

**Prefeitura Municipal de Conchal**  
**Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico**

# **Revisão do Plano Diretor Estratégico do Município de Conchal**

## **APRESENTAÇÃO INICIAL**

**3ª Parte**

**19/novembro/2015**



**Prefeitura Municipal de Conchal**  
**Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico**

FUTURA LEI COMPLEMENTAR DO

**ZONEAMENTO DE USO E**  
**OCUPAÇÃO DO SOLO**  
**DO MUNICÍPIO DE CONCHAL**

**P R O P O S T A S**

A serem enviadas à Câmara Municipal de Conchal,  
após coleta das últimas modificações.



# PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

Zoneamento de  
Uso e Ocupação  
do Solo



- **Proposição para o novo Plano Diretor Estratégico:**

- Criar Lei específica que:

**“DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CONCHAL, SUAS NORMAS DISCIPLINADORAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**



# Prefeitura Municipal de Conchal

## Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico

**TÍTULO I - DAS  
DISPOSIÇÕES  
PRELIMINARES**

Art. 1º

**TÍTULO II - DO  
ORDENAMENTO DO  
TERRITÓRIO  
URBANO**

**CAPÍTULO I - DO  
ZONEAMENTO**

**Seção I - DO  
MACROZONEAMEN  
TO**

Art. 5º

**Seção II - DO  
ZONEAMENTO DE  
USO E OCUPAÇÃO  
DO SOLO**

**Art. 8-Aº a  
8-Eº**

# Prefeitura Municipal de Conchal

## Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico

### Seção III - DA MACROZONA URBANA

#### Art. 8-Eº

Art. 8-Fº

Subseção I - Da Zona Mista Central – ZMC (ZEPE)

Art. 8-Gº e Hº

Subseção II - Das Zonas Mistas – ZM

Art. 8-Iº

Subseção III - Das Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR

Art. 8-Jº

Subseção IV - Das Zonas Estritamente Residenciais – ZER

Art. 8-Kº

Subseção V - Das Zonas Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços – ZIND

Art. 8-Lº

Subseção VI - Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 8-Mº

Subseção VII - Das Zonas Institucionais – ZINST

Art. 8-Nº

Subseção VIII - Da Zona de Proteção de Mananciais Urbana – ZPMU

# Prefeitura Municipal de Conchal

## Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico

<b>Seção IV - DA MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA</b>	<b>Art. 8-Oº</b>
<b>Art. 8-Pº</b>	<b>Subseção I - Da Zona de Expansão Urbana</b>
<b>Seção V - DA MACROZONA RURAL</b>	<b>Art. 8-Qº a Rº</b>
<b>Art. 8-Sº</b>	<b>Subseção I - Das Zonas de Preservação Permanente – ZOPP</b>
<b>Art. 8-Tº</b>	<b>Subseção II - Das Zonas de Usos Sustentáveis – ZUS</b>
<b>Art. 8-Uº</b>	<b>Subseção III - Das Zonas de Proteção de Atividades Agrícolas – ZOPAG</b>
<b>Art. 8-Vº</b>	<b>Subseção IV - Da Zona de Proteção de Mananciais – ZPM</b>
<b>Seção VI - DAS ZONAS ESPECIAIS</b>	<b>Art. 9º</b>



# Prefeitura Municipal de Conchal

## Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico

**TÍTULO III - DOS  
PARÂMETROS  
URBANÍSTICOS,  
DE ZONEAMENTO  
DE USO E  
OCUPAÇÃO DO  
SOLO**

**CAPÍTULO I - PARA A  
OCUPAÇÃO DO  
SOLO**

**Seção I - NA  
MACROÁREA  
URBANA**

Art. 16

**Seção II - NA  
MACROÁREA DE  
EXPANSÃO URBANA**

Art. 18

**Seção III - NA ZONA  
ESPECIAL DE  
INTERESSE  
AMBIENTAL – ZEIA**

Art. 21





# Prefeitura Municipal de Conchal

## Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico

<b>Seção IV - NA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE INDUSTRIAL – ZEIND</b>	Art. 24
<b>Seção V - NA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO – ZEIT</b>	Art. 26
<b>Seção VI - NA ZONA ESPECIAL DE PAISAGEM EDIFICADA – ZEPE</b>	Art. 29
<b>Seção VII - NO LOTEAMENTO DE CHÁCARAS DE RECREIO</b>	<b>Art. 32-A a 32-C</b>
<b>Seção VIII - NO LOTEAMENTO INDUSTRIAL, COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS</b>	<b>Art. 32-E a 32-F</b>



# Prefeitura Municipal de Conchal

## Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico

### CAPÍTULO II - DOS USOS

**Seção I - DOS USOS PERMITIDOS, PERMISSÍVEIS E PERMISSÍVEIS ESPECIAIS**

**Art. 32-F a 32-G**

**Seção II - DA EDIFICAÇÃO PARA ALÉM DO ALINHAMENTO PREDIAL**

**Art. 32-H**

**Seção III - DAS NORMAS SOBRE EDIFICAÇÃO EM TORNO DAS PRAÇAS CÔNEGO FRANCISCO DE CAMPOS MACHADO, NOVE DE ABRIL E ANTIGO PÁTIO DA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA**

**Art. 32-I a 32-J**

**Seção IV - DOS NOVOS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS COM VENDAS DE BEBIDAS ALCOÓLICAS, FLIPERAMA, LAN HOUSES E JOGOS ELETRÔNICOS**

**Art. 32-K**



# Prefeitura Municipal de Conchal

## Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico

### **CAPÍTULO II - PARA OS USOS E INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES**

**Seção I - QUANTO AO TIPO DE  
USO**

Art. 33

**Seção II - QUANTO À  
GERAÇÃO DE INCÔMODO**

Art. 34

**Seção III - QUANTO À  
GERAÇÃO DE IMPACTO  
URBANÍSTICO**

Art. 40

**Seção IV - QUANTO AOS  
USOS E ATIVIDADES  
PERMITIDAS E NÃO  
PERMITIDAS**

Art. 47

**A SUPRIMIR**



# Prefeitura Municipal de Conchal

## Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico

### **CAPÍTULO IV - DOS REQUISITOS PARA ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

#### **Seção I - DA CERTIDÃO DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 50

#### **Seção II - DO ALVARÁ DE USO E INSTALAÇÃO**

Art. 53

#### **Seção III - DO GRUPO TÉCNICO DE ANÁLISE URBANÍSTICA E AMBIENTAL – GTA**

Art. 54

### **CAPÍTULO V - DA CONCESSÃO DE USO**

Art. 55

### **CAPÍTULO VI - DA RESTRIÇÃO A ACESSO A RUAS E BAIRROS**

Art. 57



# Prefeitura Municipal de Conchal

## Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico

### **CAPÍTULO VII - DAS URBANIZAÇÕES ESPECIAIS**

**Seção I - DOS  
CONDOMÍNIOS  
RESIDENCIAS**

**Art. 65-A**

**Seção II - DO LOTEAMENTO  
DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 65-B**

**Seção III - DO  
LOTEAMENTO FECHADO**

**Art. 65-C**

**Seção IV - DA VILA**

**Art. 65-D**

**Seção V - DOS  
LOTEAMENTOS DE  
CHÁCARAS DE RECREIO**

**Art. 65-E**

**Seção VI - DO  
LOTEAMENTO  
INDUSTRIAL, COMERCIAL  
E DE PRESTAÇÃO DE  
SERVIÇOS**

**Art. 65-F**



**Prefeitura Municipal de Conchal**  
**Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico**

**TÍTULO IV - DA  
FISCALIZAÇÃO,  
INFRAÇÕES E  
PENALIDADES**

Art. 65

**TÍTULO V - DAS  
DISPOSIÇÕES FINAIS E  
TRANSITÓRIAS **E FINAIS****

Art. 68



# **Prefeitura Municipal de Conchal**

## **Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico**

**Art. 70** – Fazem parte como anexos desta Lei:

**ANEXO I** – Mapa 01 - Zona Especial de Paisagem Edificada – ZEPE

**ANEXO II** – Mapa 02 - Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA

**ANEXO III** – Mapa 03 - Zona Especial de Interesse Industrial – ZEIND I e II

**ANEXO IV** - Mapa 04 - Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT

**ANEXO V** – Mapa 05 – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

**ANEXO VI** – Glossário, contendo as definições dos termos utilizados

**Anexo VII – Mapa 07 – Planta de Zoneamento de Uso**

**ANEXO VIII – Classificação de Usos do Solo**

**ANEXO IX – Quadro do Zoneamento de Uso**




**Prefeitura Municipal de Conchal**  
**Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico**

**Anexo X – Quadro de Ocupação – “A”, “B”,  
“C” e “D”**

**Anexo XI – Quadro 11 - Parâmetros de  
incomodidade e medidas mitigadoras**

§ 1º – Todos os anexos em forma de Mapa ficam codificados sob nº **001/2016** e assim sucessivamente, quando das alterações.

§ 2º – Todos os anexos ficarão arquivados no Departamento de Planejamento e as cópias terão validade com a rubrica do Diretor da referida pasta.





# Prefeitura Municipal de Conchal

## Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico

**Art. 72** – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, **ficando revogadas as seguintes Leis Municipais:**

**I. Em especial a Lei Complementar nº 180, de 13 de novembro de 2007;**

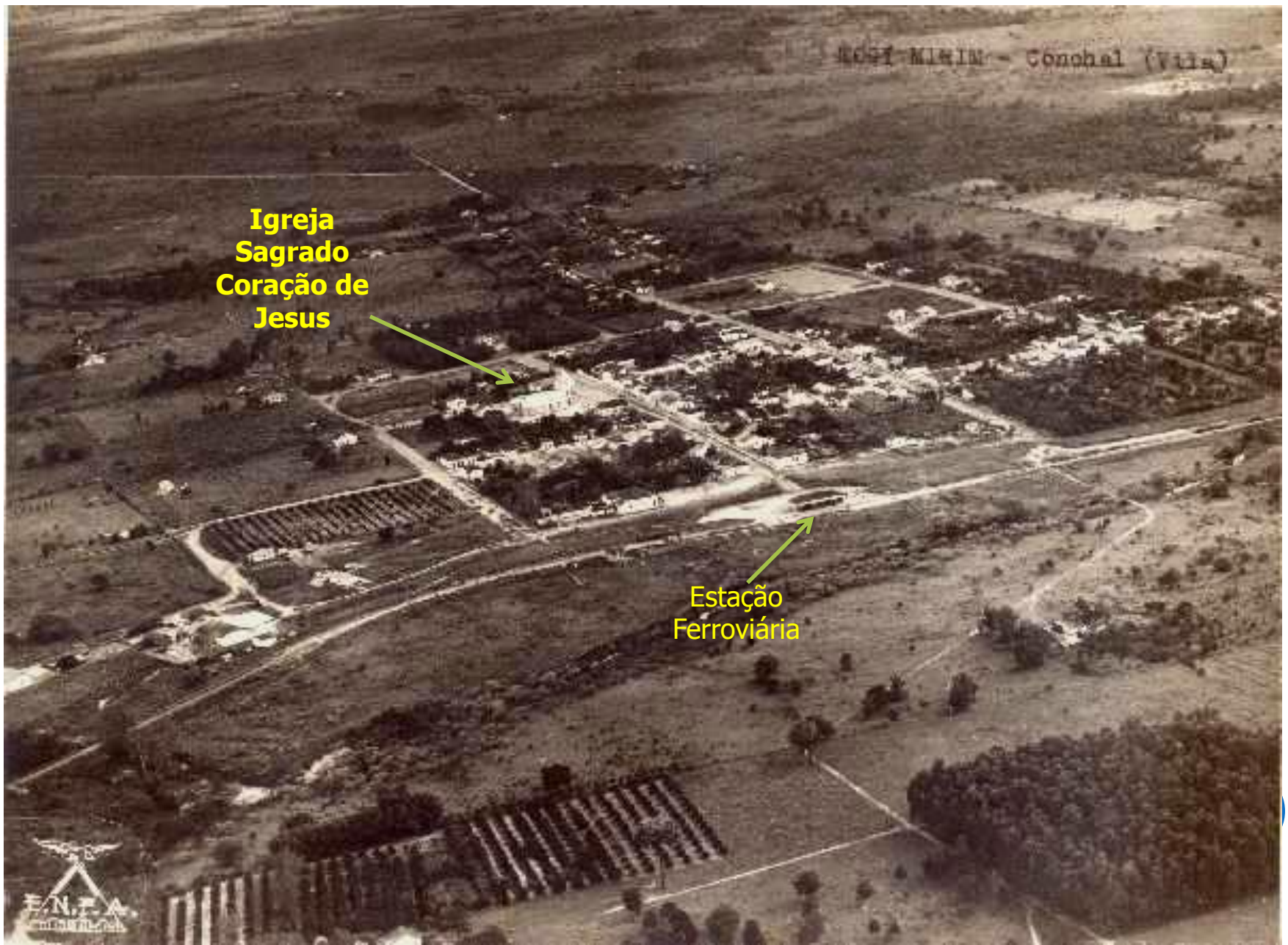
**II. Lei Complementar nº 306, de 23 de dezembro de 2011;**

**III. Lei Complementar nº 388, de 30 de dezembro de 2014;**

**Art. 73** – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Renumerar os artigos**

# Cidade de Conchal em 1938



# Prefeitura Municipal de Conchal

Revisão do Plano Diretor Estratégico – Foto de junho/2015

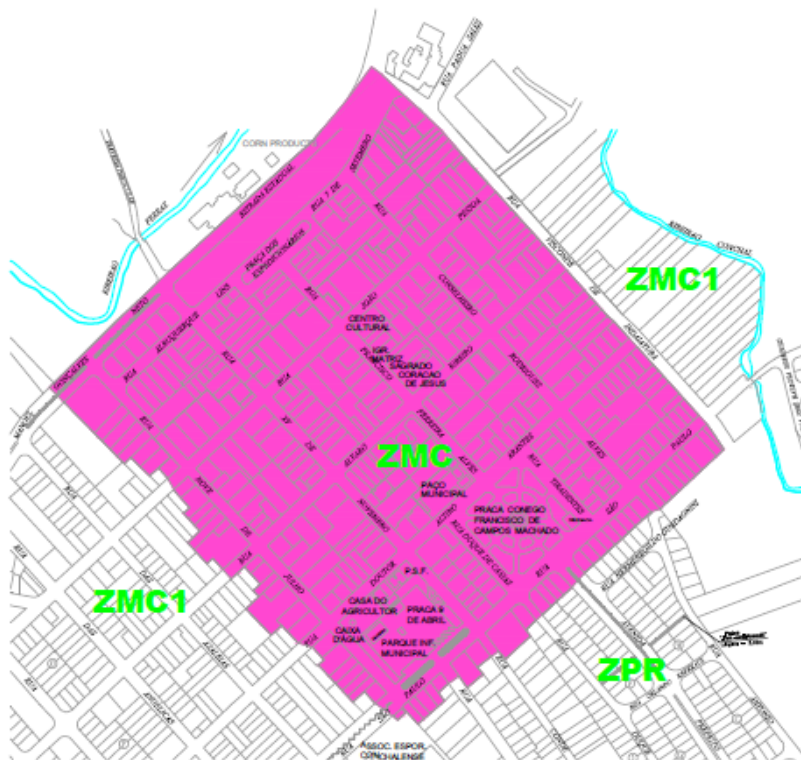


**Crédito: Sidnei Louzã**



# Prefeitura Municipal de Conchal

## Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico

# ZONEAMENTO – ANEXO I – MAPA 01 - ZONA ESPECIAL DE PAISAGEM EDIFICADA – ZEPE



## LEGENDA

-  Ribeirão Conchal
-  ZEPE - ZONA ESPECIAL DE PAISAGEM EDIFICADA

Conchal / SP - Brasil

**PROPOSTA**

A alterações Data Visto



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCHAL**

Rua Francisco Ferreira Alves, 364 - Centro  
Fone: (19) 3886-8600 CEP: 13.835-000

Administração 2013/2016  
VALDECI AP. LOURENÇO / MARCOS ROBERTO DE OLIVEIRA

Objeto:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXX / 2016

**ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Zona Especial de Paisagem Edificada - ZEPE

Codificado sob nº 001/2016

**Anexo I - Mapa 01**

Local:  
CONCHAL / SP

**ZONEAMENTO**

Data:  
janeiro / 2016

**DEPLAN**

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO  
Diretor: Engº Civil Benedito Aparecido Bordini

Resp. Técnico:  
Eng.º Benedito Aparecido Bordini - CREA 0600571198

Desenho:  
Leonardo C. Locatelli

**Anexo I**

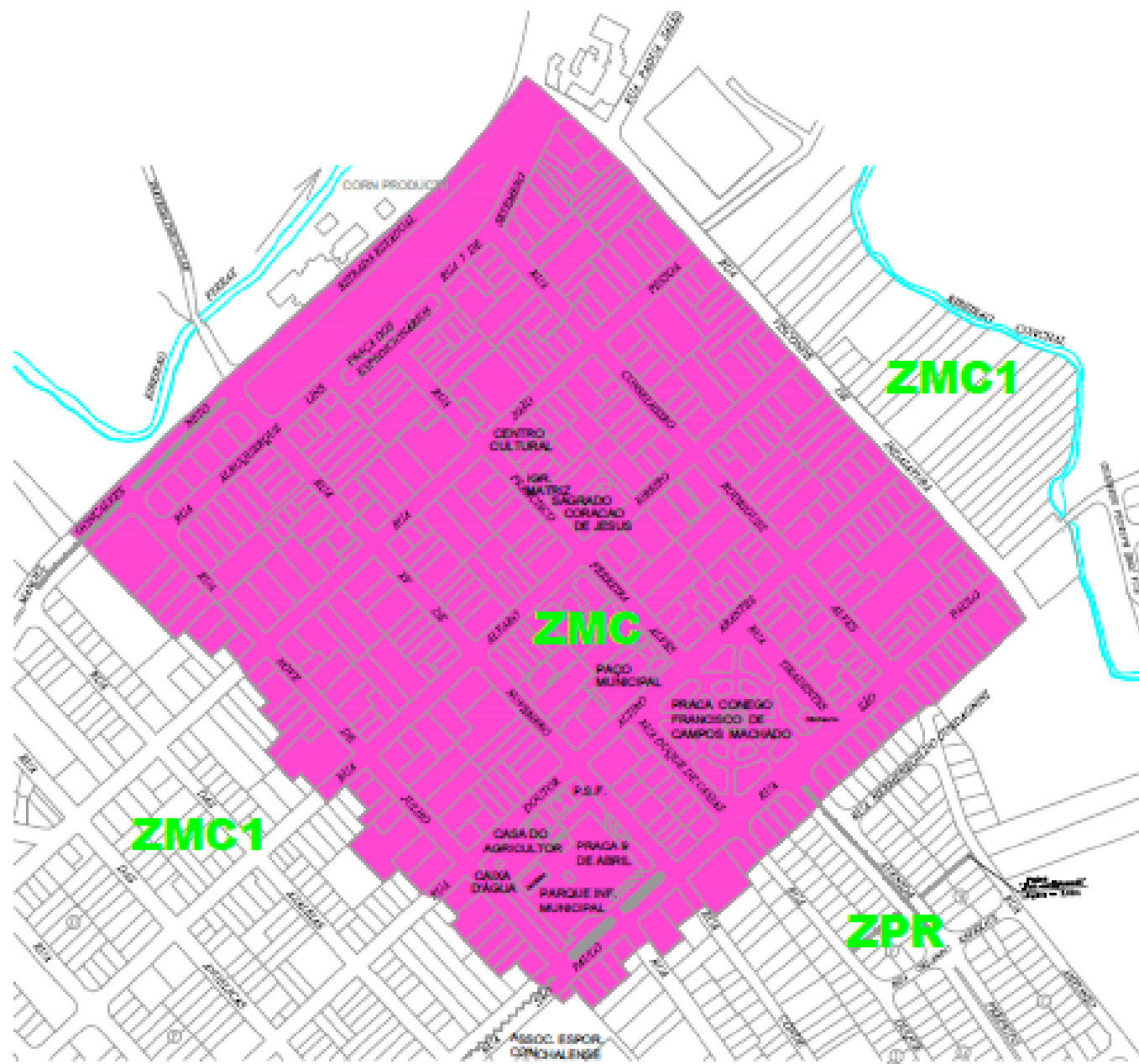
Escala:  
1 : 6.000

Visto:

Arquivo:

Anexo 01Mapa: Rev. Zonamento PDE, 2016

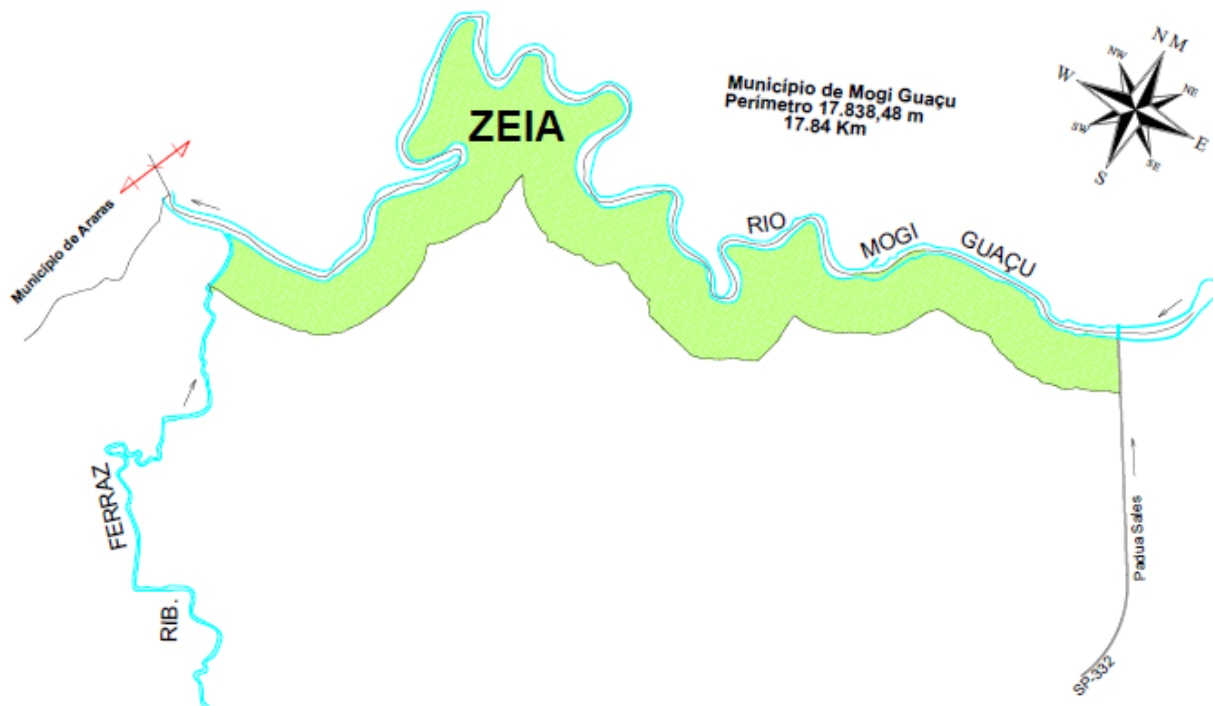
# ZONEAMENTO – ANEXO I – MAPA 01 - ZONA ESPECIAL DE PAISAGEM EDIFICADA – ZEPE






# Prefeitura Municipal de Conchal



Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico

## ZONEAMENTO – ANEXO II – MAPA 02 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL – ZEIA



### LEGENDA

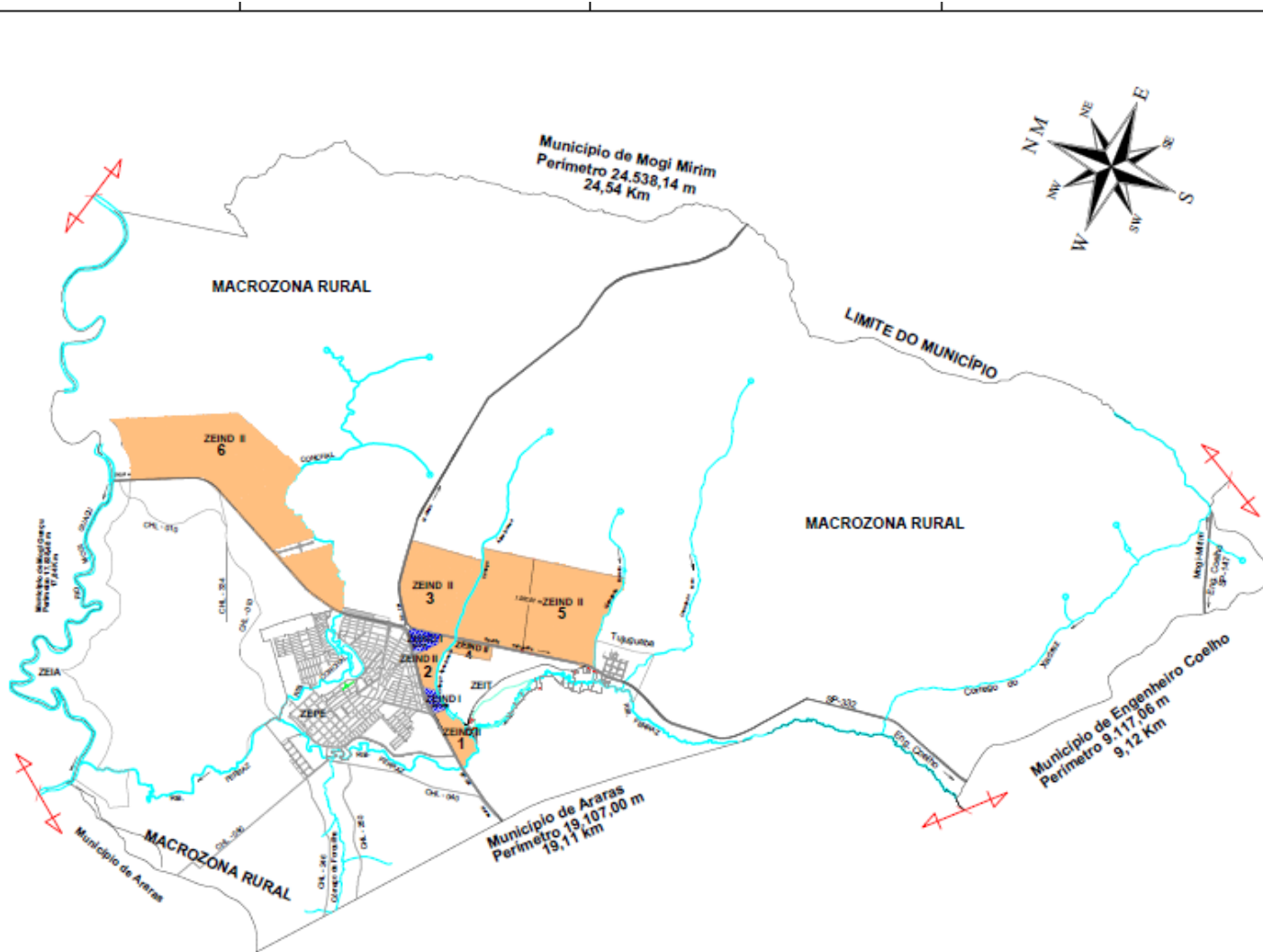
-  Rio Mogi Guaçu
-  Ribeirão Ferraz
-  ZEIA - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL

Conchal / SP - Brasil		
<b>PROPOSTA</b>		
Alterações	Data	Visto
 <p><b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCHAL</b> Rua Francisco Ferrera Alves, 384 - Centro Fone: (19) 3866-8600 CEP: 13.835-000</p> <p>Administração: 2013/2016 VALDECI AP. LOURENÇO / MARCOS ROBERTO DE OLIVEIRA</p>		
<p>Objeto: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXX / 2016. <b>ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</b> Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA</p> <p>Codificado sob nº 001/2016 <span style="float: right;"><b>Anexo II - Mapa 02</b></span></p>		
Local: CONCHAL / SP	<b>ZONEAMENTO</b>	Data: janeiro / 2016
 DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO Diretor: Engº Civil Benedito Aparecido Bordini		<b>Anexo II</b>
Resp. Técnico: Eng.º Benedito Aparecido Bordini - CREA 0600571198	Desenho: Leonardo C. Locatelli	
Escala: 1 : 20.000	Visto:	Arquivo: Anexo Mapa Rev. Zoneamento PDI_2016

# Prefeitura Municipal de Conchal

## Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico

# ZONEAMENTO – ANEXO III – MAPA 03 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE INDUSTRIAL – ZEIND I E II



### LEGENDA

- Rio/Canal Perçu
- Córrego/Água Branca
- ZEIND I - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE INDUSTRIAL I  
Localidade na macro-área urbana
- ZEIND II - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE INDUSTRIAL II  
Localidade na macro-área de expansão urbana  
Total - 8.679.738,59 m<sup>2</sup> (8,68 km<sup>2</sup>)
  - 1 - 269.806,77 m<sup>2</sup>
  - 2 - 236.461,76 m<sup>2</sup>
  - 3 - 1.273.193,49 m<sup>2</sup>
  - 4 - 173.919,77 m<sup>2</sup>
  - 5 - 3.194.282,64 m<sup>2</sup>
  - 6 - 3.573.072,71 m<sup>2</sup>

Comissão: OP - Rural		
<b>PROPOSTA</b>		
#Proposta	Data	Valor

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCHAL**  
 Rua Manoel Pinheiro Neto, 204 - Centro  
 Fone: (19) 3961-8000 - CEP: 13.000-000

30/08/2016 - 2013/2016  
 Prefeito: ANTONIO AUGUSTO DE OLIVEIRA

Objeto:  
**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXX / 2016 - ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**  
 Zona Especial de Interesse Industrial - ZEIND I e II  
 Codificado sob nº 001/2016 Anexo III - Mapa 03

Município:	<b>CONCHAL / SP</b>	Tema:	<b>ZONEAMENTO</b>	Data:	Junho / 2016
------------	---------------------	-------	-------------------	-------	--------------

**DEPLAN** DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO  
 (Diretor: Engº Civil Benedito Aparecido Fiorini)

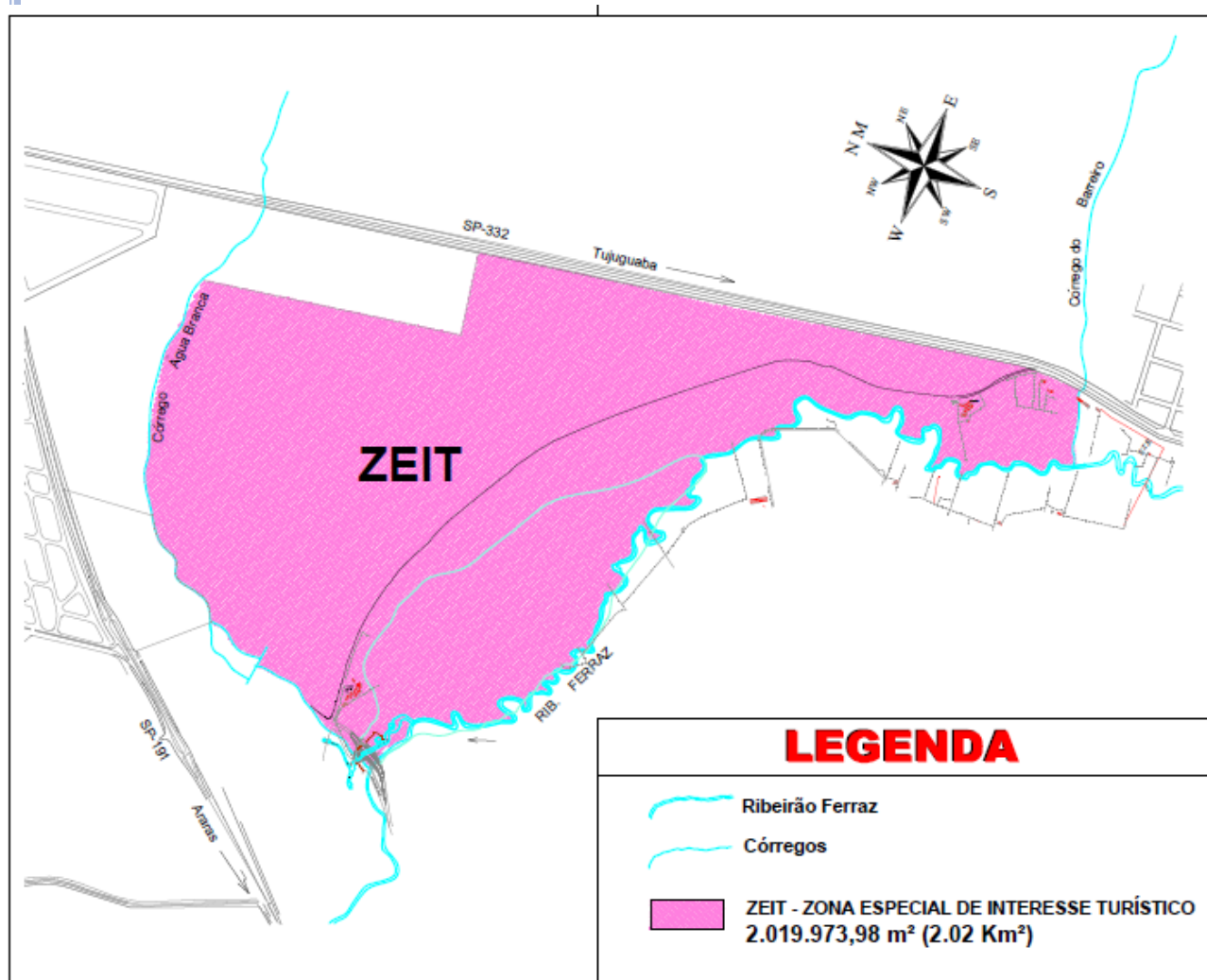
Proj. - Título:	Proj. - Autor:	Proj. - Data:	Proj. - Estado:	Proj. - Edição:
Engº - Título:	Engº - Autor:	Engº - Data:	Engº - Estado:	Engº - Edição:
D-01	116	01/16	SP	01
1 - 13.000				

**Anexo III**

# Prefeitura Municipal de Conchal

## Comitê Especial para Revisão do Plano Diretor Estratégico

# ZONEAMENTO — ANEXO IV - MAPA 04 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO – ZEIT



<b>LEGENDA</b>	
	Ribeirão Ferraz
	Córregos
	<b>ZEIT - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO</b> 2.019.973,98 m <sup>2</sup> (2.02 Km <sup>2</sup> )

Conchal / SP - Brasil

<b>PROPOSTA</b>		
Alterações	Data	Visto

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCHAL**

Rua Francisco Ferreira Alves, 364 – Centro  
Fone: (19) 3866-8600 CEP: 13.835-300

Administração: 2013/2016  
VALDECI AP. LOURENÇO / MARCOS ROBERTO DE OLIVEIRA

Objeto:

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXX / 2016.**  
**ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**  
 Zona Especial de Interesse Turístico - ZEIT

Codificado sob nº 001/2016 **Anexo IV - Mapa 04**

Local: CONCHAL / SP	<b>ZONEAMENTO</b>	Data: janeiro / 2016
------------------------	-------------------	-------------------------

**DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO**

Diretor: Eng<sup>o</sup> Civil Benedito Aparecido Bordini

Resp. Técnico: Eng.º Benedito Aparecido Bordini - CREA 0600571/198	Desenho: Leonardo C. Locatelli	<b>Anexo IV</b>
Escala: 1:10.000	Visto: Arquivo: Anexo 04 - Mapa - Zona Especial de Interesse Turístico - ZEIT	





# **ZONEAMENTO – ANEXO VIII – CLASSIFICAÇÃO DE USOS DO SOLO**

## **ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **Anexo VIII**

#### **Classificação de Usos do Solo**

- 1. Usos Residenciais (R)**
- 2. Usos Comerciais (C)**
- 3. Usos de Prestação de Serviços (PS)**
- 4. Usos Industriais (I)**
- 5. Usos Mistos (M)**
- 6. Usos da Administração e Serviços Públicos (ASP)**
- 7. Usos de Saúde (S)**
- 8. Usos Religiosos, Educacionais e Esportivos (REE)**
- 9. Usos para Vilas (V)**



# URBANIZAÇÃO – ZONEAMENTO – USO RESIDENCIAL

## R-1



MORADIAS: ..... **1**

**1 ou 2 Pav.**

**Horizontal**



# URBANIZAÇÃO – ZONEAMENTO – USO RESIDENCIAL

## R-1



**Um pavimento**



**Dois pavimentos**



# URBANIZAÇÃO – ZONEAMENTO – USO RESIDENCIAL

**R-2**



**MORADIAS: ..... 2**

**2 Pav.**

**Horizontal**



# URBANIZAÇÃO – ZONEAMENTO – USO RESIDENCIAL

## R-2



**Dois pavimentos**



**Dois pavimentos**



# URBANIZAÇÃO – ZONEAMENTO – USO RESIDENCIAL

## R-3



MORADIAS: ..... **2**

**2 Pav.**

**Vertical**



# URBANIZAÇÃO – ZONEAMENTO – USO RESIDENCIAL

## R-3



**Dois pavimentos**



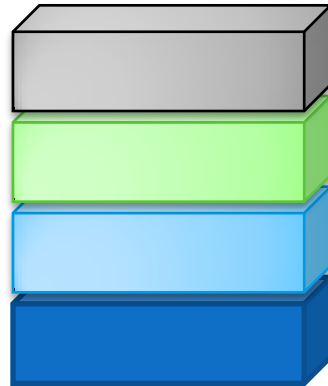
**Dois pavimentos**





# URBANIZAÇÃO – ZONEAMENTO – USO RESIDENCIAL

## R-4



MORADIAS: .....

DIVERSAS

### 4 Pav.

Vertical



# URBANIZAÇÃO – ZONEAMENTO – USO RESIDENCIAL

## R-4 até 4 pav.



Concepção artística do trabalho

**Quatro pavimentos**

EDIFÍCIO CAIO  
JAGUARUNA-SP

SPEEDY  
construções



# URBANIZAÇÃO – ZONEAMENTO – USO RESIDENCIAL

## R-5 e R-6



**MORADIAS:** .....

**DIVERSAS**

**5 a 12 Pav.**

**Vertical**



# URBANIZAÇÃO – ZONEAMENTO – USO RESIDENCIAL

## R-5 5 a 10 pav.



# URBANIZAÇÃO – ZONEAMENTO – USO RESIDENCIAL

**R-5      5 a 10 pav.**



# URBANIZAÇÃO – ZONEAMENTO – USO RESIDENCIAL

## R-6

## 11 pav. e 12 pav.



# R-5 5 a 10 pav.

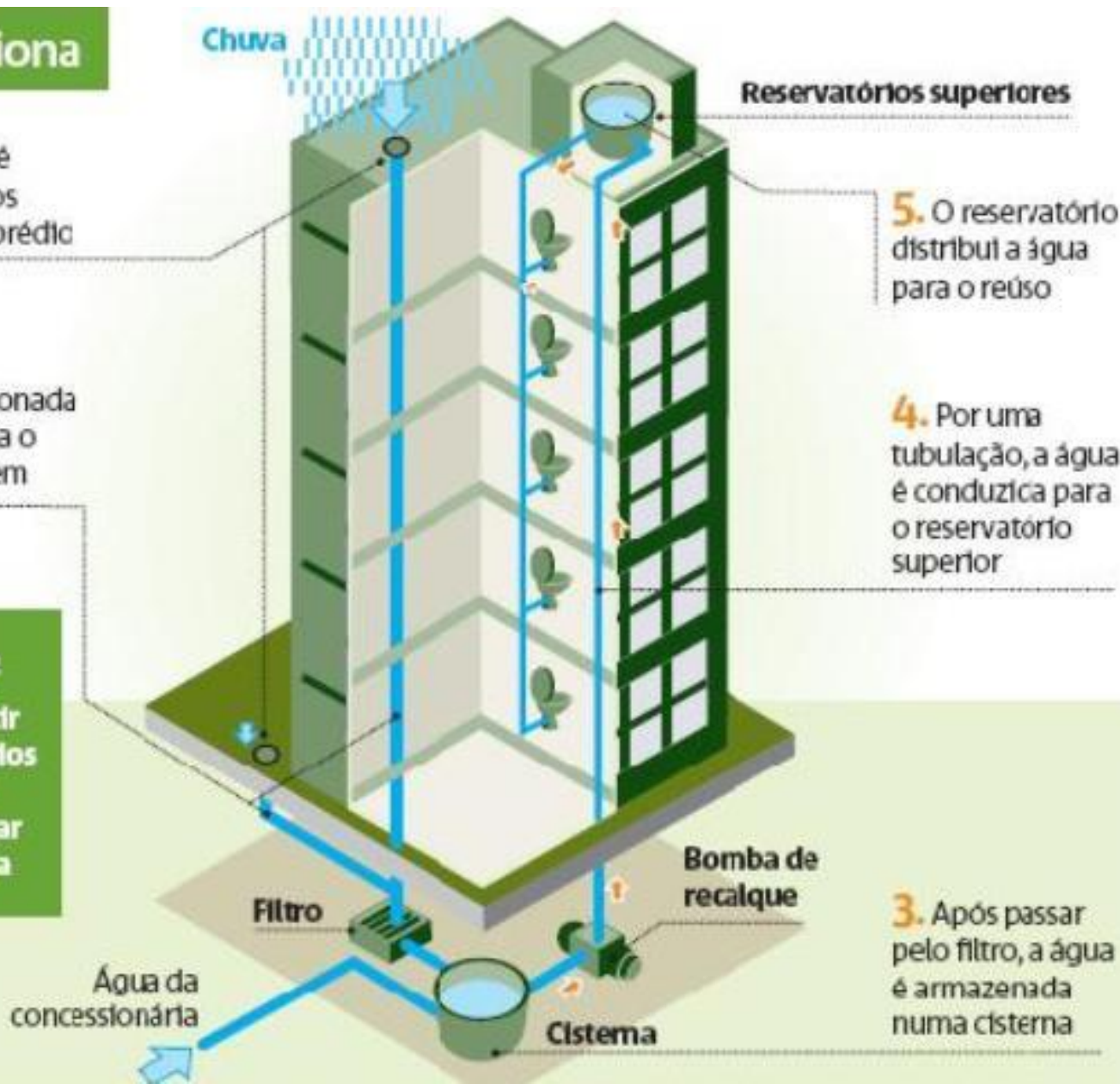
# R-6 11 e 12 pav.

## Como funciona

1. A água pluvial é captada por pontos distribuídos pelo prédio

2. A água é direccionada por tubulação para o sistema de filtragem

500 m<sup>2</sup>  
é a área a partir  
da qual os prédios  
comerciais  
precisam captar  
água da chuva



# URBANIZAÇÃO – ZONEAMENTO – USO RESIDENCIAL

## R-7



**ZEIS**

**MORADIAS: .....**

**DIVERSAS  
MORADIAS,  
ISOLADAS,  
GEMINADAS  
, VERTICAL  
ATÉ 4 PAV.**





# URBANIZAÇÃO – ZEIS – USO RESIDENCIAL

**R-7**      **1 pavimento**



# URBANIZAÇÃO – ZEIS – USO RESIDENCIAL

## R-7 2 pavimentos



**CONCHAL B-2 CDHU**

**Crédito: Sidnei Louzã**

# URBANIZAÇÃO – ZEIS – USO RESIDENCIAL













## R-7 4 pavimentos



## ZONEAMENTO – ANEXO VIII – CLASSIFICAÇÃO DE USOS DO SOLO

<b>Usos</b>	<b>Classificação de Usos do Solo</b>	<b>Qtde.</b>
<b>C-1</b>	<b>Comercial sem nenhum risco – leve</b>	<b>180</b>
<b>C-2</b>	<b>Comercial médio</b>	<b>66</b>
<b>C-3</b>	<b>Comercial pesado</b>	<b>22</b>
<b>C-4</b>	<b>Comercial pesado, com restrições</b>	<b>6</b>
<b>PS-1</b>	<b>Prestação de Serviços sem nenhum risco – leve</b>	<b>179</b>
<b>PS-2</b>	<b>Prestação de Serviços médio</b>	<b>69</b>
<b>PS-3</b>	<b>Prestação de Serviços pesado</b>	<b>30</b>
<b>PS-4</b>	<b>Prestação de Serviços pesado, com restrições</b>	<b>15</b>
<b>I-1</b>	<b>Industrial virtualmente sem risco ambiental</b>	<b>6</b>
<b>I-2</b>	<b>Industrial de risco ambiental leve</b>	<b>66</b>
<b>I-3</b>	<b>Industrial de risco ambiental moderado</b>	<b>19</b>
<b>I-4</b>	<b>Industrial de risco ambiental agressivo, mas controlado</b>	<b>8</b>
<b>Total de Atividades</b>		<b>666</b>

## LEGENDA - ZONEAMENTO

	<u>ZONA MISTA CENTRAL</u>	<b>ZMC</b>
	<u>ZONA MISTA CENTRAL 1</u>	<b>ZMC1</b>
	<u>ZONA MISTA CENTRAL 2</u>	<b>ZMC2</b>
	<u>ZONA MISTA GERAL</u>	<b>ZMG</b>
	<u>ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL</u>	<b>ZPR</b>
	<u>ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL ABERTA</u>	<b>ZER1</b>
	<u>ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL FECHADA</u>	<b>ZER2</b>
	<u>ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL</u>	<b>ZEIS</b>
	<u>ZONA MISTA DE TUAGUABA</u>	<b>ZMT</b>
	<u>ZONA INDUSTRIAL</u>	<b>ZIND</b>
	<u>ZONA INSTITUCIONAL</u>	<b>ZINST</b>
	<u>ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL</u>	<b>ZEIA</b>



# **ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

## **ANEXO IX**

### **Quadro do Zoneamento de Uso**



## ZONEAMENTO – ANEXO IX

ZONA	USO	CONDIÇÕES ESPECÍFICAS
<b>ZEPE ZMC</b>	R – 1	
	R – 3*	
	R – 4**	Não permitido para imóveis com frente para as Praças Cônego Francisco de Campos Machado, Nove de Abril e o pátio da antiga Estação Férrea.
	C – 1	
	C – 2*	
	C – 3**	
	PS – 1	
	PS – 2*	
	PS – 3**	Exceto boates, danceterias e discotecas.
	ASP*	
	M*	
	REE*	
	S*	
	V	<b>NÃO PERMITIDO</b>
	Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial	



# ■ No Zoneamento – QUADROS “A” a “D”:

## **X – ANEXO X - Quadros com Parâmetros Urbanísticos, conforme abaixo:**

**X.1. Quadro "A" – Parâmetros Urbanísticos - Zona ZER2;**

**X.2. Quadro "B" – Parâmetros Urbanísticos para projetos de edificações – Uso “R”;**

**X.3. Quadro "C" – Parâmetros Urbanísticos para projetos de edificações – Usos “C” e “PS”;** e

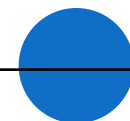
**X.4. Quadro "D" – Parâmetros Urbanísticos para projetos de edificações – Usos “R” – Para as ZEIS.**





■ **No Zoneamento – ANEXO XI – Quadro “A”:**

<b>Quadro "A" – Parâmetros Urbanísticos – Zona ZER2</b>							
<b>Uso</b>	<b>Lote Mínimo</b>		<b>Edificação</b>				
	<b>(1)</b>		<b>Taxa de</b>	<b>Coeficiente de</b>	<b>Recuos Mínimos (m)</b>		
	<b>Área</b>	<b>Frente</b>	<b>Ocupação</b>	<b>Aproveitamen</b>	<b>Frente</b>	<b>Fundo</b>	<b>Lateral</b>
	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(m)</b>	<b>x Área do</b>	<b>x Área do</b>	<b>(2)</b>		<b>(5)</b>
		<b>Lote</b>	<b>Lote</b>				
<b>R-1</b>	<b>300,00</b>	<b>12,00</b>	<b>0,7</b>	<b>1,4</b>	<b>(3) 4,00</b>	<b>(4)</b>	<b>1,5</b>
<b>(1) Para lotes com área igual ou maior que 500,00 (quinhentos) m<sup>2</sup>, frente mínima de 15,00 (quinze) m.</b>							
<b>(2) 50% (cinquenta por cento) da área frontal deverão ser mantidos permeáveis.</b>							
<b>(3) Recuo de 2,00 (dois) m para praça de retorno (cool de sac).</b>							
<b>(4) Na hipótese de pavimento superior, a projeção do mesmo obedecerá recuo de fundo de 3,50 (três vírgula cinqüenta) m.</b>							
<b>(5) Recuo nas duas divisas laterais, admitido o abrigo em uma das divisas</b>							



## ■ No Zoneamento – ANEXO XI – Quadro “B”:

### Quadro "B" - Parâmetros Urbanísticos para Projetos de Edificações – Uso “R”

Nº de Pavimentos (1) e (2)	Área Mínima do Lote (m <sup>2</sup> )	Recuo Frontal Mínimo (m)	Recuo de Fundo (m) (2) e (4)	Recuo Lateral (m) (4) e (5)	Taxa de Ocupação Máxima (% da área do lote) (6), (7) e (8)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (nº de vezes a área do lote) (6)
1 e 2	125,00	Livre (3)	Livre	Livre	80	1,6
3 e 4	520,00	5,00	2,00	2,00	60	2,4
5, 6 e 7	700,00	6,50	2,00	2,00	60	4,2
8, 9 e 10	800,00	7,00	3,00	3,00	50	5,0
11 e 12	1.000,00	9,50	3,00	4,00	45	5,4

(1) Térreo é considerado pavimento.

(2) Excluídos pavimentos destinados a estacionamentos de veículos, bem como anexos sem fins residenciais.

(3) Exceto quando a via exigir.

(4) Recuos mínimos exigidos.

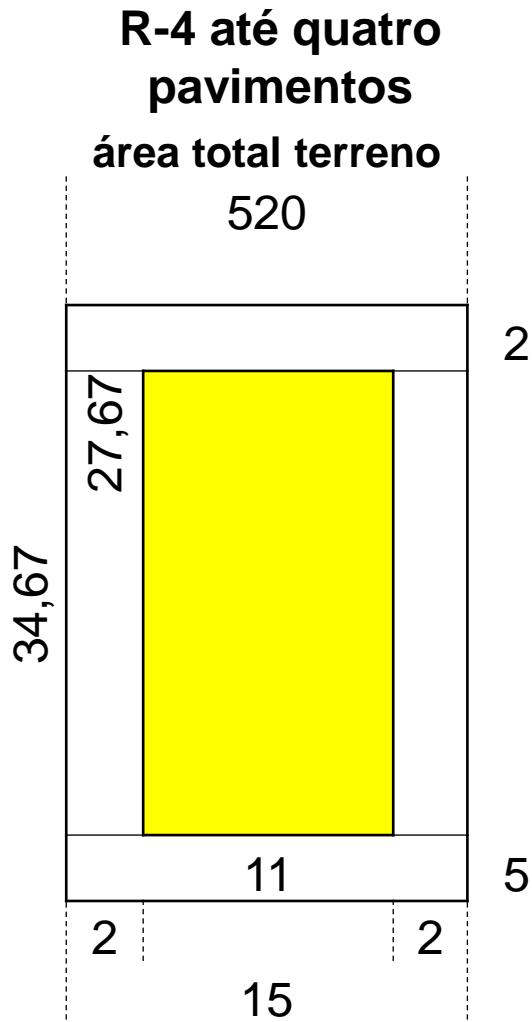
(5) Recuo obrigatório dos dois lados.

(6) Subsolo e pavimentos para estacionamentos não são considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo.

(7) No caso de construção para portaria, guarita, depósito, barrilete, caixas d'água, piscina ou similar, estes não serão considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação.

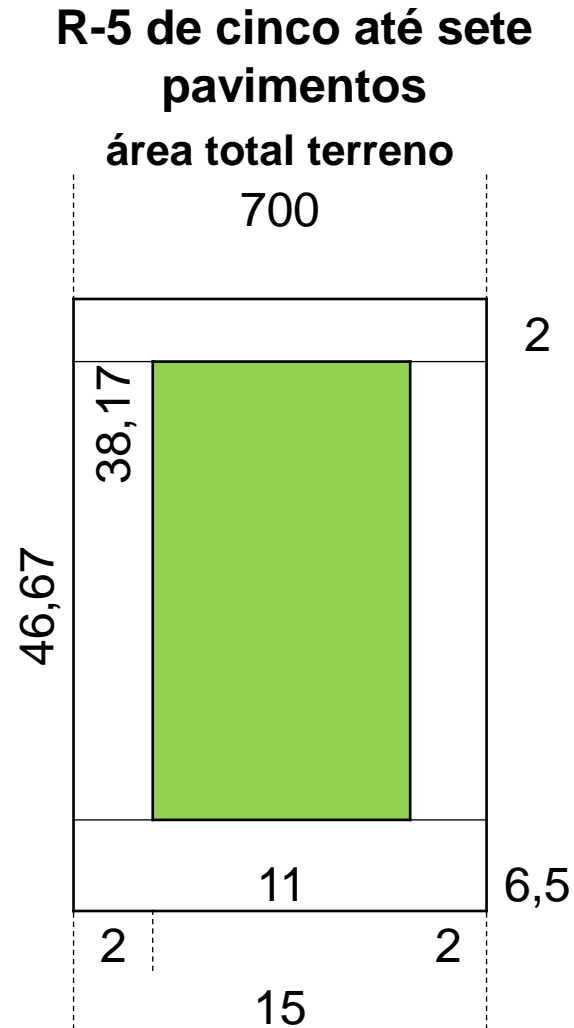
(8) Quando existirem construção de uso “M” num mesmo lote, sendo no pavimento térreo comercial ou prestação de serviço, compatíveis com o zoneamento de uso e ocupação do solo, a taxa de ocupação do solo poderá ser de até 100% no térreo com iluminação e ventilação artificiais e no pavimento superior de até 80%.

■ **No Zoneamento – ANEXO XI – Quadro “B”:**



T.O. 304,37 m<sup>2</sup>  
 C.A. 58,53 %

2,34  
 1.217,48 m<sup>2</sup>



T.O. 419,87 m<sup>2</sup>  
 C.A. 59,98 %

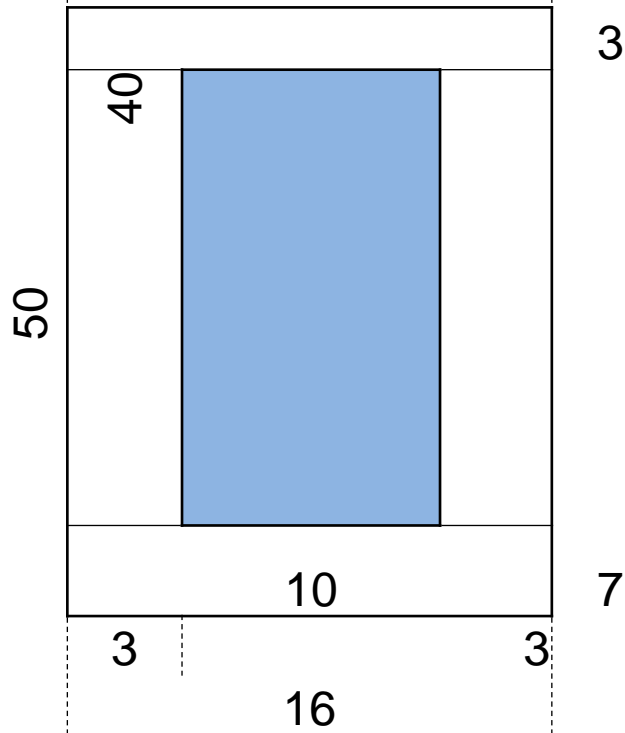
4,2  
 2.939,09 m<sup>2</sup>

# ■ No Zoneamento – ANEXO XI – Quadro “B”:

R-5 de oito a dez pavimentos

área total terreno

800



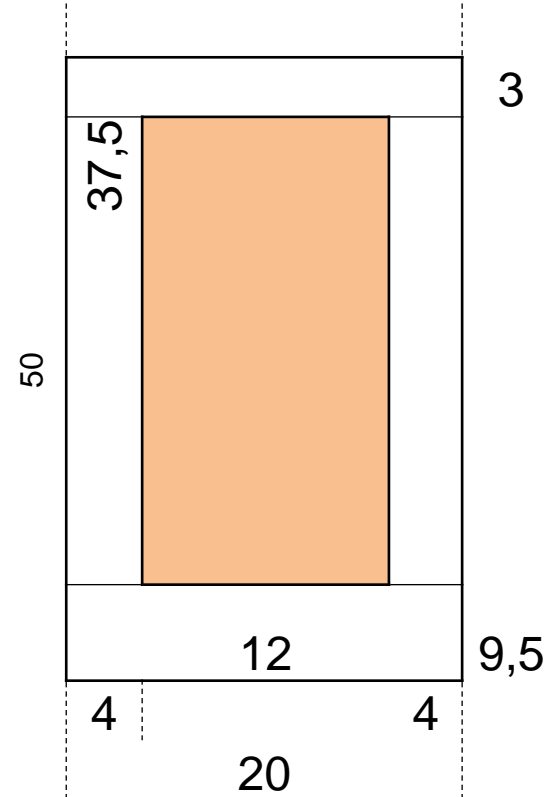
T.O. 400 m<sup>2</sup>  
C.A. 50 %

4.000,00 m<sup>2</sup>

R-6 de onze a doze pavimentos

área total terreno

1.000



T.O. 450 m<sup>2</sup>  
C.A. 45 %

5,4  
5.400,00 m<sup>2</sup>

## ■ No Zoneamento – ANEXO XI – Quadro “C”:

### Quadro "C" – Parâmetros Urbanísticos para Projetos de Edificações - Usos “C” e “PS”

Nº de Pavimentos (1) e (2)	Área Mínima do Lote (m <sup>2</sup> )	Recuo Frontal Mínimo (m)	Recuo de Fundo (m) (2) e (4)	Recuo Lateral (m) (4) e (5)	Taxa de Ocupação Máxima (% da área do lote) (6), (7) e (8)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (6) (nº de vezes a área do lote)
1 e 2	125,00	Livre (3)	Livre	Livre	100 (*)	2,0
3 e 4	520,00	5,00	2,00	2,00	60	2,4
5, 6 e 7	700,00	6,00	2,00	2,00	60	4,2
8, 9 e 10	800,00	7,00	3,00	3,00	50	5,0
11 e 12	1.000,00	10,00	3,00	4,00	45	5,4

(1) Térreo é considerado pavimento.

(2) Excluídos pavimentos destinados a estacionamentos de veículos, bem como anexos sem fins comerciais e de prestação de serviços.

(3) Exceto quando a via exigir.

(4) Recuos mínimos exigidos.

(5) Recuo obrigatório dos dois lados.

(6) Subsolo e pavimentos para estacionamentos não são considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo.

(7) No caso de construção para portaria, guarita, depósito, barrilete, caixas d'água, piscina ou similar, estes não serão considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação.

(8) Quando existirem construção de uso “M” num mesmo lote, sendo no pavimento térreo uso comercial ou prestação de serviço, compatíveis com o zoneamento de uso e ocupação do solo, a taxa de ocupação do solo, na Zona Mista Central, poderá – a critério da Prefeitura (\*) ser de até 100% no térreo com iluminação e ventilação artificiais e no pavimento superior de até 80%.

## ■ No Zoneamento – ANEXO XI – Quadro “D”:

**Quadro "D" - Parâmetros Urbanísticos para Projetos de Edificações – Uso “R” – Para as ZEIS**

Uso	Nº de Pavimentos 1 e 2	Área Mínima do Lote (m <sup>2</sup> ) (3)	Frente Mínima (m)	Recuo Frontal Mínimo (m)	Recuo Lateral em um dos Lados (m) (5)	Taxa de Ocupação Máxima (% da área do lote) (6)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (6) (nº de vezes a área do lote)
R-1	1 e 2	160,00	8,00	Livre (4)	Livre	80	1,4
R-4	3 e 4	520,00	15,00	5,00	2,00	70	2,8

(1) Térreo é considerado pavimento.

(1) Excluídos pavimentos destinados a estacionamentos de veículos.

(3) Para lote urbanizado área mínima de 160,00 m<sup>2</sup>.

(4) Exceto quando a via exigir.

(5) Recuo mínimo exigido. Quando houver abertura para iluminação e ventilação, o parâmetro será o Código Sanitário - Decreto Estadual 12.342/1978 ou legislação municipal pertinente.

(6) Subsolo e pavimentos para estacionamentos não são considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo.

# **ZONEAMENTO – ANEXO VI – GLOSSÁRIO**

**ANEXO VI** – Glossário, contendo as definições dos termos utilizados.

**Abrigo:**

**Dependência coberta destinada a veículos leves.**

**Alvará:**

**Documento utilizado para expedição de autorização e licença.**

**Área “non aedificandi”:**

**Áreas reservadas em imóveis, que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir por razões de interesse urbanístico, de acordo com o interesse coletivo.**

**Beiral:**

**Prolongamento do telhado além da edificação, tendo dimensão máxima de 1,00 (um) metro.**

**CETESB:**

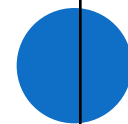
**Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental.**



## ZONEAMENTO – ANEXO XI – QUADRO 11

### PARÂMETROS DE INCOMODIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS

TIPO DE INCOMODIDADE	PADRÃO REFERENCIAL	TIPO DE ATIVIDADE	ADEQUAÇÃO E MEDIDAS MITIGADORAS
POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA	Padrões de emissão estabelecidos na Seção II do Título III do Decreto Estadual nº 8.468/1976 e <b>alterações posteriores.</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que utilizem processos de combustão a partir de combustíveis como gás natural, GLP, madeira, carvão e similares;</li> <li>2. Que utilizem , no seu processo produtivo, matérias primas tóxicas e produtos químicos.</li> </ol>	Instalação de sistemas que reduzam a emissão aos padrões estabelecidos.
RESÍDUOS LÍQUIDOS	Padrões de emissão máximos estabelecidos na Seção II do Título III do Decreto Estadual 8.468/1976 e <b>alterações posteriores.</b>	Que produzam e descartem efluentes acima do padrão estabelecido.	Tratamento preliminar dos resíduos antes do lançamento na rede pública ou corpos d'água.





RESÍDUOS SÓLIDOS	Produção de resíduos Classe II e III até 100 litros por dia. Classificação pela NBR 10.004 e alterações posteriores.	Atividades que gerem e descartem resíduos sólidos acima dos padrões estabelecidos.	
POLUIÇÃO SONORA	Padrões de emissão estabelecidos pela Resolução CONAMA 001/1990 e alterações posteriores.	Atividades que emitam ruídos acima dos padrões estabelecidos.	Redução da emissão de ruídos ou providências técnicas que a contenha.
VIBRAÇÃO	NBR 10273/88 e alterações posteriores.	Atividades que utilizam máquinas e equipamentos que produzam vibração.	
PERICULOSIDADE	Atendimento à Lei Estadual 46.076/2001 e alterações posteriores e instruções técnicas do Corpo de Bombeiros	Utilização e estocagem de explosivos, depósitos de combustíveis e inflamáveis líquidos e depósitos de gás e GLP.	



**POR FAVOR:**  
**VAMOS SER OBJETIVOS**  
**NAS PROPOSTAS, CRÍTICAS**  
**OU SUGESTÕES**  
**DO ZONEAMENTO**



# **Segue 4ª Parte**

## **Sistema de Mobilidade**

