

**ANEXO III - 3**

**PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO PARA O MODELO ESPACIAL URBANO**

De acordo com os artigos 41 E 42 desta Lei do Plano Diretor Municipal de São Jerônimo, ficam aqui indicados os parâmetros de ocupação do solo urbano, de acordo com a divisão territorial dop Modelo Espacial, conforme segue:

ZONA	IA	TO	T.PERM.	Envelope				Esquina	Observações
				Afast. Frontal	Afast. Lateral	Altura Generica	Altura Relativa		
		%	%						
1	4	85	5	0	0	22	+1	-	*Área de interesse do patrimônio cultural e urbano
2	4	80	10	0	0 - 4	16	-		
3	3,5	75	15	4	0 - 4	16	-	Compensa	
4	3,5	75	15	4	0	16	-	-	
5	3,5	70	20	4	0	12	-	-	
6	0,8	60	30	Livre	Livre	8	-	-	
7	0,5	50	30	Livre	Livre	8	-	-	
8	-	-	-	-	-	-	-	-	Área de expansão, regime definido na urbanização, de acordo com zonas lindeiras.
9	0,5	50	50	4	1,5	8	-	-	Área de uso especial, dentro de APP

10	0,75	60	30	Livre	Livre	8	-	-	
11	0,1	5	90	-	Livre	6	-	-	Área de interesse paisagístico
12	0,1	5	90	-	Livre	6	-	-	Área de proteção permanente L = 500metros
13	1	70	20	4	0	8	-	-	Área especial, no interior de APP
14	1	70	20	4	0	8	-	-	

**OBSERVAÇÕES GERAIS:**

- *Não computar TO (Limite 60% do índice) nas Área de Pilotis e Vagas de Garagem*
- *Altura Max. Relativa (Desc. Volume de Cx.de água e Volume do Elevador)*

Convenções

- **Zona:** refere-se à localização do trecho urbano onde os parâmetros se aplicam;
- **Índice de Aproveitamento:** é o índice referido no artigo 41;
- **Recuo Viário:** é o recuo referido no artigo 41;
- **Taxa de Ocupação:** índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão;
- **Taxa de Permeabilidade:** é a relação entre a parte permeável (permite a infiltração de água no solo), livre de qualquer edificação, e a área do lote;
- **Envelope:** é o conjunto de parâmetros que definem o volume da edificação que faz frente à via pública, composto de cinco elementos, a saber;
- **Afast. Frontal:** é o parâmetro que define a distância que a fachada da edificação deverá manter da testada do lote.

- **Afast. Lateral:** é a distância que a fachada ou fachadas laterais deverá manter das divisas do lote. Afastamentos laterais permitem três possibilidades: a) “não” significa que a edificação deverá se alinhar pelas divisas laterais, b) “número” representa a distância a ser mantida entre as fachadas laterais e as divisas do terreno, e c) “livre” permite qualquer solução.
- **Altura Genérica:** é o parâmetro que estabelece a altura máxima da edificação, expressa em metros medidos em relação à cota média da testada do terreno;
- **Altura Relativa:** é o parâmetro que estabelece a altura máxima da edificação em relação às edificações existentes nos terrenos lindeiros, expressa em números de pavimentos. A eventual prescrição de altura relativa supera a de altura genérica;
- **Esquina:** permite prescrever condições especiais para terrenos situados nas esquinas. São duas possibilidades: a) nenhuma prescrição, que indica que os parâmetros são os mesmos aplicados aos demais terrenos, b) “+ número” indica a prescrição de pavimentos adicionais, em relação à altura genérica prescrita para a área;
- **Compensa:** permite que um pavimento seja adicionado à edificação em troca de criação de área pública no térreo;
- \* **Área de interesse do patrimônio cultural e urbano :** os elementos arquitetônicos inseridos nesta área com valor histórico e cultural poderão sofrer alteração segunda análise previa, caso a caso, visando a conservação das características da zona 1;