

ANEXO VIII: ZONAS DE USO DO SOLO

**Tabela
1/5**

Zonas Urbanas	Densidade Demográfica (hab / ha)	Área Mínima (m²)	Testada Mínima (m)
ZEIS - Zona Especial de Interesse Social: compreende as áreas para o desenvolvimento da política habitacional mediante a regularização de parcelamentos existentes ou áreas ocupadas ou implantação de projetos que exijam parâmetros urbanísticos próprios.	Definida no projeto	Definida no projeto	Definida no projeto
ZPH - Zona de Proteção Histórica: destina-se à proteção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico e cultural e à qualificação revitalização de áreas que abrigam edificações ou benfeitorias de interesse de preservação.	180	250	8
ZUR - Zona de Uso Residencial com característica horizontal.	80	500	16
ZUM-1 - Zona de Uso Misto 1: de uso predominantemente residencial, sendo admitida a verticalização de até 4 pavimentos.	200	250	8
ZUM-2 - Zona de Uso Misto 2: destina-se ao atendimento da demanda por lotes residenciais e de uso diversificado próximos à região industrial da cidade, sendo admitida a verticalização de até 8 pavimentos.	250	175	7
ZUI-1 - Zona de Uso Industrial 1: compreende as áreas delimitadas na planta que constitui o Anexo III, que fazem frente para as rodovias Prefeito João Zacchi, do seu início até a projeção da Estrada do Quito Gordo; SPA-85/300, da confluência com a rodovia SP-300 até o limite com as Zonas de Restrição Moderada e; para a rodovia SPA-85/300 até a altura da ponte sobre o Ribeirão Pirai.	-	1.000	20
ZUI-2 - Zona de Uso Industrial 2: compreende as áreas destinadas aos novos empreendimentos e estabelecimentos, nas quais serão permitidas apenas indústrias secas, que não utilizam recursos hídricos no processo de produção, exceto em circuito fechado, e que não geram efluentes líquidos provenientes do processo de produção.	-	600	15
ZEPAM-R – Zona Especial de Recuperação Ambiental: compreende as áreas delimitadas por uma faixa de cinquenta metros de largura, medida a partir da borda da calha do leito regular dos corpos d’água situados na Macrozona Urbana e; destina-se à instalação de Parques Urbanos em continuidade à zona ZEPAM-P da Macrozona Rural.	-	-	-

Zonas Rurais	Densidade Demográfica (hab / ha)	Área Mínima (m²)	Testada Mínima (m)
ZEPAG – Zona Especial de Proteção Agrícola: constituem as áreas rurais do Município destinadas ao desenvolvimento de atividades agrícola, pecuária, agroindustrial, turísticas e recreativas, que proporcionam o uso sustentável das propriedades.	10	20.000	40
ZPDS – Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável: compreende as áreas de maior biodiversidade do município, em especial as áreas da Zona de Conservação da Vida Silvestre da APA de Cabreúva, que contém as áreas da Serra do Japi tombadas pelo CONDEPHAAT; a Serra do Itaguá e; parte das áreas de matações.	5	200.000	40
ZEPAM-P - Zona Especial de Proteção Ambiental: faixa de até 50 metros de largura medida a partir da borda da calha do leito regular de todos os corpos d'água no Município situados na Macrozona Rural.	-	-	-

ANEXO VIII: CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Tabela
2/5

Uso Habitacional

- H1:** Residência horizontal unifamiliar, isolada, com ou sem edícula.
- H2:** Residências horizontais unifamiliares agrupadas com acesso independente à via pública para cada unidade.
- H3:** Residências horizontais unifamiliares superpostas, com acesso independente à via pública para cada unidade.
- H4:** Residência de fundo, com acesso independente à via pública.
- H5:** Edifício residencial com até 4 (quatro) pavimentos.
- H6:** Edifício residencial com 5 a 8 (cinco a oito) pavimentos.
- H7:** Edifício residencial com mais de 8 (oito) pavimentos.
- H8:** Vila habitacional constituída de edificações horizontais unifamiliares construídas em lotes.
- H9:** Conjunto de edifícios residenciais, com 4 (quatro) ou mais pavimentos, construídos em lotes.
- H10:** Conjunto habitacional constituído de edificações horizontais ou de edifícios de apartamentos, implantados em glebas.

Uso Comercial e de Prestação de Serviços

- C1:** Atividades de comércio e/ou serviço que não causem nenhum tipo de incômodo e possam ser desenvolvidos na edificação horizontal de uso habitacional pelo próprio morador e até 2 empregados.
- C2:** Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno porte, instalados em edificações enquadrem nas demais categorias.
- C3:** Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte que podem causar incômodos relacionados a ruídos diurnos, emissões gasosas ou tráfego de veículos intenso ou pesado.
- C4:** Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, que podem causar incômodos relacionados a ruídos noturnos,

Uso Industrial

- I1:** Indústrias não poluentes, cujas atividades gerem emissões e resíduos gasosos, líquidos e sólidos semelhantes às de uma habitação; não impliquem em tráfego pesado de veículos e; possam ser desenvolvidas na edificação residencial pelo próprio morador e até 2 empregados.
- I2:** Indústrias virtualmente sem risco ambiental, que apresentam quantidades desprezíveis de poluentes do ar, da água e do solo, e não se enquadrem nas demais categorias.
- I3:** Indústrias de risco ambiental leve, que apresentam uma das seguintes condições: baixo potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; efluentes líquidos industriais passíveis de lançamento no sistema público, para tratamento na Estação de Tratamento de Esgotos do Município; pequena produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.
- I4:** Indústrias de risco ambiental moderado, que apresentam uma das seguintes condições: potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.
- I5:** Indústrias de risco ambiental elevado, que apresentam uma das seguintes condições: alto potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos; perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos, ou de afetar a saúde pública.
- I6:** Indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas, que envolvam a fabricação de materiais explosivos e/ou tóxicos, tais como: pólvora, álcool, cloro e derivados, petróleo, soda caustica e derivados, cimento-amianto e similares.

emissões gasosas ou tráfego de veículos intenso ou pesado.

C5: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos diurnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias, funilarias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.

C6: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos noturnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: salões de baile, salões de festa e de buffet, clubes noturnos, discotecas, boates, bares noturnos e similares.

C7: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço geradores de tráfego de veículos pesados ou de grande porte, tais como: garagens de empresas transportadoras que operem com frotas de ônibus ou caminhões; entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas, estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros ou de materiais de grande porte como veículos e máquinas.

C8: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço que podem causar incômodo em virtude do tráfego frequente e intenso de veículos, compreendendo: supermercados, centros de compra, lojas de departamento; salas de espetáculo, locais de culto; estádios, clubes desportivos, academias de ginástica; escolas de qualquer nível; hospitais; cemitérios e velórios.

C9: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço considerados perigosos, cujas atividades impliquem no manuseio ou depósito de materiais explosivos, tóxicos ou inflamáveis.

Usos Rurais

R1: Agrosilvopastoril, compreendendo as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais, extração vegetal e agroindústria, desde que sua instalação esteja vinculada à manutenção da produção rural nas propriedades fornecedoras da matéria-prima.

R2: Exploração de água mineral, compreendendo as atividades de extração e envasilhamento.

R3: Extração mineral compreendendo as atividades de extração de argila, areia de draga de rio ou de outros minerais.

R4: Recreacional e turístico, compreendendo hotéis, pousadas, SPAs, clínicas de repouso, clubes de campo, pesqueiros e atividades de pesquisa, educação ambiental, ecoturismo, agroturismo e esporte ou lazer ao ar livre.

Categoria	ZEIS	ZPH	ZUR	ZUM-1	ZUM-2	ZUI-1	ZUI-2	ZEPAM-R	ZEPAG	ZPDS	ZEPAM-P
I1	LCA	CA	LCA	LCA	LCA	X	X	X	LCA	LCA	X
I2	X	X	X	CA	CA	LCA	LCA	X	CA	X	X
I3	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	X	X	X
I4	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	X	X	X
I5	X	X	X	X	X	CA	X	X	X	X	X
I6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
R1	X	X	X	X	LCA	X	LCA	X	LCA	LCA	X
R2	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	LCA	X	X
R3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
R4	X	X	A	A	A	X	X	X	LCA	X	X
A: Apenas vias Arteriais CA: Vias Coletoras e Arteriais LCA: Vias Locais, Coletoras e Arteriais X: Uso não permitido											

* Excepcionalmente nas vias coletoras e arteriais da Zona de Uso Misto 1 – ZUM 1 serão permitidos edifícios com até 5 pavimentos mediante o pagamento de outorga onerosa calculada com base na área construída do quinto pavimento.

* Excepcionalmente nas vias coletoras e arteriais da Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2 serão permitidos edifícios com até 12 pavimentos mediante o pagamento de outorga onerosa calculada com base na soma das áreas construídas dos pavimentos situados acima do oitavo.

**ANEXO VIII: ESPECIFICAÇÕES DAS NOVAS VIAS DE LOTEAMENTOS OU
CONJUNTOS HABITACIONAIS DA CATEGORIA H10**

**Tabela
4/5**

Classificação / Tipo de Via	Larguras mínimas (m)			Raios mínimos das curvas de concordância das esquinas			
	Total	Rolamento	Passeios	Ângulo central da curva	Via Local	Via Coletora	Via Arterial
Arterial	21,00	14,00	2,00	Até 25°, inclusive	50,00	65,00	110,00
Coletora	15,00	9,00	3,00	De 25° a 35°, inclusive	35,00	45,00	75,00
Local de contorno de quadra	12,00	8,00	2,00	De 35° a 45°, inclusive	25,00	33,00	55,00
Local, com balão de retorno	12,00	8,00	2,00	De 45° a 55°, inclusive	19,00	26,00	43,00
Observações				De 55° a 65°, inclusive	16,00	21,00	35,00
1. As dimensões mínimas das vias locais de contorno de quadra, com extremidades na mesma via, sem conexão com outras ruas e com comprimento máximo de 400 metros, serão as mesmas especificadas para as vias locais com balão de retorno.				De 65° a 75°, inclusive	13,00	17,00	29,00
				De 75° a 85°, inclusive	11,00	14,00	24,00
				De 85° a 95°, inclusive	9,00	12,00	20,00
				De 95° a 105°, inclusive	7,50	10,00	16,80
2. As vias locais com balão de retorno poderão adotar as medidas especificadas desde que tenham comprimento de até 200 metros e; seja possível inscrever um círculo de raio igual a 9,00 metros no balão de retorno.				De 105° a 115°, inclusive	6,30	8,40	14,00
				De 115° a 125°, inclusive	5,20	6,90	11,50
				De 125° a 135°, inclusive	4,20	5,60	9,30
				De 135° a 145°, inclusive	3,30	4,40	7,30
Declividades limites		Mínima (%)	Máxima (%)	De 145° a 155°, inclusive	2,40	3,20	5,35
Transversal	0,50	2,50	De 155° a 165°, inclusive	1,60	2,10	3,50	
Longitudinal	0,50	15,00	Maior que 165°	1,00	1,35	2,20	

ANEXO VIII: ÍNDICES DE UTILIZAÇÃO DOS TERRENOS (alterados conforme LC 419/18 e LC 423/19)

**Tabela
5/5**

Índices Máximos de Aproveitamento com Outorga Onerosa				Ocupação, Impermeabilização e Aproveitamento							
Zona de Uso do Solo	Índice de Aproveitamento com Outorga			Zona de Uso do Solo	Taxas Mínimas de Permeabilidade (*)		Taxas Limites Ocupação		Índices Básicos de Aproveitamento		
	Via Local	Via Coletora	Via Arterial		< 2.000m ²	≥ 2.000m ²	Lote	Gleba	Classificação Via		
									L	C	A
Proteção Histórica – ZPH	-	1,20	1,20								
Uso Misto – ZUM-1	1,50	2,00	2,00	ZPDS	-	0,50	-	0,03	0,06	0,06	0,06
Uso Misto – ZUM-2	1,50	2,00	2,50	ZEPAG	-	0,50	-	0,05	0,10	0,10	0,10
Uso Residencial – ZUR	-	1,20	1,20	ZPH	0,07	0,50	0,70	0,30	1,00	1,00	1,00
Especial de Interesse Social – ZEIS	2,00	2,00	3,00	ZUM-1	0,06	0,50	0,60	0,30	1,20	1,50	1,50
<p>Altura Máxima das Edificações H = 1,70 * (L+R), onde: H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação; Nos terrenos de esquina, deverão ser respeitados os limites para ambas as vias. Nos terrenos com duas ou mais frentes deverão ser respeitados os limites determinados para duas vias. Observação: Os índices de utilização do terreno para as áreas já ocupadas da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, são definidos para cada projeto de regularização.</p>				ZUM-2	0,07	0,50	0,70	0,35	1,20	1,50	1,50
				ZUR	0,05	0,50	0,50	0,25	1,00	1,00	1,00
				ZUI-1	0,06	0,50	0,60	0,50	1,00	1,00	1,00
				ZUI-2	0,06	0,50	0,60	0,50	1,00	1,00	1,00
				ZEIS	0,065	0,50	0,65	0,40	1,50	1,50	1,50
				<p>(*) Para terrenos com área inferior a 2.000m² deveram ser observado limites mínimos de permeabilidade do solo na proporção de 10% sobre a taxa de ocupação permitida para a Zona de Uso do Solo. (*) Para terrenos com área igual ou superior a 2.000m² deveram ser observado limites mínimos de permeabilidade (50%) conforme disposto no Decreto Estadual n° 43.284/98 (APA Cabreúva).</p>							