

Município: Caxias do Sul - RS
 Zoneamento: ZUM - Zona de Usos Mistos
 Área do lote: 300,00 m²
 Dimensões do lote: 12,00 m (frente) x 25,00 m (fundo)

| PARAMETROS URBANISTICOS - ZUM | |
|------------------------------------|----------------|
| PARÂMETRO | VALOR |
| Índice de Aproveitamento (IA) | 1,20 |
| Taxa de Ocupação - Habitação | 60% |
| Taxa de Ocupação - Demais Usos | 80% |
| Taxa de Permeabilidade (TP) | 20% |
| Altura Máxima (H) | 18,00 m (fixa) |
| Aquisição de Potencial Construtivo | Não permitida |

CÁLCULOS GERAIS (iguais nos dois cenários)

1. ÁREA COMPUTÁVEL MÁXIMA

IA x Área do terreno 1,20 x 300,00 = 360,00 m²

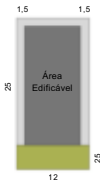
2. ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO (PROJEÇÃO)

• Habitação: 60% x 300,00 = 180,00 m²

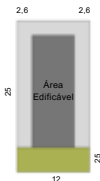
• Demais usos: 80% x 300,00 = 240,00 m²

3. ÁREA PERMEÁVEL MÍNIMA

TP x Área do terreno 20% x 300,00 = 60,00 m²



360 m² de área máxima a ser construída
 180 metros em cada andar
 Recuos indicados na tabela



360 m² de área máxima a ser construída
 60 m² em cada andar
 Consultar tabela caso tenha esquadrias

RECUOS LATERAL E FUNDOS SEM JANELAS

RECUOS LATERAIS E DE FUNDOS - PELA FORMULA DO PLANO DIRETOR

VIA DE 20,00 m (L = 20,00 m)

VIA DE 15,00 m (L = 15,00 m)

| PAVIMENTOS | ALTURA APROX. (H) | CÁLCULO | RECUO LATERAL E FUNDOS (ADL/ADF) | PAVIMENTOS | ALTURA APROX. (H) | CÁLCULO | RECUO LATERAL E FUNDOS (ADL/ADF) |
|------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|------------|-------------------|---|----------------------------------|
| 1 pav. | 3,00 m | H ≤ L (3 ≤ 20) | NÃO EXIGE | 1 pav. | 3,00 m | H ≤ L (3 ≤ 15) | NÃO EXIGE |
| 2 pav. | 5,00 m | H ≤ L (5 ≤ 20) | NÃO EXIGE | 2 pav. | 5,00 m | H ≤ L (5 ≤ 15) | NÃO EXIGE |
| 3 pav. | 9,00 m | H ≤ L (9 ≤ 20) | NÃO EXIGE | 3 pav. | 9,00 m | H ≤ L (9 ≤ 15) | NÃO EXIGE |
| 4 pav. | 12,00 m | H ≤ L (12 ≤ 20) | NÃO EXIGE | 4 pav. | 12,00 m | H ≤ L (12 ≤ 15) | NÃO EXIGE |
| 5 pav. | 15,00 m | H ≤ L (15 ≤ 20) | NÃO EXIGE | 5 pav. | 15,00 m | H ≤ L (15 ≤ 15) | NÃO EXIGE |
| 6 pav. | 18,00 m | H ≤ L (18 ≤ 20) | NÃO EXIGE | 6 pav. | 18,00 m | H ≤ L (18 > 15) ADL/ADF 2 + (18 - 15)/5 = 2 + 0,60 | 2,60 m |

RECUOS LATERAL E FUNDOS COM JANELAS

VIA DE 20,00 m ou VIA DE 15,00 m (vale para ambas)

| PAVIMENTOS | ALTURA APROX. (H) | CÁLCULO L = 1,50 + H/5 | RECUO PARA JANELAS (L) |
|------------|-------------------|---------------------------------|------------------------|
| 1 e 2 pav. | até 6,00 m | 1,50 + 6/5 = 2,70 → mínimo 1,50 | 1,50 m |
| 3 pav. | 9,00 m | 1,50 + 9/5 = 3,30 | 3,30 m |
| 4 pav. | 12,00 m | 1,50 + 12/5 = 3,90 | 3,90 m |
| 5 pav. | 15,00 m | 1,50 + 15/5 = 4,50 | 4,50 m |
| 6 pav. | 18,00 m | 1,50 + 18/5 = 5,10 | 5,10 m |

RECUO FRONTAL - 4,00 METROS (residencial e ind. pequeno porte)

• Para atividades não residenciais (indústria, transporte e CS2), o recuo frontal obrigatório é de 5,00 metros (com exceções para pequeno porte - ver Plano Diretor).

• Para o lote de esquina, admite-se a redução do afastamento frontal para 2,00 metros em uma das frentes, mantendo-se o afastamento frontal de 4,00 metros na outra testada.

OBS: Este estudo tem caráter informativo e preliminar. A aprovação do projeto depende da análise da legislação vigente, do Código de Obras, das demais normas aplicáveis e da análise técnica da Prefeitura Municipal, que poderá exigir adequações conforme o caso.