a redação dada pelo Decreto 7570, de 15 de abril de 1988.
 - das demais áreas verdes - isento
 - entre edificações – igual ao exigido pelo item 2.1.2.2. do Regulamento de Construção de Edificações Residenciais Multifamiliares
 - no caso de parcelamento do lote 3, o afastamento mínimo das divisas comuns aos lotes formados será igual ao afastamento em relação às divisas do lote exigido pelo item 2.1.2.1 do Regulamento de Construção de Edificações Residenciais Multifamiliares.
 - embasamento – frontal para a Av. José Luiz Ferraz (antiga Avenida B):- 10,00m (dez metros) e das demais divisas , isento.
- no caso de parcelamento do lote 3, o embasamento não está sujeito a afastamento em relação à divisa comum aos lotes formados.
- subsolo – isento.

Observação;

- Servidão de passagem pública de pedestres:

no licenciamento de uma das edificações que caracterize no máximo a utilização de 50% (cinquenta por cento) da AT.E. definida para todo o lote 3, ou todos os lotes que resultarem de seu desmembramento, será deixada livre e descoberta, gravada como servidão de passagem pública de pedestres, uma área interligando a Av. José Luiz Ferraz (antiga Av. “B”) com a área Verde 3 com largura mínima de 10,00m (dez metros)

2.4 – para os lotes 4 e 5:

- Uso residencial multifamiliar

- Gabarito máximo: 22 (vinte e dois) pavimentos, mínimo 18 (dezoito) pavimentos, mais um embasamento com 2 (dois) pavimentos-garagem.

O pavimento de uso comum ficará logo acima do embasamento.

- I.A .A .: :

- 6,00 – excluído o embasamento

1,00 – para o embasamento

- Taxa de Ocupação máxima: 75% para o embasamento e 40% para a lâmina

- afastamentos mínimos:

- frontal – 10,00m (dez metros)

- das demais divisas – 10,00m (dez metros)

- entre edificações – igual ao exigido pelo item 2.1.2.2. do Regulamento de Construção de Edificações Residenciais Multifamiliares.

- no caso de parcelamento dos lotes 4 e 5, o afastamento mínimo das divisas comuns aos lotes formados será igual ao afastamento em relação às divisas do lote exigido pelo item 2.1.2.1. do Regulamento de Construção de Edificações Residenciais Multifamiliares.

- embasamento – frontal e das demais divisas – 10,00m (dez metros). No caso de parcelamento dos lotes 4 e 5, o embasamento não está sujeito a afastamento em relação à divisa comum aos lotes.

- subsolo – isento.

2.5 – para os lotes 6 e 7 do PAL 41.952 e para os lotes M20 a M24, M27 a M29 e M38 a M40 do PAL 34.291:

- uso residencial multifamiliar

- gabarito: 10 (dez) pavimentos: o pavimento de uso comum ficará situado no nível do térreo.

- I.A .A .: : 3,15

- taxa de ocupação: 30%

- afastamentos mínimos:

- frontal: 10,00m (dez metros)

- das demais divisas – 10,00m (dez metros)

- subsolo – isento (o subsolo para garagem, em um ou mais pavimentos, poderá ocupar toda a área do terreno).

2.6 – para o lote 8:

- uso para clube

- gabarito máximo: 2 (dois) pavimentos

- I.A .A .: : 1,00

- taxa de ocupação: 50%

- afastamentos mínimos:

- frontal – 10,00m (dez metros)
- das demais divisas – 10,00m (dez metros)

2.7 – para o lote 9:

- uso: conjunto residencial unifamiliar (condomínio horizontal)
- ficam mantidos os critérios definidos no PAL 34.291 para os lotes com este mesmo uso

2.8 – as edificações nos lotes 3, 4 e 5 estão sujeitas à:

- doação de escolas a serem construídas nas áreas para esse fim destinadas no PAL 34.291 e no PAL 41.952, de acordo com os parágrafos 1º e 2º do artigo 133 do Regulamento de Zoneamento, observados, no que couberem, os demais parágrafos do citado artigo.

- obrigação de construção de edificação destinada a comércio e serviços no lote 1. Esta edificação deverá ter área de construção na proporção de 1,00m² por unidade residencial. O habite-se parcial das edificações nos lotes 3, 4 e 5 fica limitado, no máximo, a 50% das suas unidades residenciais antes do cumprimento da obrigação da construção da edificação destinada a comércio e serviços com área correspondente ao número total de unidades residenciais das mesmas e do seu habite-se. O atendimento a esta obrigação dispensa a construção de edificação comercial destinada a comércio local, com a mesma área de construção, e o desmembramento do respectivo lote, em qualquer dos lotes 3, 4 e 5.

2.9 – as edificações a serem construídas nos lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 do PAL 41.952 poderão ter seus acessos de pedestres e veículos feitos através das áreas verdes com as quais esses lotes confrontam.

- Na área verde 1 do PAL 41.952, 50% (cinquenta por cento) de sua área poderão ser utilizados para estacionamento arborizado com os restantes 50% (cinquenta por cento) para jardins e passeios arborizados.

(Alínea “a” com redação dada pelo Decreto 8294, de 28-12-1988)

b) Na área denominada Gleba Finch (traçado original conforme planta do loteamento “Jardim Recreio dos Bandeirantes”, de 1929), todos os lotes são obrigados a um recuo frontal, sendo:

- lotes com testada para as Avenidas 4w e 6w: 6.50m (seis metros e cinquenta centímetros)
- demais lotes, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)

Parágrafo único: O plano de massa das edificações a serem construídas nos lotes 1, 2, 3, 4 e 5 do PAL 41.952, obedecidas as condições previstas nas Instruções Normativas, aprovadas pelo Decreto 3046, de 27 de abril de 1981, alteradas por este artigo, se orientará pela planta em anexo a este decreto.

(Parágrafo único acrescentado pelo Decreto 8294, de 28-12-1988)

1. Uso Residencial Unifamiliar e Multifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: (índice de aproveitamento da área):1,25

(Item referente ao I.A.A.: ver Lei Complementar nº 192, de 18-07-2018 para processos de contrapartida.)

- Taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento) da área do lote

- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), nas Avenidas AW, BW, CW, DW, EW, FW, GW, HW e Gilka Machado; 3,00m (três metros), nas ruas transversais (8W, 7W, 6W, 5W, 4W, 3W, 2W e 1W), das divisas – 2.50m (dois metros e cinquenta centímetros)

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros), não é exigido o afastamento das divisas.

- Número máximo de unidades: uma unidade para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de terreno.

(A Lei nº 4176, de 2-9-2005, que havia modificado a redação da Alínea “b”, foi revogada pela Lei Complementar nº 192, de 18-07-2018)

2. Uso Comercial

Nos lotes com testada para os alinhamentos sul da Avenida CW e norte da Avenida BW, são permitidos os usos de CB-2 – Centro de Bairro previstos no Quadro I do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, definidos no inciso IX do Capítulo II – Disposições Gerais.

Nos lotes com testada para o alinhamento sul da Avenida BW, para a Avenida AW e para os logradouros situados entre essas duas avenidas, são permitidos os usos de ZT e CB de ZT previstos no art. 21 e no art. 74 do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 1,25
- Taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, – 10,00m (dez metros), das divisas – isento.

3. Hotel e Hotel-Residência

Permitido no trecho entre a Avenida BW e a Praia do Pontal de Sernambetiba:

- Gabarito: mínimo de 8 (oito) e máximo de 15 (quinze) pavimentos
- I.A.A.: 4,00
- Taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento), no pavimento térreo (plataforma), destinado a serviços comuns de hotel; 25% (vinte e cinco por cento) na lâmina destinada aos quartos
- Afastamentos mínimos: frontal – $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura total da edificação, com mínimo de 10,00m (dez metros), das divisas – $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura dos pavimentos destinados aos quartos (aplicável somente à lâmina).

Subzona A-22 (ver a [Deliberação P/COPLAN Nº 281 de 28-3-1985](#) e a [Lei Complementar nº 104 de 27-11-2009](#))

I – Delimitação

A Subzona A-22, compreendida entre a Estrada do Pontal e a Avenida das Américas, é limitada a leste pela Avenida Vereador Alceu de Carvalho.

A Subzona A-22 é constituída de 2 (duas) áreas:

A – faixa de 150,00m (cento e cinquenta metros) de profundidade ao longo do trecho norte-sul da Estrada do Pontal, entre a Avenida das Américas e o Canal das Piabas;

B – Área compreendida entre a Avenida das Américas e a Estrada do Pontal, limitada a leste pela Avenida Vereador Alceu de Carvalho e a oeste pela linha que limita a faixa de 150,00m (cento e cinquenta metros) de profundidade ao longo do trecho norte-sul da Estrada do Pontal.

II – Critérios para Parcelamento

a) Nos lotes da área A descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

b) Nos lotes da área B descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 10.000,00m² (dez mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote 50,00m (cinquenta metros).

III – Critérios para Edificação

a) Nos lotes da área A descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

2. Uso Comercial

Permitido nos lotes com testada para a Estrada do Pontal:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0.75
- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, – 15,00m (quinze metros), das divisas – isento

b) Nos lotes da área B descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,20
- Taxa de ocupação: 10% (dez por cento)
- Afastamentos mínimos:
 - nos lotes com testada para logradouros públicos: frontal – 10,00m (dez metros); das divisas - 5,00m (cinco metros)
 - nos lotes existentes com testada para via serviente: frontal – 20,00m (vinte metros); das divisas 5,00m (cinco metros).

2. Uso Multifamiliar

Permitidos apenas grupamentos residenciais unifamiliares, devendo ser doada uma área correspondente a 8% (oito por cento) da área total do lote para construção de escolas, praças, e serviços públicos. O número máximo de unidades obedecerá a proporção de 1 (uma) unidade para cada 3.000,00m² (três mil metros quadrados) de área do lote, até o máximo de 12 unidades por grupamento:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A: 0,20
- Taxa de Ocupação: 10% (dez por cento)
- Afastamentos mínimos:
 - nos lotes com testada para logradouros públicos: frontal – 10,00m (dez metros); das divisas – 5,00m (cinco metros)
 - nos lotes existentes com testada para a via serviente: frontal – 20,00m (vinte metros); das divisas – 5,00m (cinco metros).

3. Uso Comercial

É permitido nos lotes com testada para a Avenida das Américas;

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – isento.

Subzona A-23 (*ver a Lei Complementar nº 104, de 27 de novembro de 2009*)

I – Delimitação

A Subzona A-23, compreendida entre o Rio Portão, o Rio Paineiras e o Rio Morto, é limitada ao norte pela Estrada dos Bandeirantes.

II – Critérios para Parcelamento

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A .A .:0,75
- Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

Nos lotes com testada para a Estrada do Rio Morto e a Rua Capitão Pedro Afonso, o afastamento frontal mínimo é de 10,00m (dez metros).

b) Uso Comercial

Permitido nos lotes com testada para a Estrada dos Bandeirantes:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A: 0,75
- Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, – 15,00m (quinze metros), das divisas – isento.

Subzona A-24 (*ver a Lei Complementar nº 104, de 27 de novembro de 2009*)

I – Delimitação

A Subzona A-24, compreendida entre a Avenida das Américas e a RJ- 075, é limitada à leste pela Avenida Vereador Alceu de Carvalho e a oeste pela Estrada do Pontal e pela Estrada dos Bandeirantes.

A Subzona A-24 é constituída de 2 (duas) áreas:

A- faixa de 150m (cento e cinquenta metros) de profundidade ao longo da Estrada do Pontal e da Estrada dos Bandeirantes.

B- Área compreendida entre a Avenida das Américas e a RJ-075, limitada a leste pela Avenida Vereador Alceu de Carvalho e a oeste pela linha que limita a faixa de 150,00m (cento e cinquenta metros) de profundidade ao longo da Estrada do Pontal e da Estrada dos Bandeirantes.

II - Critérios para Parcelamento

a) Nos lotes da área A descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

b) Nos lotes da área B descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 10.000,00m² (dez mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros)

III – Critérios para Edificação

a) Nos lotes da área A descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

2. Uso Comercial

Permitido nos lotes com testada para a Estrada do Pontal e a Estrada dos Bandeirantes:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 15 (quinze metros), das divisas – isento.

b) Nos lotes da área B descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,20
- Taxa de ocupação: 10% (dez por cento)
- Afastamentos mínimos:
 - nos lotes com testada para logradouros públicos: frontal – 10,00m (dez metros); das divisas – 5,00m (cinco metros)
 - nos lotes existentes com testada para via serviente: frontal – 20,00m (vinte metros); das divisas – 5,00m (cinco metros)

2. Uso Multifamiliar

Permitidos apenas grupamentos residenciais unifamiliares, devendo ser doada uma área correspondente a 8% (oito por cento) da área total do lote para construção de escolas, praças e serviços públicos. O número máximo de unidades obedecerá à proporção de 1 (uma) unidade para cada 3.000,00m² (três mil metros quadrados) de área do lote, até o máximo de 12 (doze) unidades por grupamento:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,20
- Taxa de Ocupação: 10% (dez por cento)
- Afastamentos mínimos:
 - nos lotes com testada para logradouros públicos: frontal – 10,00m (dez metros); das divisas – 5,00m (cinco metros)
 - nos lotes existentes com testada para via serviente – 20,00m (vinte metros); das divisas – 5,00m (cinco metros).

3. Uso Comercial

É permitido nos lotes com testada para a Avenida das Américas:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, – 10,00m (dez metros), das divisas, isento

Subzona A-25 (ver a Lei Complementar nº 104, de 27 de novembro de 2009)

I – Delimitação

A Subzona A-25, compreendida entre a RJ-075 (Via 5) e o Rio Portão, é limitada a leste pela Avenida Alceu de Carvalho e o Rio Paineiras e a oeste pela Estrada dos Bandeirantes.

A Subzona A-25 é constituída de 2 (duas) áreas:

A – faixa de 150,00m (cento e cinqüenta metros) de profundidade, ao longo da Estrada dos Bandeirantes;

B – área compreendida entre a RJ-075 e o Rio Portão, limitada a leste pela Avenida Vereador Alceu de Carvalho e o Rio Paineiras e a oeste pela linha que limita a faixa de 150,00m (cento e cinqüenta metros) de profundidade ao longo da Estrada dos Bandeirantes.

II – Critérios para Parcelamento

a) Nos lotes da área A descrita no inciso I:

- Área mínima do lote 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

b) Nos lotes da área B descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 10.00,000m² (dez mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote : 50,00m (cinquenta metros)

III – Critérios para Edificação

a) Nos lotes da área A descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a, 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

2. Uso Comercial

Permitido nos lotes com testada para a Estrada dos Bandeirantes:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 15,00m (quinze metros); das divisas – isento.

b) Nos lotes da área B descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,20
- Taxa de Ocupação: 10% (dez por cento)

- Afastamentos mínimos:
- nos lotes com testada para logradouros públicos: frontal, - 10,00m (dez metros); das divisas – 5,00m (cinco metros)
- nos lotes existentes com testada para a via serviente: frontal, - 20,00m (vinte metros); das divisas – 5,00m (cinco metros).

2. Uso Multifamiliar

Permitidos apenas grupamentos residenciais unifamiliares, devendo ser doada uma área correspondente a 8% (oito por cento) da área total do lote para construção de escolas, praças e serviços públicos. O número máximo de unidades obedecerá à proporção de 1 (uma) unidade para cada 3.000,00m² (três mil metros quadrados) de área do lote, até o máximo de 12 (doze) unidades por grupamento:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,20
- Taxa de Ocupação: 10% (dez por cento)
- Afastamentos mínimos:
- nos lotes com testada para logradouros públicos: frontal, - 10,00m (dez metros); das divisas, - 5,00m (cinco metros)
- nos lotes existentes com testada para via serviente: frontal, - 20,00m (vinte metros); das divisas – 5,00m (cinco metros).

Subzona A-26

I – Delimitação e Zoneamento

A Subzona A-26 é limitada ao norte pela divisa meridional do Loteamento Jardim Novo Mundo, ao sul pela RIO-120 (Via 8 do PA 8997), a leste pela RJ-091 (antiga GB-08) e a oeste pela Estrada dos Bandeirantes e pelo Arroio Pavuna. A área está contida na ZI-1 do Decreto “E” nº 5358, de 11 de fevereiro de 1972.

II – Critérios para Parcelamento

- Área mínima do lote: 5.000,0m (cinco mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 40,00m (quarenta metros)

III – Critérios para Edificação

a) Uso Comercial

Permitido nos lotes com testada para a Estrada dos Bandeirantes:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A: 0,75
- Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 15,00m (quinze metros), das divisas – isento.

b) Uso Industrial

São permitidos os usos do ZI-1 previstos no art. 75 do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, obedecidas as seguintes condições:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A: 1,00
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, – 10,00m (dez metros), das divisas – isento.

Subzona A-27 (ver a Lei Complementar nº 104, de 27 de novembro de 2009)

I- Delimitação

A Subzona A-27, compreendida entre a Estrada dos Bandeirantes e o Canal do Portelo, é limitada a leste pela Avenida Benvindo de Novaes e a oeste pela Avenida Vereador Alceu de Carvalho e a Estrada do Rio Morto.

II- Critérios para Parcelamento

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima do lote: 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 12,00m (doze metros)

b) Uso Residencial Multifamiliar

1. Lotes destinados a uma edificação:

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

2. Lotes destinados a grupamentos de edificações:

- Área mínima do lote: 10.000,00m² (dez mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros)

c) Uso Comercial

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

d) Uso Industrial

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

III – Critérios Para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 3,00m (três metros), das divisas – 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 5,00m (cinco metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Uso Multifamiliar

- Gabarito: 6 (seis) pavimentos

- I.A.A.: 1,50

- Taxa de Ocupação: 50% (cinquenta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal. – 5,00m (cinco metros), das divisas – mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) até 3 (três) pavimentos; a partir do 4º (quarto) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970.

1. Ficam estendidas a esta subzona as normas relativas a edificações, grupamentos de edificações e urbanização previstas no Decreto nº 1321, de 25 de novembro de 1977, atendidos os critérios da subzona para o uso multifamiliar.

2. O cálculo do número de vagas determinado no art. 12, §§ 1º, 2º e 3º, do Decreto nº 1321, de 25-11-77, será feito com base nas condições indicadas no seguinte quadro;

Unidades Residenciais (Área Útil)	Vaga Por Unidade
-----------------------------------	------------------

Até 50m ²	1:4
----------------------	-----

Maior do que 50m ² e até 70m ²	1:3
--	-----

3. Nos grupamentos as edificações multifamiliares ou mistas, afastadas das divisas, poderão ficar justapostas duas a duas, tendo acesso independentes.

c) Uso Comercial

É permitido nos lotes com testada para a Estrada dos Bandeirantes:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 0,75

- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal, - 15,00m (quinze metros) , das divisas – isento.

d) Uso Industrial

São permitidos os usos de Zona Industrial 1 (ZI-1) previstos no art. 75, do Regulamento de Zoneamento, aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, nos lotes com testada para a Estrada dos Bandeirantes, obedecidas as seguintes condições:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 1,00

- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal, - 15,00m (quinze metros), das divisas – isento

Subzona A-28 (ver a Lei Complementar nº 104, de 27 de novembro de 2009)

I – Delimitação

A Subzona A-28, compreendida entre o Canal do Portelo e a RJ-075, é limitada a oeste pela Avenida Vereador Alceu de Carvalho.

II – Critérios para Parcelamento

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima do lote: 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 12,00m (doze metros)

b) Uso Residencial Multifamiliar

1. Lotes destinados a uma edificação:

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

2. Lotes destinados a grupamentos de edificações:

- Área mínima do lote: 10.000,00m² (dez mil metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros).

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 0,60

- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal, - 3,00m (três metros), das divisas – 1,50 (um metro e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 5,00m (cinco metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Uso Multifamiliar

- Gabarito: 6 (seis) pavimentos

- I.A.A.: 1,50

- Taxa de Ocupação : 50% (cinquenta por cento)

- Afastamento mínimo: frontal, - 5,00m (cinco metros), das divisas – mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) até 3 (três) pavimentos; a partir do 4º (quarto) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de Abril de 1970.

Somente serão permitidas edificações afastadas das divisas.

1. Ficam estendidas a esta subzona as normas relativas a edificações, grupamentos de edificações e urbanização previstas no Decreto nº 1321, de 25 de novembro de 1977, atendidos os critérios da subzona para o uso multifamiliar.

2. O cálculo do número de vagas determinado no art. 12, §§ 1º, 2º e 3º, do Decreto nº 1321, de 25.11.77, será feito com base nas condições indicadas no seguinte quadro:

Unidades Residenciais (Área Útil)	Vaga Por unidade
Até 50m ²	1:4
Maior do que 50m ² e até 70m ²	1:3

3. Nos grupamentos, as edificações multifamiliares ou mistas, afastadas das divisas, poderão ficar justapostas duas a duas, tendo acessos independentes.

Subzona A-29 (ver a Lei Complementar nº 104, de 27 de novembro de 2009)

I- Delimitação

A Subzona A-29, compreendida entre a RJ-075 e o Canal do Cortado, é limitada a leste pela Avenida Benvindo de Novaes e a oeste pela Avenida Vereador Alceu de Carvalho.

II - Critérios Para Parcelamento

- Área loteável: 50% (cinquenta por cento)
- Área livre: 50% (cinquenta por cento), incluída a doação para vias, praças, parques, escolas e serviços públicos.

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima do lote: 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 12,00m (doze metros).

b) Uso Residencial Multifamiliar

1. Lotes destinados a uma edificação:

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

2. Lotes destinados a grupamentos de edificações:

- Área mínima do lote: 10.000,00m² (dez mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros).

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 3,00 (três metros), das divisas – 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Nos afastamentos frontais iguais ou superiores a 5,00m (cinco metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Uso Residencial Multifamiliar

- Gabarito: 6 (seis) pavimentos
- I.A.A.: 1,00
- Taxa de Ocupação: 20% (vinte por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 5,00m (cinco metros), das divisas – mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) até 3 (três) pavimentos; a partir do 4º (quarto) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970.

Subzona A-30 (ver a Lei Complementar nº 104, de 27 de novembro de 2009)

I – Delimitação

A Subzona A-30, compreendida entre o Canal do Portelo e o Canal do Cortado, é limitada a oeste pela Avenida Benvindo de Novaes e a leste pela reta GH que acompanha a margem esquerda do canal projetado, com uma extensão de 451,62m, no rumo 14° 35'00" NO, ligando os pontos G (coordenadas X = 2.456.683,00 e Y = 353.435,00) a H (coordenadas X = 2.457.120,00 e Y = 353.321,00, coordenadas estas referidas ao vértice DENDÊ da rede de triangulação do Serviço Geográfico do Exército).

A Subzona A-30 é constituída de 2 (duas) áreas:

A – Área compreendida entre o Canal do Portelo e o Canal do Cortado, limitada a oeste pela Avenida Benvindo de Novaes e a leste por uma paralela a esta avenida distante 351,00m do seu alinhamento leste, considerada de preservação ambiental dos monumentos naturais tombados (Morro do Portelo e Morro do Urubu) e das paisagens locais, não passível de aproveitamento a qualquer título por parcelamento ou edificações;

B – Área compreendida entre o Canal do Portelo e o Canal do Cortado, limitada a oeste por uma linha paralela à Avenida Benvindo de Novaes dela distando 351,00m, e a leste pela reta GH que acompanha a margem esquerda do canal projetado, com uma extensão de 451,62m no rumo 14° 35'00" NO, ligando os pontos G (coordenadas X = 2.456.683,00 e Y = 353.435,00) a H (coordenadas X = 2.457.120,00 e Y = 353.321,00), coordenadas estas referidas ao vértice DENDÊ da rede de triangulação do serviço Geográfico do Exército).

II – Critérios para Parcelamento

- Área loteável: 50% (cinquenta por cento)
- Área livre: 50% (cinquenta por cento), incluída a doação para vias, praças, parques, escolas e serviços públicos.

Toda a área não loteável, salvo as vias, praças, escolas, serviços públicos, deverá ser localizada junto aos monumentos naturais tombados, procurando incorporar estas áreas livres à área de preservação ambiental.

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima do lote: 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 12,00m (doze metros)

b) Uso Residencial Multifamiliar

1. Lotes destinados a uma edificação:

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

2. Lotes destinados a agrupamentos de edificações:

- Área mínima do lote: 10.000,00m² (dez mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros).

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residência Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal, - 3,00m (três metros), das divisas – 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 5,00m (cinco metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Uso Residencial Multifamiliar

- Gabarito: 6 (seis) pavimentos

- I.A.A.: 1,00

- Taxa de Ocupação: 20% (vinte por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal, - 5,00m (cinco metros), das divisas – mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) até 3 (três) pavimentos, a partir do 4º (quarto) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970.

Subzona A-31 (*ver a Lei Complementar nº 104, de 27 de novembro de 2009*)

I - Delimitação

A Subzona A-31, compreendida entre a Estrada dos Bandeirantes e o Rio do Marinho, é limitada a leste pela Via de Ligação do PA 8997, entre a Avenida Arenópolis e a Estrada dos Bandeirantes, e a oeste pela Avenida Benvindo de Novaes, no trecho entre a ponte do Canal do Portelo e a Estrada dos Bandeirantes.

A Subzona A-31 é constituída de 3 (três) áreas:

A – Área compreendida entre a RJ-075 e o Canal do Marinho, limitada a leste pela Via de Ligação do PA 8997, entre a Avenida Arenópolis e a Estrada dos Bandeirantes, e a oeste por uma poligonal que liga os pontos P, Q, R, S e seu prolongamento até a RJ-075, como a seguir descrito:

PQ – reta de 30,41m de extensão, no rumo 19° 10' 00" NO

QR – reta de 401,40m de extensão, no rumo 48° 30' 00" NE

RS – reta de 456,21m de extensão, no rumo de 9° 27'00" NE.

e seu prolongamento até a RJ-075, sendo as seguintes ou coordenadas dos vértices considerados, referidas ao vértice DENDÊ da rede de triangulação do Serviço Geográfico do Exército:

X	Y
P 2.457.140,00	353.300,00
Q 2.457.170,00	353.295,00
R 2.457.445,00	353.605,00
S 2.457.895,00	353.680,00

Considerada a área de preservação ambiental do monumento natural tombado (Morro do Cantagalo) e das paisagens locais, não passível de aproveitamento a qualquer título por parcelamento ou edificações;

B – Área compreendida entre a Estrada dos Bandeirantes e a RJ-075, limitada a leste pela Avenida Benvindo de Novaes;

C – Área compreendida pela RJ-075 e o Rio do Marinho, limitada a leste pela mesma poligonal P Q R S descrita na Área A.

II - Critérios Para Parcelamento

a) Uso Residencial Unifamiliar

1. Nos lotes da área B descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

2. Nos lotes da área C descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados).
- Testada mínima do lote: 12,00m (doze metros)

b) Uso Residencial Multifamiliar

1. Lotes destinados a uma única edificação:

- Para gabarito até 6 (seis) pavimentos:
 - Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
 - Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)
- Para gabarito entre 7 (sete) e 16 (dezesesseis) pavimentos:
 - Área mínima do lote: 3.000,00m² (três mil metros quadrados).
 - Testada mínima do lote: 40,00m (quarenta metros)

1- Lotes destinados a grupamentos de edificações:

- Área mínima do lote: 10.000,00m² (dez mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros)

c) Uso Comercial

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

d) Uso Industrial

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros).

III – Critérios para Edificações

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 3,00m (três metros); 10,00m (dez metros) para a Via 5 do PA 8997, das divisas – 1,50m (um metros e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 5,00m (cinco metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Uso Residencial Multifamiliar

Permitido nos lotes da área C descrita no inciso I:

- Gabarito: máximo de 16 (dezesesseis) pavimentos, qualquer que seja a sua natureza, salvo o pavimento de uso comum em pilotis.
- I.A.A.: 1,50
- Taxa de ocupação: função do número de pavimentos:
- Até 6 (seis) pavimentos – 50% (cinqüenta por cento)
- 7 (sete) e (oito) pavimentos – 40% (quarenta por cento)
- 9 (nove) e 10 (dez) pavimentos – 32% (trinta e dois por cento)
- 11 (onze) a 16 (dezesesseis) pavimentos – 20% (vinte por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 10,00m (dez metros), das divisas – nos lotes com área até 3.000,00m² (três mil metros quadrados), exclusive - mínimo de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) até 3 (três) pavimentos; a partir do 4º (quarto) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts.139, 140 e 41 do RCE aprovado pelo Decreto “E” 3800, de 20 de abril de 1970; nos lotes com área acima de 3.000,00m² (três mil metros quadrados), mínimo de 5,00m (cinco metros), até 8 (oito) pavimentos; a partir do 9º (nono) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts.139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970.

c) Uso Comercial

Permitido nos lotes da área B descrita no inciso I:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.:0,75
- Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 15,00m (quinze metros) na Estrada dos Bandeirantes; 10,00m (dez metros) nos demais logradouros; das divisas – isento.

d) Uso Industrial

são permitidos nos lotes da área B descrita no inciso I, os uso de Zona Industrial 1 (ZI-1), previstos no art. 75 do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, obedecidas as seguintes condições:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 1,00
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 15,00m (quinze metros) na Estrada dos Bandeirantes; 10,00m (dez metros) nos demais logradouros, das divisas – isento.

Subzona A-32 (*ver a Lei Complementar nº 104, de 27 de novembro de 2009*)

Delimitação

A Subzona A-32, que abrange o Morro do Amorim e suas vertentes, é limitada ao norte pelo Rio do Marinho, ao sul pelo Canal do Cortado, a leste pela Avenida Arenópolis e a oeste pelo alinhamento norte-sul junto ao pé da vertente do Morro do Amorim.

A Subzona A-32 é considerada de preservação ambiental dos monumentos naturais tombados e das paisagens locais; não passível de aproveitamento a qualquer título por parcelamento ou edificações.

Subzona A-33 (*ver a Lei Complementar nº 104, de 27 de novembro de 2009*)

Delimitação

A Subzona A-33, compreendida entre a Avenida Arenápolis e a Via 4 do PA 8997, é limitada a leste pela Via de Ligação entre estas duas vias.

A Subzona A-33 é ocupada pelo Laboratório Dosimetria, da Comissão Nacional de Energia Nuclear, órgão do Governo da União.

Subzona A-34 (*ver a Lei Complementar nº 104, de 27 de novembro de 2009*)

I – Delimitação

A Subzona A-34, compreendida entre a Avenida Arenápolis e a Estrada dos Bandeirantes, é limitada ao norte pela RJ-075 (Via 5 do PA 8997) e ao sul pela Via de Ligação do PA 8997 entre a Avenida Arenápolis e a Estrada dos Bandeirantes.

A Subzona A-34 é constituída de 3 (três) áreas:

A – Área compreendida entre a RJ-075 e a Avenida Arenápolis, ocupada pelo RIOCENTRO;

B – Área compreendida entre a RJ-075 e a Avenida Arenápolis, limitada ao sul pela Via de Ligação do PA 8997 e ao norte pela divisa sul do RIOCENTRO;

C – Área compreendida entre a Estrada dos Bandeirantes e a RJ-075.

II – Critérios para Parcelamento

Permitido nas áreas B e C descritas no inciso I:

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros).

b) Uso Residencial Multifamiliar

1. Lotes destinados a uma edificação:

- Área mínima do lote: 3.000,00m² (três mil metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 40,00m (quarenta metros)

2. Lotes destinados a grupamento de edificações :

- Área mínima do lote: 10.000,00m² (dez mil metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros).

c) Uso Comercial

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros).

d) Uso Industrial

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros).

e) Hotel

- permitido na área A
- área mínima do lote: 2.000m²
- testada mínima do lote: 30m

(Alínea “e” acrescentada pela Lei Complementar 52, de 30-8-2001)

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

Permitido nas áreas B e C descritas no inciso I:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.:0,60
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Uso Multifamiliar

Permitido na área B descrita no inciso I:

- Gabarito: máximo de 12 (doze) pavimentos, qualquer que seja a sua natureza exceto o pavimento de uso comum em pilotis.
- I.A.A.: 1,50
- Taxa de Ocupação: 20% (vinte por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 10,00m (dez metros), das divisas – mínimo de 5,00m (cinco metros) até 8 (oito) pavimentos, a partir do 9º (nono) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº3800, de 20 de abril de 1970.

c) Uso Comercial

Permitido nos lotes da área C descrita no inciso I:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A .A .: 0,75
- Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 15,00m (quinze metros) na Estrada dos Bandeirantes; 10,00m (dez metros) nos demais logradouros, das divisas – isento.

d) Uso Industrial

São permitidos nos lotes da área C descrita no inciso I os usos da Zona Industrial I (ZI-1) previstos no art. 75 do Regulamento de Zoneamento, aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, obedecidas as seguintes condições:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 1,00
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 15,00m (quinze metros) na Estrada dos Bandeirantes; 10,00m (dez metros) nos demais logradouros, das divisas – isento.

e) Hotel

- gabarito mínimo de oito e máximo de quinze pavimentos;
- índice de aproveitamento da área (IAA): 4.0;
- taxa de ocupação: cinquenta por cento no pavimento térreo (plataforma), destinado a serviços comuns de hotel e vinte e cinco por cento na lâmina destinada aos quartos;
- afastamento mínimo: frontal: um quarto da altura total da edificação com mínimo de dez metros; das divisas : um quarto da altura dos pavimentos destinados aos quartos (aplicável somente à lâmina)

(Alínea “e” acrescentada pela Lei Complementar 52, de 30-8-2001)

Subzona A-35

I – Delimitação

A Subzona A-35, compreendida entre a Avenida Arenápolis e a Estrada dos Bandeirantes, é limitada ao sul pela RJ-075 (Via 5 do PA 8997).

II – Critérios para Parcelamento

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros).

b) Uso Residencial Multifamiliar

1. Lotes destinados a uma edificação:

- Área mínima do lote: 3.000,00m² (três mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 40,00m (quarenta metros).

2. Lotes destinados a grupamentos de edificações:

- Área mínima do lote: 10.000,00m² (dez mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros).

c) Uso Comercial

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

d) Uso Industrial

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros).

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamentos frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Uso Multifamiliar

- Gabarito: máximo de 18 (dezoito) pavimentos, qualquer que seja a sua natureza exceto o pavimento de uso comum em pilotis.
- I.A.A.: 1,50
- Taxa de Ocupação: 20% (vinte por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 10,00m (dez metros), das divisas – mínimo de 5,00m (cinco metros) até 8 (oito) pavimentos, a partir do 9º (nono) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970.

1. Ficam estendidas a esta subzona as normas relativas a edificações, grupamentos de edificações e urbanização previstas no Decreto nº 1321, de 25 de novembro de 1977.

2. O cálculo no número de vagas determinado no art. 12, §§ 1º, 2º e 3º, do Decreto nº 1321, de 25.11.77, será feito com base nas condições indicadas no seguinte quadro:

Unidades Residenciais (Área Útil)	Vaga Por Unidade
Até 50m ²	1:4
Maior do que 50m ² e até 70m ²	1:3

3. Nos grupamentos, as edificações multifamiliares ou mistas, afastadas das divisas, poderão ficar justapostas duas a duas, tendo acessos independentes.

c) Uso Comercial

Permitido nos lotes com testada para a Estrada dos Bandeirantes:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 15,00m (quinze metros), das divisas – isento.

d) Uso Industrial

São permitidos nos lotes com testada para a Estrada dos Bandeirantes e nos lotes situados entre a Estrada dos Bandeirantes, a Rua Abadiana, a Estrada Santa Maura e a Avenida Arenópolis, os usos de Zona Industrial 1 (ZI-1) previstos no art. 75 do Regulamento de Zoneamento, aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, obedecidas as seguintes condições:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A.: 1,00
- Taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 15,00m (quinze metros) para a Estrada dos Bandeirantes; 10,00m (dez metros) para os demais logradouros, das divisas – 10,00m (dez metros).

Subzona A-36

I – Delimitação

A Subzona A-36, compreendida entre a Avenida Embaixador Abelardo Bueno e a Estrada dos Bandeirantes, é limitada a leste pelo Arroio Pavuna e a oeste pela Avenida Arenópolis.

A Subzona A-36 é constituída de 2 (duas) áreas:

A – Área compreendida entre a Avenida Arenópolis e a Estrada Coronel Pedro Corrêa, limitada ao sul pela Avenida Embaixador Abelardo Bueno;

B – Área compreendida entre a Estrada Coronel Pedro Corrêa e o Arroio Pavuna, limitada ao norte pela Estrada dos Bandeirantes e ao sul pela Avenida Embaixador Abelardo Bueno.

II – Critérios para Parcelamento

a) Nos lotes da área A descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 3.000,00m² (três mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 30,00m (trinta metros)

b) Nos lotes da área B descrita no inciso I:

- Definidos no PAL 36.047 e no PAL 25.500.

e) Hotel

Permitido na área A

- área mínima do lote: 2.000m²
- testada mínima do lote: 30m

(Alínea “e” acrescentada pela Lei Complementar 52, de 30-8-01)

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

Nos lotes das áreas A e B descritas do inciso I:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,50
- Taxa de Ocupação: 20% (vinte por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 10,00m (dez metros), exceto nos lotes com testada para a Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nos quais o afastamento mínimo é de 25,00m (vinte e cinco metros), das divisas – isento, dos fundos 10,00m (dez metros)

b) Uso Residencial Multifamiliar

1. Nos lotes da área A descrita no inciso I:

- Gabarito: máximo de 16 (dezesesseis) pavimentos, qualquer que seja a sua natureza, exceto o pavimento de uso comum em pilotis.

- I.A.A.: 1,50

- Taxa de Ocupação: função do número de pavimentos: até 6 (seis) pavimentos – 50% (cinquenta por cento); 7 (sete) e 8 (oito) pavimentos – 40% (quarenta por cento); 9 (nove) e 10 (dez) pavimentos – 32% (trinta e dois por cento); 11 (onze) a 16 (dezesesseis) pavimentos – 20% (vinte por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal, - 10,00m (dez metros), exceto nos lotes com testada para a Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nos quais o afastamento mínimo é de 25,00m (vinte e cinco metros), das divisas – mínimo de 5,00m (cinco metros) até 8 (oito) pavimentos; a partir do 9º (nono) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970, dos fundos – 10,00m (dez metros).

2. Nos lotes da área B descrita no inciso I:

- Definidos no PAL 36.047.

c) uso comercial, cultural, serviços e turístico:

Permitido para lotes de área A com testada para a Av. Embaixador Abelardo Bueno e Estrada Coronel Pedro Correa.

- gabarito: quinze pavimentos;

- índice de aproveitamento da área (IAA): 1,5;

- taxa de ocupação: trinta por cento

- afastamento mínimo: frontal: até cinco pavimentos – 15 metros; mais de cinco pavimentos – 15 metros para lojas nos dois primeiros pavimentos e 25 metros para os pavimentos superiores; Das divisas: até dois pavimentos – isento; mais de dois pavimentos – um quinto da altura total da edificação.

e nos lotes da Área B, descrita no inciso I, com testada para a Estrada dos Bandeirantes:

- gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A: 0,75

- taxa de ocupação: 30 % (trinta por cento)

- afastamentos mínimos: frontal – 15,00m (quinze metros), exceto no trecho entre a Estrada Coronel Pedro Corrêa e a Via 8 do PA 8997, onde o afastamento mínimo é de 10,00m (dez metros); das divisas – isento.

(Alínea “c” com redação modificada pela Lei Complementar 52, de 30-8-2001)

d) Uso Industrial

São permitidos no trecho da área B descrita no inciso I compreendido entre a Estrada dos Bandeirantes e a Via Projetada do PAL 36.047 os usos de Zona Industrial 1 (ZI-1), previstas no art. 75 do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, obedecidas as seguintes condições:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos

- I.A.A: 1,00

- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal, - 10,00m (dez metros), das divisas – isento.

e) Hotel

- gabarito: mínimo de oito e máximo de quinze pavimentos;
- índice de aproveitamento da área (IAA): 4,0;
- taxa de ocupação: cinquenta por cento no pavimento térreo (plataforma), destinada a serviços comuns de hotel e vinte e cinco por cento na lâmina destinada aos quartos;
- afastamento mínimo: frontal um quarto da altura total da edificação com mínimo de dez metros; das divisas: um quarto da altura dos pavimentos destinados aos quartos (aplicável somente à lâmina).

(Alínea "e" acrescentada pela Lei Complementar 52, de 30-8-2001)

Subzona A-37

(Para a Subzona A-37 ver também o [Decreto nº 27657 de 7 de março de 2007](#))

I – Delimitação e Zoneamento

Área limitada ao norte pela RIO-120 (Via 8 do PA 8997), a leste pela Avenida Alvorada, ao sul pela margem norte da Lagoa de Jacarepaguá e a oeste pelo Canal do Arroio Pavuna, destinada à implantação do Centro Metropolitano.

II – Critérios para Parcelamento

O Centro Metropolitano apresentar-se-á como um octógono articulado à RJ-075 (Via 5) e à RJ-087 (Avenida Alvorada). Estas duas articulações comandam dois eixos ortogonais, o maior na direção leste-oeste e o menor na direção norte-sul, dividindo-se assim a área em quatro quadrantes. O parcelamento é definido pelos quadrantes afastados 100,00m (cem metros) entre si e constituídos, cada um por quatro quarteirões de 260,00m x 300,00m, com 50,00m (cinquenta metros) de permeio que, por sua vez, se subdividem em quatro quadras separadas 25,00m (vinte e cinco metros) uma da outra. Em cada extremo, no sentido leste-oeste, são acrescentados dois quarteirões em tudo semelhantes aos demais e mais quatro quarteirões triangulares, totalizando vinte quarteirões retangulares compostos cada um por quatro quadras separadas por logradouros e quatro quarteirões triangulares, segundo o traçado básico do PA 8997. Envolvendo os quarteirões e deles afastadas por uma via de 60,00m (sessenta metros), resultarão 7 (sete) áreas envoltórias que completam a Subzona A-37.

Os quarteirões foram numerados utilizando dois dígitos: o primeiro dígito corresponde à fila em que se localiza em relação à direção norte-sul, sendo que o algarismo 1 corresponde à mais ao norte e o 4 à mais ao sul; o segundo dígito corresponde à coluna em que se localiza em relação à direção oeste-leste, sendo que o algarismo 1 corresponde à mais a oeste e o 6 à mais ao leste. A partir do primeiro quarteirão triangular situado no extremo noroeste (1.1) e contando-se no sentido leste até o quarteirão triangular a noroeste (1.6), recomeçando no quarteirão retangular logo abaixo do 1º (2.1), e assim sucessivamente, até o quarteirão triangular a sudeste (4.6) e, ainda considerando cada quarteirão subdividido em quatro quadras: NO, NE, SO e SE.

Na área envoltória E-5 os lotes deverão obedecer a área mínima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

(Área mínima para os lotes na área envoltória E-5 acrescentada pelo Decreto 8208, de 22-8-1988)

III – Critérios para Edificação

a) Usos

Nas quadras com testada para as Avenidas "O-E" e "N-S", são permitidos apenas os usos comercial, turístico, cultural, financeiro e de serviços. Nas demais quadras, além desses, são também permitidos os usos residencial multifamiliar e misto.

(Alínea “a” com redação dada pelo Decreto 11407, de 1-10-1992)

b) Intensidade de Uso

Edificações Autônomas

Cada quarteirão divide-se em 4 (quatro) quadras. Cada quadra, constituindo uma esplanada, pode receber no máximo 4 (quatro) edificações autônomas.

Edificações Térreas

São ainda permitidas edificações térreas, na parte central da esplanada de cada quadra, admitidas com até 2 (dois) pavimentos, desde que a parte superior integre a inferior, sem aproveitamento da cobertura. Os usos para essas edificações térreas são os previstos para Centro de Bairro – 1 (CB-1), relacionados no Quadro I do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976.

Quando forem projetadas 4 (quatro) edificações autônomas, a implantação das edificações térreas se dará em duas seqüências duplas de lojas, cruzando-se ortogonalmente. Nos demais casos, a implantação é livre. Em qualquer caso, as edificações térreas distarão, no mínimo 8,00m (oito metros) das edificações autônomas e 16,00m (dezesesseis metros) entre si. Quando conjugados com as 4 (quatro) edificações autônomas, distarão ainda 8,00m (oito metros) de cada lado dos eixos centrais da quadra, formando, nesse caso, alamedas, que serão arborizadas.

As edificações térreas somente serão obrigatórias na hipótese do inciso XIX do capítulo II – Disposições Gerais – das Instruções Normativas aprovadas pelo Decreto nº 3046, de 27 de abril de 1981, dispensando-se, nesse caso, o desmembramento referido naquele inciso.

Áreas envoltórias

As áreas envoltórias E-2, E3, E6, E7, e os quatro quarteirões triangulares destinam-se a usos de interesse público: equipamentos urbanos e comunitários, estacionamentos, parques, cortinas verdes, terminais de transporte, estações de transferência, etc.

As áreas envoltórias E-1 e E4 têm os seguintes critérios para parcelamento e edificação:

Parcelamento

- área mínima do lote, 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados)
- testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros)

Edificação

- usos: comercial (inclusive shopping center), cultural, serviços e turístico;
- gabarito: 5 (cinco) pavimentos
- I.A.A.: 1,50
- Taxa de ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos;
- Frontal e das divisas – 10,00m (dez metros);
- Entre edificações – de acordo com o disposto no [Decreto 10426, de 6 de setembro de 1991](#).

A área envoltória E-5 tem os critérios de parcelamento e edificação definidos pelo Decreto 8028, de 22 de agosto de 1988

Seus usos são os mesmos previstos para as áreas envoltórias E-1 e E-4.

(Alínea “b” com redação dada pelo Decreto 11407 de 01-10-1992)

c) Gabarito:

O número de pavimentos das edificações é balizado pelo Cone de Aproximação do Aeródromo de Jacarepaguá, variando entre 5 e 35, de acordo com a quadra em que se localizam as edificações.

São permitidos os seguintes números de pavimentos para as respectivas quadras, de acordo com as condições do inciso II:

- 1.1: NO, NE, SO, SE – 5
- 1.2: NO – 20, NE – 18, SO – 20, SE – 14
- 1.3: NO, NE – 18; SO, SE – 14
- 1.4: NO, NE – 18; SO, SE – 14
- 1.5: NO – 18, NE – 20, SO – 14, SE – 20
- 1.6: NO, NE, SO, SE – 5
- 2.1: NO – 31, NE – 28, SO – 31, SE – 28
- 2.2: NO – 16, NE – 12, SO – 16, SE – 12
- 2.3: NO, NE, SO, SE – 12
- 2.4: NO, NE, SO, SE – 12
- 2.5: NO – 12, NE – 20, SO – 12, SE – 20
- 2.6: NO – 28, N – 35, SO – 28, SE – 35
- 3.1: NO – 31, NE – 26, SO – 31, SE – 26
- 3.2: NO – 16, NE – 10, SO – 16, SE – 9
- 3.3: NO, NE – 10; SO, SE – 9
- 3.4: NO, NE – 10; SO, SE – 9
- 3.5: NO – 15, NE – 20, SO – 15, SE – 20
- 3.6: NO – 28, NE – 35, SO – 28, SE – 35
- 4.1: NO, NE, SO, SE – 5
- 4.2: NO – 16, NE – 9, SO – 16, SE – 9
- 4.3: NO, NE, SO, SE – 7
- 4.4: NO, NE, SO, SE – 7
- 4.5: NO – 15, NE – 20, SO – 15, SE – 20
- 4.6: NO, NE, SO, SE - 5

d) Implantação e dimensões das edificações

São, no máximo, 4 (quatro) edificações autônomas por quadra, além das edificações térreas descritas na alínea “b”. As 4 (quatro) edificações autônomas deverão nascer diretamente da laje da esplanada, com acesso direto aos subsolos. As edificações autônomas poderão ocupar uma projeção máxima de até 2.688,00m² (dois mil seiscentos e oitenta e oito metros quadrados),

distribuída de acordo com o número de edificações autônomas a serem construídas, observado o afastamento frontal mínimo de 10,00m (dez metros). O afastamento entre as edificações observará o disposto no Decreto nº 10.426, de 6 de setembro de 1991.

(Alínea “d” com redação dada pelo Decreto 11407, de 1-10-1992)

e) Estacionamento

As quadras, com os devidos pontos de parada dos coletivos em faixa própria, apresentarão níveis em subsolo suficiente para o estacionamento de carros particulares e para carga e descarga de caminhões. As quadras serão tratadas como esplanadas para uso exclusivo de pedestres, mediante a delimitação prévia das áreas periféricas destinadas ao estacionamento rotativo eventual.

Os subsolos não precisam ser comuns a toda a quadra.

(Alínea “e” com redação dada pelo Decreto 11407, de 1-10-1992)

f) Projetos especiais

Haverá possibilidade de que algumas quadras recebam tratamento específico e, portanto, diferenciado, desde que os estudos e projetos sejam objeto de consulta prévia submetida à Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral. Os 4 (quatro) quarteirões triangulares extremos serão destinados a programas específicos do Município, a serem definidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral e cujas edificações terão o gabarito de 5 (cinco) pavimentos.

g) Cortinas verdes

Nas áreas envoltórias que se localizam de um e de outro lado do extremo norte do eixo norte-sul, deverão ser reservadas para cada lado áreas de 28.000,00m² (nordeste e noroeste) e 35.000,00m² (norte) para a implantação das cortinas vegetais densas, de árvores de porte de crescimento livre, de acordo com o preconizado no Plano Piloto de Urbanização da Baixada.

h) Área envoltória E-5

Gabarito: 75% (setenta e cinco por cento) da área de projeção das edificações, em cada lote deverá obedecer até a 5 (cinco) pavimentos; 25% (vinte e cinco por cento) da área de projeção das edificações em cada lote poderá possuir até 20 (vinte) pavimentos.

I.A.A.: 1,50

Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)

Afastamentos mínimos:

- frontal – nos lotes com testada para a Avenida Alvorada – 15,00m (quinze metros)
- nos lotes com testada para os demais logradouros 10,00m (dez metros)
- das divisas e entre edificações – deverão obedecer ao disposto nos Decretos nºs 7336/88 e 7570/88.

(Alínea “h” acrescentada pelo Decreto 8028, de 1-10-1992)

V – Doações

Serão doadas as áreas destinadas aos logradouros; as duas áreas envoltórias (norte e nordeste) de um lado e de outro do extremo norte do eixo norte-sul; a área envoltória no extremo sudoeste, entre o Arroio Pavuna e a Via 5, e os quatro quarteirões triangulares, ou seja, em relação a área total da Subzona A-37, aproximadamente 27 (vinte e sete por cento) para logradouro e 16% (dezesseis por cento) para uso de interesse público.

Não se aplica a esta Subzona a exigência de doação de lote prevista no artigo 132 do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto 322, de 3 de março de 1976, nem o disposto no inciso XX do Capítulo II das Instruções Normativas aprovadas pelo Decreto 3046, de 27 de abril de 1981.

As escolas exigidas no artigo 133 do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto 322, de 3 de março de 1976, poderão ser construídas, quando for o caso, nas áreas envoltórias destinadas a uso de interesse público (E-2, E-3, E-6, e E-7), de acordo com as prioridades da Administração Pública Municipal, dispensada a obrigatoriedade de doação do lote prevista naquele mesmo artigo.

(Inciso V com redação dada pelo Decreto 11407, de 1-10-1992)

Subzona A-38

I – Delimitação

A Subzona A-38, compreendida entre o Canal do Anil e a Avenida Alvorada, é limitada ao sul pela Via 7 do PA 8997 e ao norte pela Estrada do Engenho D'Água e pela Avenida Tenente Coronel Muniz de Aragão.

II – Critérios para Parcelamento

a) Uso Residencial Unifamiliar

- Área mínima do lote: 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 12,00m (doze metros)

b) Uso Residencial Multifamiliar

1, Lotes destinados a uma edificação:

- Área mínima do lote: 3.000,00m² (três mil metros Quadrados)
- Testada mínima do lote: 40,00m (quarenta metros)

2. Lotes destinados a grupamentos de edificações:

- Área mínima do lote: 10.000,00m² (dez mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros).

c) Uso Comercial

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

d) Uso Industrial

- Área mínima do lote: 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

I – Critérios para Edificação

a) No Loteamento Gardênia Azul

Uso Residencial Uni e Multifamiliar, Comercial e Misto

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 1,25

- Taxa de Ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 3,00m (três) metros
das divisas – 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros)

Para afastamento frontal igual ou superior a 5,00m (cinco metros) não é exigido o afastamento das divisas.

b) Nos lotes não pertencentes ao Gardênia Azul

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas

2. Uso Multifamiliar

- Gabarito: 12 (doze) pavimentos
- I.A.A.: 1,50
- Taxa de Ocupação: 50% (cinqüenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros),

das divisas – mínimo de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) até 3 (três) pavimentos; a partir do 4º (quarto) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970.

Ficam estendidas a esta subzona as normas relativas a edificações, grupamentos de edificações e urbanização previstas no Decreto nº 1321, de 25-11-77.

O cálculo do número de vagas determinado no art. 12, §§ 1º, 2º e 3º, do Decreto nº 1321, de 25 de novembro de 1977 será feito com base nas condições indicadas no seguinte quadro:

Unidades Residenciais (Área Útil)	Vaga Por Unidade
Até 50m ²	1:4
Maior do que 50m ² e até 70m ²	1:3

Nos grupamentos, as edificações multifamiliares ou mistas, afastadas das divisas, poderão ficar justapostas duas a duas, tendo acesso independentes.

3. Uso Comercial

Permitido nos lotes com testada para a Avenida Tenente Coronel Muniz de Aragão, a Estrada do Engenho D'Água, a Avenida Alvorada e a Avenida Canal do Anil;

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A: 1,00

- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 20,00m (vinte metros), das divisas – isento

4. Uso Industrial

São permitidos, na área situada entre a Estrada do Engenho D'Água, a Avenida Canal do Anil, a Via 7 do PA 8997 e o limite oriental do Loteamento Gardênia Azul, os usos de Zona Industrial 1 (ZI-1), previstos no art. 75 do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, obedecidas as seguintes condições:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 1,00
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 20,00m (vinte metros), das divisas – isento.

Subzona A-39

A Subzona A-39, compreendida entre o Canal do Rio Anil e a Avenida Alvorada, é limitada ao sul pela Lagoa do Camorim e ao norte pela Via 7 do PA 8997.

A Subzona A-39 é constituída de 2 (duas) áreas:

A – Área abrangida pelo PA 9822 e pelo PAL 35.457, limitada ao norte pela Via 7 do PA 8997, ao sul pela Via Parque Projetada C, a leste pela Avenida Canal do Anil e a oeste pela Avenida Alvorada;

B – Área compreendida entre a Avenida Parque Projetada C do PA 9822 e a Lagoa do Camorim, limitada a leste pela Avenida Canal do Anil e a oeste pela Avenida Alvorada.

II – Critérios para Parcelamento

a) Na área A descrita no inciso I:

Determinados no PA 9822 e no PAL 35.457.

b) Na área B descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 3.000,00m² (três mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 40,00m (quarenta metros)

II – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

Permitido nos lotes da área B descrita no inciso I:

- Gabarito: 1 (um) pavimento
- I.A.A.: 0,20
- Taxa de Ocupação: 10% (dez por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 10,00m (dez metros), das divisas – 5,00m (cinco metros).

b) Uso Residencial Multifamiliar

Permitido somente nos lotes da área A descrita no inciso I:

- Gabarito: altura definida por um plano horizontal situado a 30,00m (trinta metros) acima do nível do mar

- I.A.A.: 0,75
- Taxa de Ocupação: 20% (vinte por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal - 10,00m (dez metros),

das divisas – mínimo de 5,00m (cinco metros) até 8 (oito) pavimentos; a partir do 9º (nono) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970.

c) Uso Comercial

Permitido apenas nos lotes que apresentem testada para a Avenida Alvorada:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,50
- Taxa de ocupação: 20% (vinte por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 10,00m (dez metros); das divisas – 5,00m (cinco metros).

Subzona A-40

I – Delimitação e Zoneamento

A Subzona A-40 é constituída por todas as ilhas existentes nas lagoas da Baixada de Jacarepaguá.

Serão apenas permitidas as atividades desportivas, recreativas, clubísticas e culturais públicas, tais como:

- Sala de concerto
- Museu
- Biblioteca
- Prática de esportes e recreação em locais descobertos
- Restaurante
- Teatro
- Atividades culturais em locais descobertos.

Não será permitido o uso residencial, ainda que em caráter transitório (hotel, hotel-residência, asilo, colônia de férias, casas de repouso e outros).

II – Critérios para Parcelamento

Não será permitido o parcelamento da terra.

III – Critérios para Edificação

- Gabarito: 1 (um) pavimento
- Altura máxima: a altura máxima da edificação, incluindo qualquer elemento construtivo, é de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros); a limitação aqui fixada aplica-se a qualquer elemento construtivo não integrante da edificação.
- I.A.A.: 0,15
- Taxa de Ocupação: 10% (dez por cento)

A área para instalação de campos de esportes não poderá exceder de 40% (quarenta por cento) a área do lote. A área não utilizada para edificação ou campos de esportes deverá ser objeto de tratamento paisagístico.

- Afastamentos: a serem definidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral, em função das faixas “non aedificandi” de proteção das lagoas estabelecidas pela Superintendência Estadual de Rios e Lagoas – SERLA. Todo pedido de licenciamento deverá ser submetido à Superintendência Estadual de Rios e Lagoas – SERLA.

As ilhas de proteção da região denominada Saquinho não poderão ser utilizadas para efeito de edificação.

As ilhas que se formarem após a data do presente decreto serão integralmente “ non aedificandi”.

As atividades a que se refere o inciso I não poderão descaracterizar as ilhas como áreas de preservação ecológica e paisagística.

Subzona A-41

I – Delimitação

A Subzona A-41, é limitada ao norte pela curva de nível de 40,00m (quarenta metros) do Maciço da Pedra Branca, ao sul pela Estrada dos Bandeirantes, a leste pela Estrada do Calmete e seu prolongamento até a curva de nível de 40,00m (quarenta metros) e a oeste pelo Caminho do Moura, a Estrada do Camorim e a Estrada do Caçambê.

II – Critérios para Parcelamento

a) Uso Residencial Unifamiliar

1. Áreas situadas em encosta

- acima da curva de nível de 60,00m (sessenta metros):
- Área mínima do lote: 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados); 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) no caso de haver cobertura vegetal de porte a ser preservada
- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros)
- Abaixo da curva de nível de 60,00m (sessenta metros):
- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

2. Áreas não situadas em encosta

- área loteável: 60% (sessenta por cento) para projetos cujos lotes apresentem:
- quando tiverem testada para vias secundárias:
- área mínima do lote: 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)
- testada mínima do lote: 12,00 m (doze metros)
- quando tiverem testada para vias principais:
- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros)

b) Uso Residencial Multifamiliar

Exceto nas áreas correspondentes às antigas Zonas Industriais 1 (ZI-1) criadas pelos Decretos "E" 6217, de 14 de junho de 1973, e 7099, de 17 de junho de 1974.

- Áreas não situadas em encosta:
- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros).

c) Uso Comercial

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

d) Uso industrial

- Área mínima do lote: 10.000,00m² (dez mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros)

III – Critérios para Edificação

a) Uso Residencial Unifamiliar

1. Áreas situadas abaixo da curva de nível de 60,00m (sessenta metros):

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A: 0,60
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal- 3,00m (três metros), das divisas – 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 5,00m (cinco metros) não é exigido o afastamento das divisas.

2. Áreas situadas acima da curva de nível de 60,00m (sessenta metros):

- Gabarito: 2 (dois pavimentos)
- I.A.A.: 0,20
- Taxa de Ocupação: 10% (dez por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros), não é exigido o afastamento das divisas.

b) Uso Residencial Multifamiliar

- Gabarito: 6 (seis) pavimentos
- I.A.A.: 1,00
- Taxa de Ocupação: 20% (vinte por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 5,00m (cinco metros), das divisas – mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) até 3 (três) pavimentos; a partir do 4º (quarto) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto "E" nº 3800, de 20 de abril de 1970.

c) Uso Comercial

Permitido nos lotes com testada para a Estrada dos Bandeirantes:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A: 0,75
- Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 10,00m (dez metros), das divisas – isento.

d) Uso Industrial

São permitidos nas áreas correspondentes às antigas Zonas Industriais 1 (ZI-1) criadas pelo Decreto “E” 6.217, de 14 de junho de 1971, e 7099, de 17 de junho de 1974, os usos de Zona Industrial 1 (ZI-1) previstos no art. 75 do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, obedecidas as seguintes condições:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A: 1,00
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 10,00m (dez metros), das divisas – 10,00m (dez metros).

Subzona A-42

I – Delimitação

A Subzona A-42, é limitada ao sul pela RIO-120 (antiga Via 8 do PA 8997), ao norte pela divisa meridional do loteamento Jardim Novo Mundo, a leste pela Avenida Alvorada e a divisa sul da Cidade de Deus e a oeste pela RIO-091.

A área está contida na área correspondente a antiga Zona Industrial 1 (ZI-1), do Decreto “E” nº 6217, de 14-6-73.

II – Critérios para Parcelamento

- Área mínima do lote: 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 40,00m (quarenta metros)

III – Critérios para Edificação

a) Uso Industrial

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 1,00
- Taxa de Ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 10,00m (dez metros), das divisas 5,00m (cinco metros)

b) Uso Residencial Multifamiliar

1. Ficam estendidas a esta subzona as normas relativas a edificações, grupamentos de edificações e urbanização previstas no Decreto nº 1321, de 25 de novembro de 1977, obedecidos ainda os seguintes critérios:

- Gabarito: 12 (doze) pavimentos, qualquer que seja a sua natureza, exceto o pavimento de uso comum em pilotis

- I.A.A.: 1,50

- Afastamentos mínimos: frontal, - 10,00m (dez metros) das divisas – mínimo de 5,00m (cinco metros) até 8 (oito) pavimentos; a partir do 9º (nono) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970.

2. O cálculo do número de vagas determinado no art. 12, §§ 1º, 2º e 3º, do Decreto nº 1321, de 25 de novembro de 1977, será feito com base nas condições indicadas no seguinte quadro:

Unidades Residenciais (Área Útil)	Vaga Por Unidade
Até 50,00m ²	1:4
Maior do que 50,00m ² e até 70,00m ²	1:3

3. Nos grupamentos, as edificações multifamiliares ou mistas, afastadas das divisas, poderão ficar justapostas duas a duas, tendo acessos independentes.

Subzona A-43

I – Delimitação e Zoneamento

A Subzona A-43 é limitada ao norte pela Rua Araticum, a Estrada do Quitite, o prolongamento da Estrada de Uruçanga e a curva de nível de 100,00m (cem metros) do Maciço da Tijuca; ao sul, pela Estrada do Itanhangá, a Estrada da Barra da Tijuca, a Avenida Vitor Konder, a Rua Corrêa de Araujo e a Estrada Sorimã; a oeste, pela Estrada de Jacarepaguá e, a leste, pela curva de nível de 100,00m (cem metros) do Maciço da Tijuca até o ponto mais próximo do encontro da Estrada Sorimã com a Estrada do Joá e pela reta que une esse ponto ao mencionado encontro.

Na Subzona A-43, são permitidos os usos e as atividades referentes à Zona Residencial 1 (ZR-1), conforme o disposto no Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, sendo tolerados templo ou local de culto religioso, estabelecimento de ensino, posto de abastecimento e serviços, clube esportivo-recreativo e restaurante, exclusivamente em lotes com testada para o lado par da Avenida Vitor Konder, a Estrada da Barra da Tijuca, a Estrada do Itanhangá, a Estrada de Jacarepaguá, a Rua Calheiros Gomes, a Rua Major Rolinda da Silva, a Rua Einstein e a Rua General Ramiro Noronha.

II – Critérios para Parcelamento

a) Quando situados em áreas planas ou de topografia pouco acidentada abaixo da curva de nível de 60,00m (sessenta metros), os lotes deverão apresentar:

1. Testada mínima: 15,00m (quinze metros)
2. Área mínima: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)

b) Nas áreas de topografia fortemente acidentada, os lotes deverão apresentar:

3. quando situados abaixo da curva de nível de 60,00m (sessenta metros):

- Testada mínima de 20,00m (vinte metros)
- Área mínima de 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados), exceto quando for o caso do parágrafo seguinte;
- Área mínima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), em caso de incidência de vegetação de porte;

4. quando dispostos com testada para logradouros ou trechos ao longo da curva de nível de 60,00m (sessenta metros):

- Testada mínima de 50,00m (cinquenta metros)

- Área mínima de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), quando localizados em declive em relação a via de acesso
 - Área mínima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), quando localizados a cive em relação a via de acesso;
3. quando situados nas áreas florestadas acima da cota de 60,00m (sessenta metros):
- Testada mínima de 50,00m (cinquenta metros)
 - Área mínima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

III – Critérios para Edificação

a) Nos lotes constantes do PAL nº 32.744, os critérios determinados no próprio PAL, exceto o lote 101 do PAL 32744, modificado pelo PAL 33.553, que obedecerá as seguintes disposições:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,47
- Taxa de Ocupação: 26% (vinte e seis por cento).

(Alínea “a” com redação dada pelo Decreto 7015, de 7-10-1987)

b) Nos demais lotes, as edificações obedecerão aos critérios definidos para a Zona Residencial 1 (ZR-1) do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto 322, de 3 de março de 1976.

Subzona A-44

I – Delimitação e Zoneamento

A Subzona A-44 é limitada ao norte pela curva de nível de 100,00m (cem metros) do Maciço da Pedra Branca, desde o encontro com a Estrada Frei Tibúrcio até a Estrada do Tabapoã, e pela Rua André Rocha, a Estrada dos Bandeirantes, a Rua João Lopes, o Caminho do Curral, a Rua Mirataia, a Rua Retiro dos Artistas, a Rua Edgard Werneck, a Rua Quintanilha, a Estrada do Caribu, a Avenida Ten. Cel. Muniz de Aragão e a Estrada da Uruçanga; ao sul, pela Estrada dos Bandeirantes, o Caminho do Moura, a Estrada do Camorim, a Estrada do Caçambê, até a cota 40, por esta até encontrar a linha em direção a Estrada do Calmete, a Estrada dos Bandeirantes, o limite sul do Loteamento Jardim Novo Mundo, o Arroio Pavuna, a Avenida Ten. Cel. Muniz de Aragão, a Estrada do Engenho D'Água e a Rua Araticum; a leste, pela Estrada do Quitite e, a oeste, pela Estrada Frei Tibúrcio.

A Subzona A-44 é constituída de 4 (quatro) áreas:

A – Área compreendida entre a Estrada de Jacarepaguá, a Estrada da Uruçanga, a Estrada do Quitite e a Rua Araticum. Nesta área serão toleradas, em edificações de uso exclusivo, as atividades de artesanato, hortos, clínicas e ensino até o 1º grau e não seriado;

B – Área compreendida entre a Estrada dos Bandeirantes, a divisa meridional do Loteamento Jardim Novo Mundo, o Arroio Fundo, a Avenida Ten. Cel. Muniz de Aragão, a Estrada do Engenho D'Água, a Estrada de Jacarepaguá, a Avenida Ten. Cel. Muniz de Aragão, a Estrada do Caribu, a Rua Quintanilha, a Rua Edgard Werneck, a Rua Retiro dos Artistas, a Rua Mirataia, o Caminho do Curral e a Rua João Lopes;

C – Área compreendida entre a Estrada do Calmete, a Estrada da Curicica, a Rua André Rocha e a Estrada dos Bandeirantes;

D – Área compreendida entre a Estrada Frei Tibúrcio até a cota 100, a cota 100 até encontrar a Estrada de Tabapoã, a Estrada da Curicica, a Estrada Calmete até a cota 40, a cota 40 até a Estrada do Caçambê, a Estrada do Camorim, o Caminho do Moura e a Estrada dos Bandeirantes até encontrar a Estrada Frei Tibúrcio. Nesta área serão toleradas, em edificações

de uso exclusivo, as atividades de artesanato, hortos, clínicas e ensino até o 1º grau e não seriado.

II – Critérios para Parcelamento

a) Na Área A descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 12,00m (doze metros).

Nos lotes com testada para a Estrada de Jacarepaguá:

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros).

b) Na área B descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Uni e Bifamiliar

- Área mínima do lote: 225,00m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 9,00m (nove metros)

Nos lotes com testada para a Estrada de Jacarepaguá, a Rua Retiro dos Artistas, a Estrada dos Bandeirantes, a Avenida Mal. Miguel Salazar Mendes de Moraes, a Rua Edgard Werneck, a Estrada do Gabinal, a Avenida Ten Cel Muniz de Aragão, a Estrada do Engenho D'Água e o prolongamento da Avenida Alvorada:

- Área mínima do lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 15 (quinze metros)

2. Uso Residencial Multifamiliar

Para gabarito até 3 (três) pavimentos, inclusive:

- Área mínima do lote: 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 12,00m (doze metros)

Para gabarito até 6 (seis) pavimentos, inclusive:

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros) quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

Para gabarito até 12 (doze) pavimentos:

- Área mínima do lote: 3.000,00m² (três mil metros) quadrados)
- Testada mínima do lote: 40,00m (quarenta metros)

c) Na área C descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Uni e Bifamiliar

- Área mínima do lote: 225,00m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 9,00m (nove metros)

2. Uso Residencial Multifamiliar

- Área mínima do lote: 360,00m² (trezentos metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 12,00m (doze metros)

3. Uso Industrial

- Área mínima do lote: 10.000,00m² (dez mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros)

4. A Área situada acima da curva de nível de 40,00m (quarenta metros) é considerada “non aedificandi”.

d) Na área D descrita no inciso I:

Uso Residencial Unifamiliar

1. Nos lotes situados abaixo da curva de nível de 60,00m (sessenta metros)

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

2. Nos lotes com testada para logradouros ou trecho de logradouros ao longo da curva de nível de 60,00m (sessenta metros):

- Área mínima do lote: 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros).

III – Critérios para Edificação

a) Nos lotes da área A descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 1,25
- Taxa de Ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal - 3,00m (três metros), das divisas 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 5,00m (cinco metros), não é exigido o afastamento das divisas.

Nos lotes com testada para a Rua Araticum, a Estrada do Quitite e a Estrada da Uruçanga, o afastamento frontal mínimo deverá ser de 5,00m (cinco metros).

2. Uso Comercial

Permitido nos lotes com testada para a Estrada de Jacarepaguá:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 1,25
- Taxa de Ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal, - 15,00m (quinze metros), das divisas isento.

3. Edificações de uso exclusivo, como citado no inciso I:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 1,25

- Taxa de Ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal - 3,00m (três metros), das divisas - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 5,00m (cinco metros) não é exigido o afastamento das divisas.

Nos lotes com testada para a Rua Araticum, a Estrada do Quitite e a Estrada da Uruçanga, o afastamento frontal mínimo deverá ser de 5,00m (cinco metros).

b) Nos lotes da área B descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Uni e Bifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 1,25
- Taxa de Ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal - 3,00m (três metros), das divisas -1,50m (um metro e cinquenta centímetros)

Para afastamento frontal igual ou superior a 5,00m (cinco metros) não é exigido o afastamento das divisas.

Nos lotes com testada para a Estrada Mal. Miguel Salazar Mendes de Moraes, a Rua Edgard Werneck, a Estrada do Gabinal, a Estrada Ten. Cel. Muniz de Aragão, a Estrada do Engenho D'Água, a Rua Retiro dos Artistas e o prolongamento da Avenida Alvorada, o afastamento frontal mínimo deverá ser de 5,00m (cinco metros).

2. Uso Residencial Multifamiliar

Nos lotes com área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados):

- Gabarito: 3 (três) pavimentos
- I.A.A.: 1,50
- Taxa de Ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal- 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

Nos lotes com área mínima de 1.000,00m² (um mil metros quadrados):

- Gabarito: 6 (seis) pavimentos
- I.A.A.: 1,50
- Taxa de Ocupação: 25% (vinte e cinco por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal - 5,00m (cinco metros), das divisas – mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) até 3 (três) pavimentos; a partir do 4º (quarto) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts.139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970.

Nos lotes com área mínima de 3.000,00m² (três mil metros quadrados):

- Gabarito ; 12 (doze) pavimentos

- I.A.A.: 1,50
- Taxa de Ocupação: 35% (trinta e cinco por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal - 10,00m (dez metros), das divisas – mínimo de 5,00m (cinco metros) até 8 (oito) pavimentos; a partir do 9º (nono) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970.

Ficam estendidas a este trecho desta subzona (área b) as normas relativas a edificações, grupamentos de edificações e urbanização previstas no Decreto nº 1321, de 25 de novembro de 1977.

O cálculo do número de vagas determinado no art. 12, §§ 1º, 2º e 3º, do Decreto 1321, de 25 de novembro de 1977, será feito com base nas condições indicadas no seguinte quadro:

Unidades Residenciais (Área Útil)	Vaga Por Unidade
Até 50,00m ²	1:4
Maior do que 50,00m ² e até 70,00m ²	1:3

Nos grupamentos, as edificações multifamiliares ou mistas, afastadas das divisas, poderão ficar justapostas duas a duas tendo acessos independentes.

3. Uso Comercial

Permitido nos lotes com testada para a Estrada de Jacarepaguá, a Estrada do Engenho D'Água, a Estrada dos Bandeirantes, a Estrada Marechal Miguel Salazar Mendes de Moraes, a Rua Edgard Werneck, a Estrada do Gabinal, a Estrada Ten. Cel. Muniz de Aragão e a Avenida Canal do Rio Anil:

- Gabarito: 3 (três) pavimentos
- I.A .A .:1,50
- Taxa de Ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – isento.

4. Uso Industrial

São permitidos nos lotes com testada para a Estrada de Jacarepaguá, a Estrada do Engenho D'Água, a Estrada dos Bandeirantes, a Estrada Marechal Miguel Salazar Mendes de Moraes, a Rua Edgard Werneck, a Estrada do Gabinal, a Estrada Ten. Cel. Muniz de Aragão e a Avenida Canal do Rio Anil os usos de Zona Industrial 1 (ZI-1), previstos no art. 75 do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto 322, de 3 de março de 1976, obedecidas as seguintes condições:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A .A .: 1,00
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal - 10,00m (dez metros), das divisas – isento.

c) Nos lotes da área C descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Uni e Bifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I. A .A .: 1,25

- Taxa de Ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 3,00m (três metros), das divisas – 1,50m (um metro e cinquenta centímetros)

Para afastamento frontal igual ou superior a 5,00m (cinco metros) não é exigido o afastamento das divisas.

2. Uso Residencial Multifamiliar

Nos lotes com área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados):

- Gabarito: 3 (três) pavimentos
- I. A .A .: 1,50
- Taxa de Ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – isento.

Nas áreas centrais do PAL 21.403, com exceção da Gleba B e a área correspondente à antiga Zona Industrial 1 (ZI-1) do Decreto “E” nº 5358, de 11 de fevereiro de 1972:

- Gabarito: 6 (seis) pavimentos
- I. A .A .: 1,50
- Taxa de Ocupação: 35% (trinta e cinco por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – mínimo de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) até 3 (três) pavimentos; a partir do 4º (quarto) pavimento, inclusive, deverão obedecer ao disposto nos arts. 139, 140 e 141 do RCE aprovado pelo Decreto “E” nº 3800, de 20 de abril de 1970.

As edificações deverão situar-se na área próxima do Morro da Helena, ficando reservada uma área destinada a serviços públicos e a equipamento comunitário junto ao morro da Pedra do Padre.

5. Uso Comercial

Permitido nos lotes com testada para a Estrada dos Bandeirantes, nos lotes comerciais em torno da Praça Delfos e nas quadras 1, 2, 3, 4, 25, 43, 45, 46, 47, 83, 84, 85, 89, 95, 106, 109, 110 e 118 do PAL 21.403:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A .A .: 1,25
- Taxa de Ocupação: 50% (cinquenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), nos lotes com testada para a Estrada dos Bandeirantes, e 5,00m (cinco metros) nos demais, das divisas – isento.

6. Uso Industrial

São permitidos na área correspondente à antiga Zona Industrial 1 (ZI-1) criada pelo Decreto “E” nº 5.358, de 11 de fevereiro de 1972, os usos de Zona Industrial 1 (ZI-1), previstos no art. 75 do Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, obedecidas as seguintes condições:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A .A .: 1,00

- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – 10,00m (dez metros)

d) Nos lotes da área D descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Unifamiliar

Nos lotes situados abaixo da curva de nível de 60,00m (sessenta metros):

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I. A . A .: 0,60
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)

Nos lotes com testada para logradouros ou trechos de logradouros ao longo da curva de nível de 60,00m (sessenta metros):

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I. A . A .: 0,50
- Taxa de Ocupação: 20% (vinte por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal – 10,00m (dez metros), das divisas – 5,00m (cinco metros)

2. Edificações de uso exclusivo como citado no inciso I

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,60
- Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal - 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

Subzona A-45 (*ver a Lei Complementar nº 104, de 27 de novembro de 2009*)

I – Delimitação

A Subzona A-45 é limitada ao norte pela curva de nível de 100,00m (cem metros), do Maciço da Pedra Branca, ao sul pela Estrada dos Bandeirantes, a leste pela Estrada Frei Tibúrcio e a oeste pela Estrada do Morgado.

A Subzona A-45 é constituída de 2 (duas) áreas:

A – Faixa de 100,00m (cem metros) de profundidade, ao longo da Estrada dos Bandeirantes;

B – Área compreendida entre a curva de nível de 100,00m (cem metros) do Maciço da Pedra Branca e uma linha paralela à Estrada dos Bandeirantes, dela distando 100,00m (cem metros), é limitada a leste pela Estrada Frei Tibúrcio e a oeste pela Estrada do Morgado.

II – Critérios para Parcelamento

a) Nos lotes da área A descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)

- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros).

b) Nos lotes da área B descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros)

III – Critérios para Edificação

a) Nos lotes da área A descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0.75
- Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal - 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamento frontal igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

2. Uso Residencial Multifamiliar

Permitidos apenas grupamentos residenciais unifamiliares, devendo ser doada uma área correspondente a 8% (oito por cento) da área total do lote para construção de escolas, praças e serviços públicos. O número máximo de unidades obedecerá a proporção de 1 (uma) unidade para cada 1.000,00m² (um mil metros quadrados) de área do lote:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de Ocupação: (soma da projeção das edificações) - 30% (trinta por cento) da área do lote
- Afastamentos mínimos: frontal- 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), entre edificações – 5,00m (cinco metros)

3. Uso Comercial

Permitido nos lotes com testada para a Estrada dos Bandeirantes:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal - 15,00m (quinze metros), das divisas – isento.

b) Nos lotes da área B descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,20
- Taxa de ocupação: 10% (dez por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal - 10,00m (dez metros), das divisas – 5,00m (cinco metros).

Somente serão permitidas edificações afastadas das divisas.

2. Uso Residencial Multifamiliar

Permitidos apenas grupamentos residenciais unifamiliares, devendo ser doada uma área correspondente a 8% (oito por cento) da área total do lote para construção de escolas, praças e serviços públicos. O número máximo de unidades obedecerá à proporção de 1 (uma) unidade para cada 3.000,00m² (três mil metros quadrados) de área do lote, até o máximo de 12 (doze) unidades por grupamento:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,25
- Taxa de Ocupação: (soma da projeção das edificações) – 10% (dez por cento) da área dos lotes.
- Afastamentos mínimos: frontal - 10,00m (dez metros), das divisas – 5,00m (cinco metros), entre edificações – 10,00m (dez metros).

Subzona A-46 (*ver a Lei Complementar nº 104, de 27 de novembro de 2009*)

I – Delimitação

A Subzona A-46 é limitada a oeste pela curva de nível de 100,00m (cem metros) do Maciço da Pedra Branca, a leste pela Estrada dos Bandeirantes e a Estrada do Pontal e, ao norte, pela Estrada do Morgado.

A Subzona A-46, é constituída de 2 (duas) áreas:

A – Faixa de 100,00m (cem metros) ao longo das Estradas dos Bandeirantes e do Pontal;

B – Área compreendida entre a curva de nível de 100,00m (cem metros) do Maciço da Pedra Branca e as Estradas dos Bandeirantes e do Pontal, é limitada ao norte pela Estrada do Morgado.

II – Critérios para Parcelamento

a) Nos lotes da área A descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 1.000,00m² (um mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros)

b) Nos lotes da área B descrita no inciso I:

- Área mínima do lote: 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados)
- Testada mínima do lote: 50,00m (cinquenta metros)

III – Critérios para Edificação

a) Nos lotes da área A descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,75
- Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)

- Afastamentos mínimos: frontal- 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Para afastamento igual ou superior a 10,00m (dez metros) não é exigido o afastamento das divisas.

2. Uso Residencial Multifamiliar

Permitidos apenas grupamentos residenciais unifamiliares, devendo ser doada uma área correspondente a 8% (oito) por cento da área total do lote para construção de escolas, praças e serviços públicos. O número máximo de unidades obedecerá à proporção de 1 (uma) unidade para cada 1.000,00m³ (um mil metros quadrados) de área do lote:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A: 0,75
- Taxa de Ocupação: (soma da projeção das edificações) – 30% (trinta por cento) da área do lote.
- Afastamentos mínimos: frontal - 5,00m (cinco metros), das divisas – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), entre edificações – 5,00m (cinco metros).

b) Nos lotes da área B descrita no inciso I:

1. Uso Residencial Unifamiliar

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0.20
- Taxa de Ocupação: 10% (dez por cento)
- Afastamentos mínimos: frontal - 10,00m (dez metros), das divisas – 5,00m (cinco metros).

2. Uso Residencial Multifamiliar

Permitidos apenas grupamentos residenciais unifamiliares, devendo ser doada uma área correspondente a 8% (oito por cento) da área total do lote para construção de escolas, praças e serviços públicos. O número máximo de unidades obedecerá à proporção de 1 (uma) unidade para cada 3.000,00m (três mil metros quadrados) de área do lote, até o máximo de 12 (doze) unidades por grupamento:

- Gabarito: 2 (dois) pavimentos
- I.A.A.: 0,25
- Taxa de Ocupação: (soma da projeção das edificações) – 10% (dez por cento) da área dos lotes
- Afastamentos mínimos: frontal- 10,00m (dez metros), das divisas – 5,00m (cinco metros), entre edificações – 10,00m (dez metros).

