

Revisão do
Plano Diretor Municipal

LIMEIRA - SP



Etapas 6: Proposta de Uso e Ocupação do Solo

Relatório 10

Proposta de Índices e Parâmetros de
Uso e Ocupação do Solo

Versão Preliminar



Revisão do
Plano Diretor Municipal
de Limeira - SP

Etapas 6 – Relatório 10

Relatório de Proposta de Índices e Parâmetros de
Uso e Ocupação do Solo

*Relatório contendo a proposta de índices e parâmetros de
uso e ocupação do solo*

Outubro, 2025





APRESENTAÇÃO

Este documento é relativo ao **Relatório 10 da Etapa 6** da revisão do Plano Diretor (PD) Municipal de Limeira e da Elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), que contém as propostas para os índices e parâmetros de uso e ocupação do solo em Limeira. Os serviços pertinentes ao objeto do Contrato de Prestação de Serviços nº 95/2024, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Limeira e a TESE Tecnologia Arquitetura e Cultura. Estão em conformidade com as exigências do Termo de Referência do Edital de Concorrência Pública Serviços nº 170/2023, certame que ensejou a contratação a empresa como licitante vencedora.

TESE Tecnologia Arquitetura e Cultura

Curitiba / outubro de 2025



SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	3
SUMÁRIO	4
EQUIPE DA CONSULTORIA	5
EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	6
COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	7
LISTA DE FIGURAS	9
LISTA DE QUADROS	9
LISTA DE MAPAS	9
LISTA DE SIGLAS	10
1 INTRODUÇÃO	11
2 PROPOSTAS DE ÍNDICES E PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	12
2.1 Classificação do Uso do Solo	12
2.1.1 Níveis de incomodidade	13
2.1.2 Diretrizes de Medidas Mitigadoras e Compensatórias	16
2.2 Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano	20
2.2.1 Coeficiente de Aproveitamento do Solo	20
2.3 Uso e Ocupação do Solo Municipal	24
2.4 Uso e Ocupação do Solo Urbano	29
3 Considerações Finais	61
4 Referências	63



EQUIPE DA CONSULTORIA

COORDENAÇÃO

Patrícia Costa Pellizzaro - Coordenadora Geral
Letícia Schmitt Cardon de Oliveira - Coordenadora Geral Adjunta
Sandra Mayumi Nakamura - Coordenadora Geral Adjunta
Walter Gustavo Linzmeyer - Coordenador Geral Adjunto
Mirna Luiza Cortopassi Lobo - Coordenadora Urbanística
Isa Raquel Silva Ota Hernandez - Coordenadora Jurídica
Stefania Poeta Pontes - Coordenadora Social
Diogo Cortopassi Lobo - Coordenador de Geotecnologia
Luiz Gustavo Andreguetto - Coordenador Ambiental

EQUIPE TÉCNICA

Engenharia Ambiental

Lídia Sayoko Tanaka

Desenvolvimento Econômico

Michelli Gonçalves Stumm

Saneamento Básico

Engenharia Civil Maria Alice S. C. Soares

Mobilidade Urbana

Engenheiro Civil Nilo Aihara

Direito Urbanístico

Advogada Márcia Valéria dos S. Barbosa

EQUIPE DE APOIO COMPLEMENTAR

Arquitetos e Urbanistas

Ana Paula Nóbrega

Caroline Nayara Rech

Cecília Gomes da Rocha Ferraz Pereira

Letícia Schmitt Cardon de Oliveira

Nathalia Laurito de Campos

Renata Lazinski Silva

Sabrina Pietra Schedler Calza

Sandra Mayumi Nakamura

Walter Gustavo Linzmeyer

Geólogo

Gilliano Antonio Ribeiro

Engenheiro Civil

Bruno Ruchinski De Souza

Economista

Vitor dos Santos França



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Conforme a Portaria N° 1.991, de 16 de agosto de 2024 e alterações.

REPRESENTANTES

Da Secretaria Municipal de Urbanismo

Ana Cristina Ferreira Machado

Tatiana Regina Izeppe de Abreu

Luiz Paulo Domingos Mendes

Fernanda Raser Sabadin

Da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana

Juliana Pereira da Silva Gomides

Tais Franco de Oliveira Melo

Da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos

Tiago Bacarin Custodio

Isabel Nunes Lopes de Carvalho

Da Secretaria Municipal de Habitação

Marcela Provinciatto Siscão Malagon

Da Secretaria Municipal de Saúde

Renata Martins de Freitas Albertin

Da Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Turismo e Inovação

Marcelo Bueno dos Reis

Da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura

Vilmar Wasem



COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Conforme o Decreto Municipal N° 325, de 2 de dezembro de 2024, que cria a Comissão para acompanhamento da revisão do Plano Diretor Municipal e elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo, alterado pelo Decreto Municipal N° 77, de 1 de abril de 2025.

REPRESENTANTES DO EXECUTIVO MUNICIPAL

Da Secretaria Municipal de Urbanismo

Ana Cristina Ferreira Machado

Marcelo Moreira Ribeiro

Júlio César Teixeira dos Santos

Alessandra Argenton Sciotta

Da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana

Renata Latuf de Oliveira Sanches

Da Secretaria Municipal de Educação

Maria Lucia Pinhata Silva

Da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos

Marco César Sinico

Da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura

Vilmar Wasem

Da Secretaria Municipal de Habitação

Bruna Geratto Borges

REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

Representante dos Trabalhadores da Indústria da Construção

João Marcelo Garcia

Representante Patronal do Setor Imobiliário

Rosiris de Moura

Representante Patronal da Indústria

Antonio Eduardo Francisco



Representante das Instituições Superiores de Educação

Peterson Bueno de Moraes

Representante de Bairros

Daniele Nascimento de Souza da Silva

Representante de profissionais de Engenharia e Arquitetura

Reginaldo dos Santos Vieira

Representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/SP

Camila Martins Mastrococco

Representante do Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB/SP

Lívia de Salvi Lazaneo

Representante da Concessionária de Saneamento

Alexandre Leite de Oliveira

Representante da Concessionária de Energia

Joás Rodrigues



LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Critérios de Incomodidade / impacto por gradação.....	15
Figura 2: Zonas propostas e quadrilátero.....	21
Figura 3: Coeficiente de aproveitamento básico e máximo.....	22
Figura 4: Coeficiente de aproveitamento básico e máximo com aplicação dos instrumentos propostos.....	23

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Relação das diretrizes de medidas mitigadoras e compensatórias.....	17
---	----

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Macrozoneamento Proposto.....	27
Mapa 3 – Zoneamento Urbano Proposto.....	31
Mapa 4 – Zoneamento Urbano Proposto.....	32
Mapa 5 – Sobrezoneamento Proposto.	Erro! Indicador não definido.



LISTA DE SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
APP	Área de Preservação Permanente
CONDEPHALI	Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico e Arquitetônico de Limeira
HIS	Habitação de Interesse Social
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
IPRS	Índice Paulista de Responsabilidade Social
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LC	Lei Complementar
LUOS	Lei de Uso e Ocupação do Solo
MZ-A	Macrozona Aeroportuária
MZR-PA	Macrozona Rural de Produção Agropecuária
MZR-PM	Macrozona Rural de Proteção dos Mananciais
MZR-PT	Macrozona Rural de Potencial Turístico
MZ-U	Macrozona Urbana
NBR	Norma Brasileira
PD	Plano Diretor
PDUI	Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado
PLANMOB	Plano Municipal de Mobilidade
RMP	Região Metropolitana de Piracicaba
UGRHI	Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos
ZC	Zona Central
ZCB	Zona Central de Bairro
ZCO	Zona Corredor de Uso Diversificado
ZCO-DS	Corredor de Desenvolvimento Sustentável
ZCO-Reg	Corredor de Desenvolvimento Urbano Regional
ZCO-Rural	Corredores Rurais
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZER	Zona Especial de Regularização
ZI	Zona Industrial
ZIE	Zona de Intervenção Estratégica
ZPR	Zona Predominantemente Residencial
ZR	Zona Estritamente Residencial
ZRA	Zona de Reserva Ambiental
ZRF	Zona de Regularização Fundiária
ZUE	Zona de Urbanização Específica
ZUIC	Zona de Urbanização Industrial Controlada



1 INTRODUÇÃO

A Etapa 6 da revisão do Plano Diretor de Limeira e da elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) corresponde às Propostas de Uso e Ocupação do Solo de Limeira. Essa etapa tem como objetivos principais consolidar uma visão de futuro para o município, orientar a formulação de políticas públicas e organizar os compromissos do poder público em relação ao desenvolvimento urbano, social, econômico e ambiental de Limeira.

O **Relatório 10 – Proposta de Índices e Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo** está estruturado em duas partes principais. A primeira, aborda as principais mudanças nos critérios de enquadramento das atividades econômicas, apresentando a metodologia para os níveis de incomodidade, bem como apresenta proposição de ajuste nas diretrizes de medidas mitigadoras e compensatórias para os processos de licenciamento urbanístico no município. A segunda parte, apresenta as propostas de parâmetros de uso e ocupação do solo para cada macrozona e zona urbana.



2 PROPOSTAS DE ÍNDICES E PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Dando sequência aos objetivos previstos para cada porção do território, definido pelo seu macrozoneamento e zoneamento urbano, é importante adicionar os parâmetros de uso e ocupação estipulados para cada uma e, assim, compreender as destinações às quais esses compartimentos territoriais se prestam.

2.1 Classificação do Uso do Solo

O uso do solo pode ser entendido como o conjunto das diversas atividades consideradas para cada zona. A definição de categorias de uso do solo, como residencial, industrial, misto, rural, entre outras, torna-se essencial para orientar o desenvolvimento do território de maneira equilibrada, sustentável e funcional.

A definição das tipologias de uso do solo em Limeira segue aquela regulamentada pela Lei Complementar nº 442/2009, sendo:

- residencial: edificações destinadas ao uso residencial isoladas ou agrupadas horizontal e/ou verticalmente;
- misto residencial: é aquele onde as edificações podem ser destinadas a mais de uma categoria de uso;
- misto não residencial: é aquele onde as edificações podem ser destinadas a mais de uma categoria de uso excluindo-se o residencial;
- rural: é aquele que envolve atividades características do cultivo de produtos agrícolas, da horticultura e fruticultura, da pecuária, da exploração mineral e das demais atividades para as quais o uso da terra e da água sejam essenciais como parte do sistema de produção de alimentos e de matérias-primas.

A relação entre as categorias de uso do solo e o CNAE é uma ferramenta estratégica de planejamento e gestão territorial. O uso do solo tem relação com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), instituído pelo IBGE e utilizado pela Receita Federal, em que classifica todas as atividades econômicas desenvolvidas por pessoas físicas e jurídicas no Brasil. No âmbito do planejamento municipal, o CNAE é uma ferramenta de apoio técnico ao licenciamento urbanístico, ambiental e econômico, na medida em que cada atividade, identificada pelo seu código CNAE, é analisada quanto à compatibilidade com a categoria de uso do solo definida para o local, garantindo uniformidade e transparência no processo de licenciamento.

O município de Limeira já utiliza esta relação nos processos de licenciamento no município, que vem a ser reforçada nesta revisão do plano diretor, com a atualização da classificação CNAE mais recente, em seu anexo 24 da Lei Complementar nº 24/2009.

Assim, para cada macrozona/zona urbana são definidas quais tipologias de uso, atrelados às atividades econômicas pelo código CNAE, são permitidas ou vetadas. Os usos permitidos compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as



finalidades urbanísticas da zona correspondente, sem restrições, e não exige condicionantes adicionais além do licenciamento regular. Por sua vez, os usos vetados correspondem às atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

Ressalta-se que algumas atividades permitidas, dependerão de análise criteriosa do Município e/ou outras organizações julgadas afins, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos, de circulação, dentre outros, sendo condicionados à execução de medidas mitigadoras e compensatórias, podendo ser embasados em estudos de impacto de vizinhança ou ambientais em seu licenciamento.

As atividades já instaladas no território do município poderão ser toleradas, compreendendo as atividades que, mesmo incompatíveis com os objetivos da zona, já se encontravam regularmente instaladas com alvará de localização e funcionamento, obrigatoriamente com suas licenças e posturas atualizadas e vigentes. Nestes casos, os usos permanecerão tolerados mesmo em caso de substituição de razão social, alterações no Certificado Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, inclusão de ramo de atividades compatíveis com as atividades já autorizadas, alteração do quadro societário, incorporação, fusão, cisão e demais adequações societárias ou familiares, desde que obrigatoriamente mantenham suas licenças e posturas atualizadas e vigentes e seu funcionamento ininterrupto. Ainda, poderão mediante análise da CEOUS reformar e ampliar suas instalações.

As atividades industriais e outras potencialmente incômodas, bem como os empreendimentos de impacto deverão ser sempre precedidos, no mínimo, de Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança -EIV apresentando o competente Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança -RIV. Estes estudos têm por finalidade controlar empreendimentos, obras ou atividades de exploração ou intervenção antrópica no ambiente natural ou construído que possam gerar impacto ou degradação ambiental.

Ainda, ficam protegidos os direitos de exploração mineral dos imóveis que se referem aos processos de licenciamentos, ou que vierem a substituí-los, resguardando o cumprimento da legislação ambiental específica pertinente, desde que haja apresentação de plano para requalificação, recuperação da área degradada.

2.1.1 Níveis de incomodidade

Atualmente, a LC nº 442/2009 define critérios para a instalação de atividades incômodas, vinculando os usos às atividades econômicas (CNAE) e adotando apenas duas faixas de risco, “Baixo” e “Alto”. Esta classificação pode enrijecer algumas atividades que poderiam ser enquadradas de forma diferenciada, nem como baixo e nem alto, possibilitando o uso do solo de forma mais segura. Nesse sentido, torna-se necessário aperfeiçoar esse marco, incorporando gradações intermediárias e critérios mais precisos de avaliação de impacto.



Assim, propõe-se a adequação da classificação dos níveis de incomodidade, com a atualização da listagem de atividades econômicas, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), e a introdução de novos critérios de incomodidade. Como principal mudança, tem-se a criação da categoria “Médio Impacto/Incomodidade”, de modo a qualificar melhor os diferentes níveis de incômodo e ajustar sua compatibilidade às especificidades de cada zona e macrozona.

O objetivo central da proposta é atualizar a classificação de usos em consonância com as novas dinâmicas de ocupação urbana e com os desafios contemporâneos de gestão do território, tornando o processo mais claro, previsível e auditável. Para atingir tal objetivo, adota-se um indicador sintético capaz de apresentar o potencial de uma atividade econômica em gerar perturbações negativas no entorno urbano, abrangendo efeitos sistêmicos (risco à saúde e à segurança, sobrecarga de infraestrutura, intensificação do tráfego), ambientais (emissões atmosféricas, lançamento de efluentes, geração de resíduos) e sensoriais (ruídos, vibrações, odores e impacto visual).

Para fins de aplicação no ordenamento territorial, cada atividade passa a ser classificada em quatro faixas: Não Incômodo (NI), Baixa Incomodidade/Impacto (BI), Média Incomodidade/Impacto (MI) e Alta Incomodidade/Impacto (AI). Essa estratificação permite aferir de forma objetiva a compatibilidade de usos com as diferentes zonas do município, subsidiando condicionantes e medidas mitigadoras proporcionais aos impactos e orientando a aplicação de instrumentos urbanísticos.

A categoria Não Incômodo (NI) contempla atividades que, pela sua natureza e escala de operação, não produzem impactos relevantes sobre o meio urbano circundante. As categorias de Baixa (BI), Média (MI) e Alta Incomodidade/Impacto (AI) aplicam-se a atividades não residenciais, graduando a intensidade dos efeitos negativos esperados. Essa gradação orienta decisões de licenciamento, localização e mitigação, favorecendo a convivência equilibrada entre usos e a proteção de áreas sensíveis. A definição do nível de incomodidade considera nove critérios de incomodidade/impacto, conforme demonstrado na Figura 1.

Figura 1: Critérios de Incomodidade / impacto por gradação

MAIOR INCOMODIDADE / IMPACTO	1. (AI) Periculosidade / Insalubridade
	2. (MI) Poluição Hídrica
	3. (MI) Poluição Atmosférica
	4. (MI) Poluição por Resíduos Sólidos
	5. (MI) Poluição Sonora
MENOR INCOMODIDADE / IMPACTO	6. (BI) Geração de Tráfego
	7. (BI) Vibração
	8. (BI) Geração de demanda por Serviços Públicos
	9. (BI) Poluição Visual
	(NI) Não Incômoda

Fonte: TESE, 2025

O primeiro critério é o de periculosidade/insalubridade, classificado como AI por envolver riscos de acidentes ou danos à saúde e ao meio ambiente decorrentes da manipulação, estocagem, uso, produção, comercialização ou distribuição de materiais perigosos (inflamáveis, explosivos, tóxicos, radioativos, biológicos ou similares), incluindo GLP, gás natural e resíduos de serviços de saúde. Em seguida, reúnem-se quatro critérios classificados como MI: (i) poluição hídrica, relativa ao potencial de contaminação de corpos d'água superficiais, lençóis freáticos ou sistemas de esgotamento; (ii) poluição atmosférica, decorrente de emissões de fumaça, gases, vapores, material particulado e odores com reflexos na qualidade do ar e na saúde; (iii) poluição por resíduos sólidos, relacionada à produção, manipulação ou armazenamento de resíduos com risco sanitário e/ou ambiental; e (iv) poluição sonora, caracterizada por emissões acima dos limites toleráveis, geradas por máquinas, veículos, equipamentos, estabelecimentos ou aglomerações.

Por sua vez, três critérios são enquadrados como BI. A geração de tráfego considera impactos sobre a fluidez, segurança e conforto do sistema viário e desdobra-se em cinco dimensões: atração de veículos leves; operação de veículos pesados e suas manobras mais lentas; grande movimentação de pedestres; concentração para embarque e desembarque; e operações de carga e descarga. O critério de vibração contempla impactos percebidos no entorno imediato oriundos do uso de máquinas, equipamentos, veículos ou processos industriais. Já a geração de demanda por serviços públicos mede o incremento de pressão sobre infraestrutura e serviços urbanos (saúde, educação, transporte, coleta de resíduos), sobretudo quando a atividade se implanta fora da malha consolidada. Soma-se, ainda, a poluição visual, referente a interferências negativas à paisagem urbana por excesso ou inadequação de anúncios, fachadas e volumetrias, materiais ou formas que produzam desorganização visual e degradação do ambiente construído.

Para assegurar coerência e proporcionalidade, são previstas regras extras de classificação. Quando uma atividade econômica acumula três ou mais critérios classificados como MI, sua classificação final é elevada para AI, refletindo a soma de efeitos médios que,



em conjunto, configuram alto impacto. Além disso, a presença do critério “Geração de Tráfego” (BI) combinada a qualquer outro critério também classificado como BI implica a reclassificação da atividade para MI, reconhecendo que a sobreposição de incômodos, ainda que individualmente baixos, potencializa riscos e desconfortos no território.

A metodologia adotada para atribuir o indicador a cada atividade econômica seguiu etapas padronizadas, com foco na transparência e na replicabilidade. Inicialmente, com base na atualização da base oficial de CNAE Subclasses 2.3, foi marcada a presença dos critérios de incomodidade/impacto por Classes (673 classes), a partir de evidências técnicas e descritores operacionais das atividades. Aplicaram-se, então, as regras extras de classificação para ajustar situações em que a combinação de critérios altera o patamar de impacto. Na sequência, procedeu-se à verificação de aderência com modelos de referência — o modelo vigente do município e o Simplifica SP —, de modo a harmonizar faixas de impacto e critérios, corrigindo eventuais inconsistências e assegurando compatibilidade com as práticas já adotadas. Por fim, executou-se um ajuste fino na escala de subclasses, refinando a atribuição dos critérios conforme especificidades operacionais, porte típico e padrões de implantação observados para cada atividade.

Com esse arranjo, o indicador consolida-se como ferramenta técnica de apoio às decisões do Plano Diretor, contribuindo para racionalizar conflitos, equilibrar o desenvolvimento das atividades econômicas com a qualidade de vida urbana e valorizar o interesse coletivo no uso do solo.

2.1.2 Diretrizes de Medidas Mitigadoras e Compensatórias

A revisão do Anexo 25 – Diretrizes de Medidas Mitigadoras e Compensatórias foi realizada com o objetivo de atualizar, simplificar e integrar o conjunto de exigências ambientais, urbanísticas e funcionais vinculadas à implantação de atividades econômicas no município, adequando-as ao novo modelo de zoneamento proposto para Limeira. A revisão teve como princípio eliminar sobreposições normativas e garantir maior coerência entre o controle de incomodidades, o licenciamento ambiental e o enquadramento urbanístico das atividades permitidas.

O anexo vigente continha 29 medidas mitigadoras, muitas das quais repetiam exigências já previstas em outras legislações — como o Código de Obras e Edificações, o licenciamento ambiental estadual e o licenciamento urbanístico municipal. Na proposta revisada, foram mantidas apenas as medidas com caráter complementar às legislações setoriais, concentrando-se em aspectos de integração urbana, controle de tráfego, proteção ambiental e requalificação de espaços públicos. Assim, foram suprimidas 15 medidas por se tratarem de obrigações já disciplinadas por outros instrumentos legais ou normativos, evitando redundância e facilitando a aplicação prática pelos órgãos licenciadores.

Permaneceram vigentes as medidas de número 4, 6, 13, 15, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25 e 28, que abrangem temas como isolamento acústico de motores e compressores, autorização



de órgãos competentes para atividades especiais, licenciamento junto à CETESB, implantação de áreas de desaceleração e obras viárias complementares, controle da poluição hídrica, recuperação ambiental e patrimonial, reflorestamento com espécies nativas, ampliação da iluminação pública e reciclagem e reutilização de águas utilizadas nos processos produtivos. Em alguns casos, como nas medidas 17 e 28, a aplicação passa a depender do porte e da natureza da atividade, assegurando proporcionalidade entre exigência e impacto gerado.

As demais medidas foram excluídas — entre elas as de controle de ruído, vibração, resíduos sólidos, poluição atmosférica, e isolamento de atividades específicas — por já estarem previstas em dispositivos como as NBR 10.151, 10.152 e 10.004, o Decreto Estadual nº 8.486/1976, e às diretrizes do Código de Obras. Da mesma forma, medidas voltadas a contribuições financeiras, cinturões verdes e ampliação de redes de infraestrutura foram removidas por se tratar de exigências vinculadas a processos de compensação urbanística, disciplinadas em instrumentos próprios da legislação municipal, como em estudos de impacto de vizinhança.

O quadro a seguir apresenta a proposta para as diretrizes de medidas mitigadoras e compensatórias.

Quadro 1: Relação das diretrizes de medidas mitigadoras e compensatórias

VIGENTE		PROPOSTA	JUSTIFICATIVA
1	Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, atendendo ao disposto na legislação vigente;	Excluir	Atendimento às normas técnicas em qualquer atividade que já tenha obrigatoriedade / Previsto em licenciamento ambiental
2	Execução e implementação de projeto de isolamento acústico do estabelecimento, em conformidade com a legislação que regula a poluição sonora e atender as normas da ABNT – NBR 10.151/87 e 10.152/87;	Excluir	Atendimento às normas técnicas em qualquer atividade que já tenha obrigatoriedade / Previsto em licenciamento ambiental
3	Adequação dos equipamentos que produzam “choque ou vibração”, por meio de fixação em bases próprias e adequadas, evitando-se incômodos à vizinhança e atendendo as normas da ABNT – NBR 10.273/88;	Excluir	Atendimento às normas técnicas em qualquer atividade que já tenha obrigatoriedade / Previsto em licenciamento ambiental
4	Execução de isolamento acústico para motores de refrigeração (câmara fria, freezer ou compressores);	Manter	-
5	Distanciamento das edificações e/ou lotes vizinhos, se possível em local confinado, na realização das operações mais ruidosas, obedecidas às normas legais de construção, iluminação e ventilação do município com recuos de fundo e laterais mínimos de 1,50m ou exigências maiores previstas nesta Lei;	Excluir	Atendimento da legislação municipal
6	Realização das operações de solda em local adequado, para impedir que o luzimento provocado por tal atividade afete	Manter	-



VIGENTE		PROPOSTA	JUSTIFICATIVA
	os setores vizinhos (quando previsto na atividade);		
7	Implementação de isolamento por meio de compartimento fechado nas instalações de lavagem e pulverização de veículos (quando previsto na atividade);	Excluir	Conteúdo de Código de Obras e Edificações
8	Implementação de isolamento por meio de compartimento próprio, fechado, provido de sistema de ventilação exaustora com filtro – “cabine de pintura” – nos processos de pintura por aspersão (quando previsto na atividade);	Excluir	Conteúdo de Lei de Código de Obras e Edificações
9	Execução de sistemas de retenção dos despejos de óleo, graxas e gorduras, antes de serem lançados em rede pública, ao solo e/ou corpo d’água;	Excluir	Conteúdo de Lei de Código de Obras e Edificações
10	Controle da atividade impedindo a emissão de material particulado para fora dos limites da propriedade, atendendo, no mínimo, a Lei Estadual 1817/78;	Excluir	Atendimento às normas técnicas em qualquer atividade que já tenha obrigatoriedade / Previsto em licenciamento ambiental
11	Controle da atividade impedindo a emissão de odores para fora dos limites da propriedade, atendendo, no mínimo, a Lei Estadual 1817/78;	Excluir	Atendimento às normas técnicas em qualquer atividade que já tenha obrigatoriedade / Previsto em licenciamento ambiental
12	Destinação adequada para resíduos sólidos gerados pela atividade, sendo vedado dispô-los a céu aberto ou incinerá-los, em conformidade com a ABNT – NBR 10.004, utilizando obrigatoriamente a coleta seletiva;	Excluir	Atendimento às normas técnicas em qualquer atividade que já tenha obrigatoriedade / Previsto em licenciamento ambiental / Código de Obras e Edificações
13	Obtenção de licenciamento do órgão estadual de saneamento ambiental (CETESB) para o exercício da atividade prevista;	Manter	-
14	Execução de sistema de “cata fuligem” nas chaminés, no caso de haver fornos à lenha e churrasqueiras;	Excluir	Lei de Código de Obras e Edificações
15	Obtenção de Autorização por parte de órgão competente do Ministério do Exército;	Manter	-
16	Execução de sinalização viária prevendo faixas de sinalização para orientar áreas de embarque e desembarque, de pátio de carga e descarga, de vagas para estacionamento e áreas de acesso de veículos e pedestres, mediante diretrizes fornecidas pelos órgãos públicos competentes;	Excluir	Lei de Código de Obras e Edificações
17	Implantação de área de desaceleração e aceleração para acesso e saída do empreendimento, mediante diretrizes fornecidas pelos órgãos públicos competentes, conforme o porte e/ou a necessidade;	Manter. A depender do porte da atividade.	-



VIGENTE		PROPOSTA	JUSTIFICATIVA
18	Atender o Decreto Estadual 8486/76, que trata do controle da poluição hídrica;	Manter	-
19	Executar muro de isolamento de no mínimo 2,5m de altura, baias compartilhadas para separação dos diversos tipos de sucatas estocadas e manter procedimentos de limpeza e controle de proliferação de insetos e roedores, com torneiras e ralos para limpeza separadamente por baia;	Excluir	Lei de Código de Obras e Edificações
20	Implantação de obras viárias complementares no entorno do imóvel em que se implantará a atividade ou empreendimento com alargamentos, duplicações, rotatórias, travessias de cursos d'água, ferrovias, inclusive com drenagem urbana e instalação ou remoção de iluminação pública e sinalização viária, mediante diretrizes fornecidas pelos órgãos públicos competentes;	Manter. A depender do porte.	-
21	Construção, reforma, recuperação, adequação, requalificação de equipamentos comunitários destinados a escolas, creches, postos de saúde ambulatorial ou preventivo familiar, praças de esportes e/ou lazer, posto de segurança, ecoponto, centro comunitário, biblioteca regional, mediante diretrizes fornecidas pelos órgãos públicos competentes;	Excluir	Lei de Código de Obras e Edificações
22	Recuperação de áreas degradadas ou de interesse ambiental, mediante diretrizes fornecidas pelos órgãos públicos competentes;	Manter	-
23	Recuperação, requalificação ou restauro de edificações ou áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, mediante diretrizes fornecidas pelos órgãos públicos competentes;	Manter	-
24	Reflorestamento com espécies nativas e manutenção até dois anos após plantio, mediante diretrizes fornecidas pelos órgãos públicos competentes;	Manter	-
25	Ampliação de rede de iluminação pública, mediante diretrizes fornecidas pelos órgãos públicos competentes;	Manter	-
26	Contribuição para fundo do desenvolvimento urbano, mediante diretrizes fornecidas pelos órgãos públicos competentes;	Excluir	Previsto em licenciamento urbanístico específico
27	Ampliação de redes de infraestrutura;	Excluir	Previsto em licenciamento urbanístico específico
28	Reciclagem e reutilização de águas utilizadas nos processos da atividade, mediante diretrizes fornecidas pelos órgãos públicos competentes;	Manter. A depender do porte da atividade.	-



VIGENTE		PROPOSTA	JUSTIFICATIVA
29	Implantação de cinturão verde no contorno do empreendimento ou atividade, com no mínimo 25,00m de largura, ou largura maior que 25,00 m a ser definida no EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), e que seja eficaz para a adequação ou eliminação de incômodo gerado.	Excluir	Previsto em licenciamento urbanístico específico

Fonte: TESE, 2025.

2.2 Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano

A ocupação do solo diz respeito à disposição física e funcional das construções em determinado território, influenciando diretamente na qualidade de vida, no meio ambiente, na mobilidade e sustentabilidade das cidades.

O plano diretor de Limeira estabelece alguns parâmetros para a ocupação do solo, sendo diferenciados conforme a macrozona/zona urbana, tais como: taxa de ocupação do lote, recuos (frontal e lateral), taxa de permeabilidade mínima, além da densidade habitacional, ou seja, refere-se à concentração de pessoas por unidade de área, sendo neste caso adotado o hectare. Estes parâmetros passaram por processo de análise e revisão, sendo propostos alguns ajustes conforme indicados a seguir e no próximo capítulo.

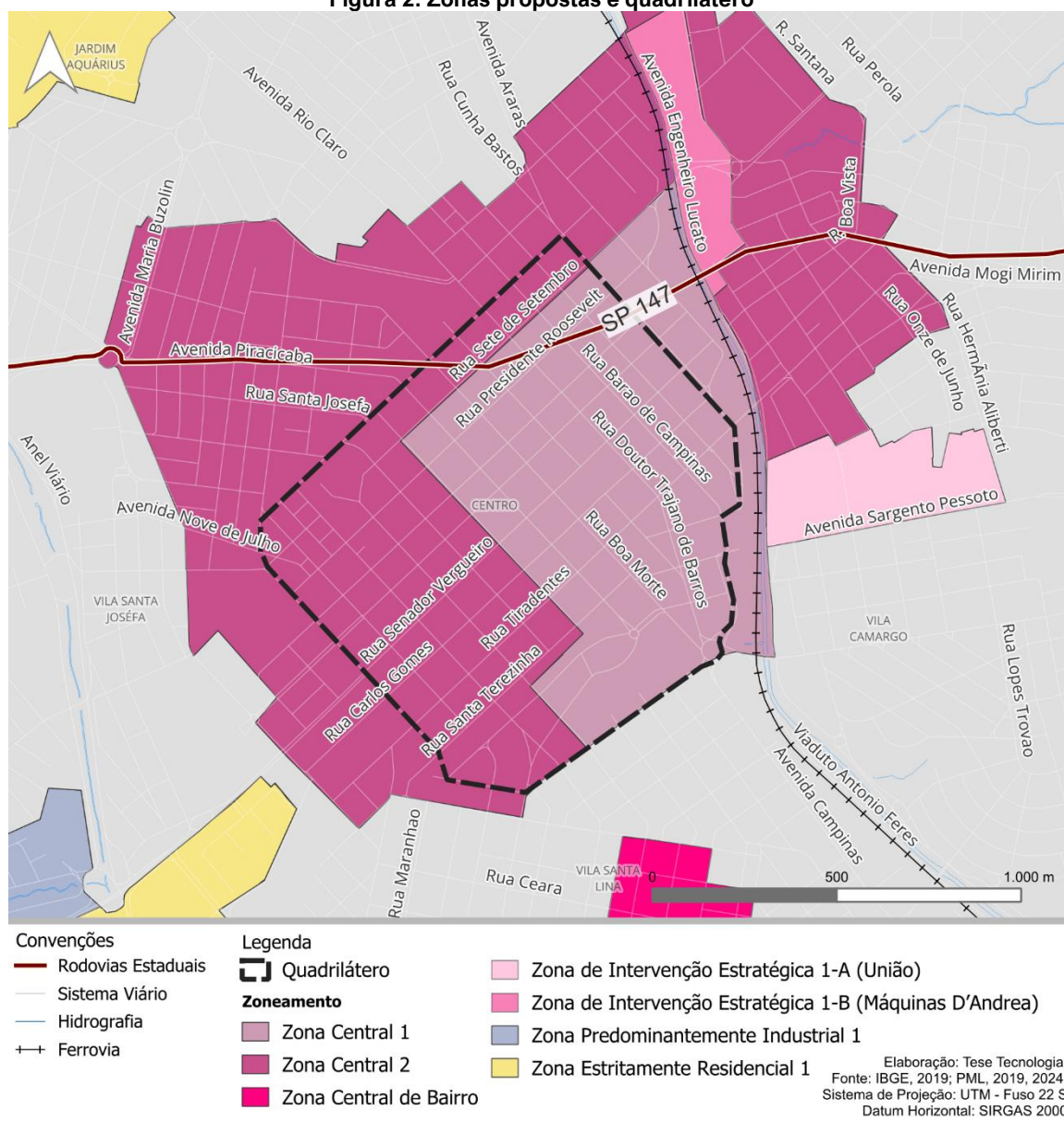
2.2.1 Coeficiente de Aproveitamento do Solo

O plano diretor de Limeira institui o denominado Quadrilátero, mencionado em notas das tabelas de parâmetros de ocupação das zonas urbanas, o qual configura uma área de proteção no entorno do centro histórico de Limeira, estabelecendo limites para o aumento do potencial construtivo (Coeficiente de Aproveitamento – C.A.), especificamente para condomínios verticais ou horizontais, para além deste poligonal. Apesar da intenção de salvaguardar o núcleo central, o dispositivo apresenta fragilidades de aplicação e interpretação, uma vez que consta apenas nas notas das tabelas anexas à Lei Complementar nº 442/2009, e ainda, não consta graficamente no mapa de zoneamento oficial, sendo tratado como um sobrezoneamento em relação à legislação urbanística vigente. Ressalta-se que também não fica claro o processo e quais os critérios de enquadramento para obtenção deste adicional do coeficiente de aproveitamento, o que acaba dificultando a sua aplicação efetiva no território.

Nesta revisão do Plano Diretor, optou-se pela extinção do Quadrilátero e instituição da Zona Central 1 (ZC-1), incorporando o princípio de proteção do patrimônio histórico e cultural de forma integrada ao zoneamento oficial municipal. A nova ZC-1 foi delimitada com base em critérios objetivos, considerando a concentração de bens tombados e imóveis inventariados como de interesse de preservação pelo CONDEPHALI.

A criação da Zona Central 1 promove a reorganização do zoneamento urbano central, substituindo o instrumento anterior por uma delimitação consolidada em mapa oficial e assegurando a integração entre as diretrizes de preservação e o uso do solo no núcleo histórico de Limeira. Assim, o aumento do potencial construtivo foi direcionado à Zona Central 2, que compreende o centro expandido, onde haveria o impacto da aplicação do CA pelo quadrilátero, e permite um aproveitamento do solo maior (Figura 2).

Figura 2: Zonas propostas e quadrilátero



Fonte: TESE, 2025

Ademais, o plano diretor de Limeira adota coeficientes de aproveitamento diferenciados no caso de construção vertical em condomínios, aumentando este coeficiente conforme a zona (ZPR-1, ZI-1 e ZI-2) e sua localização em relação ao anel viário. Tendo em vista que as zonas industriais compreendidas dentro do anel viário são menos expressivas e já se encontram consolidadas, e pelo fato do adicional ser aplicado apenas nos casos de condomínios, propõe-se a aplicação do CA adicional apenas fora do anel viário. Já para a ZPR-

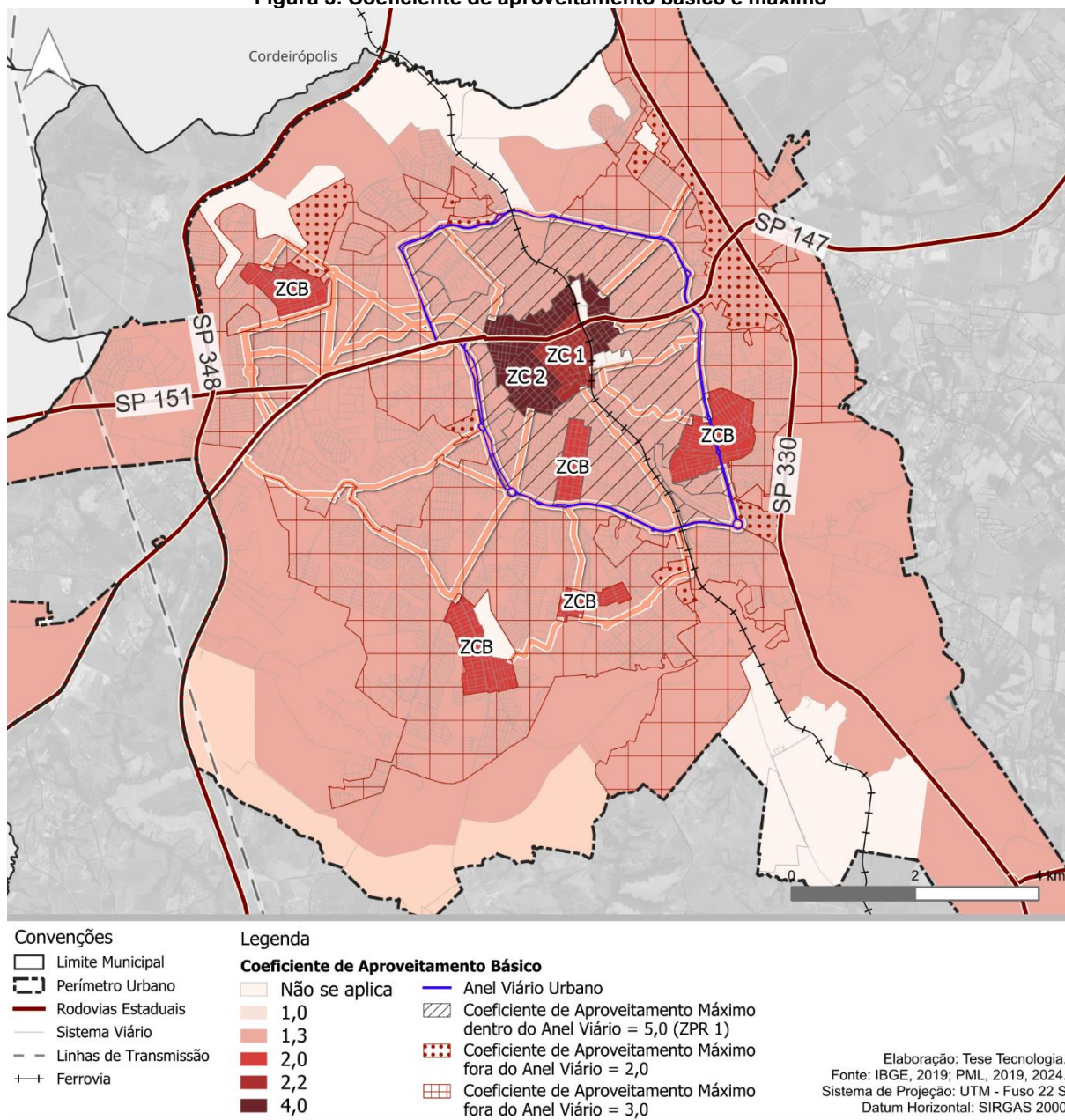
1 propõe uma redução em ambas as situações, conforme aponta a tabela a seguir. Na Figura 3, na sequência, é ilustrada a configuração dos coeficientes básicos e máximos propostos para as zonas em questão.

Tabela 1: Coeficientes Máximos a serem utilizados na aplicação da OODC

Zona / Área	CA máximo vigente		CA máximo proposto	
	Fora do quadrilátero até o perímetro do anel viário	Fora do perímetro do anel viário	Até o perímetro do anel viário	Fora do perímetro do anel viário
ZPR-1	6,0	4,0	5,0	3,0
ZI-1	6,0	4,0	-	2,0
ZI-2	6,0	4,0	-	3,0

Fonte: TESE, 2025.

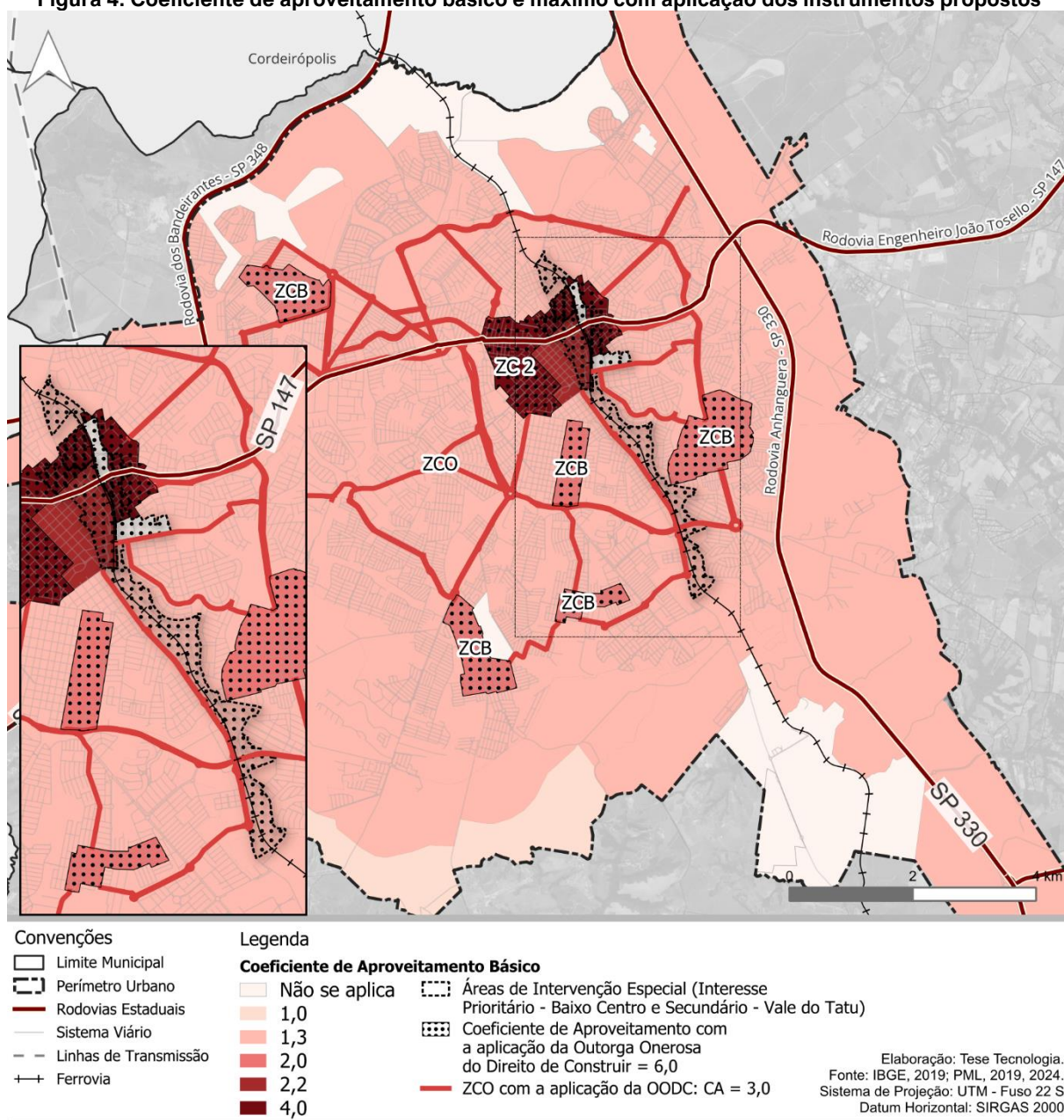
Figura 3: Coeficiente de aproveitamento básico e máximo



Fonte: TESE, 2025

Os instrumentos da política urbana, como a outorga onerosa do direito de construir, a transferência do direito de construir, as operações urbanas consorciadas, também impactam em alterações dos coeficientes básicos permitidos no zoneamento urbano. O plano diretor de Limeira prevê tais instrumentos, sendo alguns regulamentados por legislação específica, determinando o aumento dos coeficientes básicos de aproveitamento dos lotes, sendo propostas alterações neste processo de revisão do plano. O coeficiente de aproveitamento máximo poderá chegar até 6,0 para as zonas onde incide os instrumentos, com exceção da Zona Corredor de Uso Diversificado (ZCO) em que se projeta chegar até 3,0, e nas áreas onde poder ser aplicada a Operação Urbana Consorciada, sendo definida na sua efetivação (Figura 4). O detalhamento da proposição dos instrumentos da política urbana é tratado no Relatório 11 do processo de revisão do plano diretor.

Figura 4: Coeficiente de aproveitamento básico e máximo com aplicação dos instrumentos propostos



Fonte: TESE, 2025



2.3 Uso e Ocupação do Solo Municipal

Os parâmetros de uso e ocupação propostos para as Macrozonas Rurais (**Erro! Fonte de referência não encontrada.** e Tabela 2) seguem critérios de controle de uso e intensidade compatíveis com a função produtiva e ambiental de cada área. Todas as áreas mínimas de lote estabelecidas respeitam o módulo rural mínimo para o município, assegurando que a ocupação do território mantenha caráter essencialmente rural, voltado às atividades agropecuárias, de conservação ambiental, evitando processos de urbanização indevida.

De modo geral, as macrozonas apresentam baixa densidade de ocupação e coeficientes de aproveitamento reduzido, garantindo ampla equilíbrio entre produção agrícola e proteção dos recursos naturais. As diferenças entre as zonas refletem distintos graus de permissividade — das áreas de proteção ambiental, mais restritivas, até as de consolidação da produção rural onde se admite maior diversidade de usos e intensidade construtiva controlada.

A seguir são apresentadas as principais propostas de uso e ocupação para as macrozonas.

Macrozona Rural de Produção Agropecuária (MZR PA)

A proposta de usos para a Macrozona Rural de Produção Agropecuária (MZR PA) tem como diretriz a continuidade e o fortalecimento das atividades agropecuárias em áreas com vocação produtiva consolidada, admitindo apoios e elos de cadeia que preservem a ambiência rural e a sustentabilidade do sistema. O panorama geral das atividades permitidas registra 1.047 usos permitidos, distribuídos em 168 de Não Incômodo, 214 de Baixa Incomodidade, 600 de Média Incomodidade e 65 de Alta Incomodidade, com predomínio de atividades de médio impacto associadas à produção, ao beneficiamento e à logística rural.

Quanto aos parâmetros de ocupação propõe-se a permanência daqueles já regulamentados pelo Município, com área mínima do lote em 10 hectares, taxas de ocupações, coeficientes de aproveitamento e taxa de permeabilidade máxima reduzidos.

Macrozona Rural de Proteção dos Mananciais (MZR PM)

Orientada pela preservação, recuperação e manejo sustentável dos mananciais de abastecimento, a Macrozona Rural de Proteção dos Mananciais (MZR PM) compatibiliza essa função com atividades agropecuárias de baixo impacto e ocupações residenciais dispersas e controladas. A macrozona estrutura-se em duas porções (MZR PM1 e MZR PM2) com níveis distintos de proteção, ajustando permissões à sensibilidade ambiental.

Na MZR PM-1 os parâmetros de uso são mais restritivos, em razão da maior sensibilidade ambiental e da presença de ponto de captação de água. O conjunto permitido soma 188 usos, sendo 10 de Não Incômodo, 42 de Baixa, 132 de Média e 4 de Alta Incomodidade, evidenciando controle rigoroso sobre atividades potencialmente impactantes.



Já na MZR PM-2 admitem-se usos rurais controlados e compatíveis, desde que atendidos os critérios técnicos de preservação e manejo sustentável. O quadro de permissões reúne 990 usos, sendo 168 de Não Incômodo, 214 de Baixa, 600 de Média e 8 de Alta Incomodidade, mantendo ampla abertura a atividades típicas do meio rural com incidência residual de alto impacto. Quanto aos parâmetros de ocupação propõe-se uma escala de parâmetros mais restritos para a MZR PM-1.

Macrozona Rural de Potencial Turístico do Morro Azul (MZR PT Morro Azul)

Com base agropecuária e atributos paisagísticos e culturais favoráveis ao turismo vinculado ao Morro Azul, a Macrozona Rural de Potencial Turístico do Morro Azul (MZR PT Morro Azul) valoriza iniciativas compatíveis com a proteção ambiental e a salvaguarda do patrimônio natural e cultural. O panorama geral das atividades permitidas contempla 990 usos, dos quais 168 de Não Incômodo, 214 de Baixa, 600 de Média e 8 de Alta Incomodidade, priorizando turismo de base rural e serviços correlatos de baixo e médio impacto.

Quanto aos parâmetros de ocupação do solo permanecem aqueles previstos em legislação municipal, sem alterações.

Macrozona Aeroportuária (MZ A)

Destinada à futura implantação do aeroporto municipal — atualmente área rural passível de conversão quando da instalação da infraestrutura aeronáutica —, admite exclusivamente atividades compatíveis com a operação aeroportuária. O uso residencial não é permitido. Ao todo, são 125 usos permitidos, sendo 51 de Não Incômodo, 59 de Baixa, 10 de Média e 5 de Alta Incomodidade, com predominância de serviços e apoios operacionais de baixo impacto.

Quanto aos parâmetros de ocupação do solo permanecem aqueles previstos em legislação municipal, sem alterações.

Corredor de Desenvolvimento Regional (ZCO Reg)

Voltado à concentração de atividades de maior porte e potencial de incômodo ao longo de eixos intermunicipais, o Corredor de Desenvolvimento Regional (ZCO Reg) aproveita a capacidade de escoamento das vias estruturantes em uma faixa de 500 metros a partir do eixo e subdivide-se em dois níveis (ZCO Reg 1 e ZCO Reg 2), com filtros adicionais quando há incidência sobre mananciais de abastecimento público de água.

Na ZCO Reg 1 admite-se o conjunto mais amplo de atividades, compatível com o papel regional das vias. São 1.313 usos permitidos, sendo 168 de Não Incômodo, 214 de Baixa, 600 de Média e 331 de Alta Incomodidade, canalizando atividades de médio e alto impacto para frentes viárias de maior capacidade, algumas tendo restrições e exigências de mitigação.

Já na ZCO Reg 2 são incorporadas restrições específicas e salvaguardas ambientais por conta das áreas de manancial. O rol de atividades com uso permitido soma 1.224 usos, com 164 de Não Incômodo, 197 de Baixa, 544 de Média e 319 de Alta Incomodidade, preservando a diversidade econômica com controles adicionais sobre os usos mais impactantes.



Quanto aos parâmetros de ocupação do solo diferem-se entre as macrozonas 1 e 2, em função da localização da ZCO-Reg 2 em área de manancial, apresentando taxa de ocupação e coeficientes de aproveitamento do solo menor.

Corredor de Desenvolvimento Sustentável (ZCO DS)

A proposta de usos para o Corredor de Desenvolvimento Sustentável (ZCO DS) adota como critério geral a promoção de atividades econômicas compatíveis com a proteção de mananciais ao longo da SP-147, em faixa de 1.000 metros a partir do eixo viário. O uso residencial não é permitido. O panorama geral das atividades permitidas abrange 1.224 usos, sendo 164 de Não Incômodo, 197 de Baixa, 544 de Média e 319 de Alta Incomodidade, orientando cadeias produtivas e serviços sob condicionantes ambientais reforçados.

Os parâmetros de ocupação do solo em função da localização em área de manancial apresentam taxa de ocupação e coeficientes de aproveitamento do solo mais restritos.

Corredor Rural (ZCO Rural)

A proposta de usos para o Corredor Rural (ZCO Rural) adota como critério geral a instalação, em faixa de 500 metros a partir do eixo das estradas municipais do meio rural, de comércio, serviços e instituições de apoio local, além de atividades vinculadas à produção agropecuária; o uso residencial não é permitido. O conjunto das atividades permitidas contabiliza 327 usos, com 115 de Não Incômodo, 106 de Baixa, 95 de Média e 11 de Alta Incomodidade, priorizando usos de apoio e de baixa a média incomodidade para preservar a funcionalidade viária e a ambiência rural.

Quanto aos parâmetros de ocupação do solo permanecem aqueles previstos em legislação municipal, sem alterações.

A Tabela 2 apresenta os parâmetros de uso e ocupação do solo para as macrozonas rurais, sendo que as atividades conforme classificação por CNAE podem ser consultados no link:

<https://drive.google.com/drive/folders/1p6N2MPGaGLLhKWmVaqi3W2uctmU8l4YT?usp=sharing>



Tabela 2: Parâmetros de uso e ocupação do solo das Macrozonas Rurais

MACROZONA	ATIVIDADES PERMITIDAS	FRENTE MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA DO LOTE OU UNIDADE RESULTANTE (m2)	RECUO DE FRENTE MÍNIMO (m) ¹		RECUOS LATERAIS E DE FUNDOS MÍNIMOS (m)		TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO MÁXIMA	DENSIDADE MÁXIMA (hab/ha)
				Estradas Estaduais	Estradas Municipais	até 2 Pav	até 4 Pav				
MZR-PA 3	H e conforme Anexo 25	80	100.000	10	5	5	10	15%	0,2	15%	20
MZR-PM-1 ^{2,3}	H e conforme Anexo 25	50	50.000	10	5	5	10	15%	0,1	10%	15
MZR-PM-2 ^{2,3}	H e conforme Anexo 25	50	50.000	10	5	5	10	15%	0,2	15%	20
MZR-PT ³	H e conforme Anexo 25	80	100.000	10	5	5	10	25%	0,2	25%	30
MZ-A ^{3,4}	conforme Anexo 25	80	100.000	10	5	5	10	25%	0,25	35%	20
ZCO - Reg. 1	conforme Anexos 18	50	20.000	10	5	5	10	55%	0,6	65%	20
ZCO - Reg. 2 ⁵	conforme Anexos 18 e 25	50	20.000	10	5	5	10	30%	0,4	65%	20
ZCO - Rural ⁵	conforme Anexo 25	50	50.000	10	5	5	10	15%	0,2	15%	20
ZCO - DS ⁵	conforme Anexos 18 e 25	50	20.000	10	5	5	10	20%	0,5	50%	20

Fonte: TESE, 2025.

1. A partir da Faixa de Destinação Especial conforme Anexo 23, para possibilitar futuro alargamento da via.
2. Na MZR-PM não poderão ser implantadas indústrias ou agroindústrias que gerem resíduos (classe I e IIA). Somente permitido fertirrigação submetida à análise do Órgão Ambiental do Município e Comissão da Zona de Proteção dos Mananciais. (confirmar existência)
3. Averbar 20% de reserva legal em todas as Macrozonas Rurais.
4. Após a implantação do aeroporto, esta Macrozona será enquadrada como urbana."
5. Na ZCO-DS, ZCO-REG2 e na ZCO-Rural poderão ser implantadas indústrias ou agroindústrias que gerem resíduos (Classe IIA), desde que submetida à análise e licenciamento do órgão ambiental competente e da Comissão da Zona de Proteção dos Mananciais. Somente permitido fertirrigação submetida à análise do Órgão Ambiental do Município e Comissão da Zona de Proteção dos Mananciais.



2.4 Uso e Ocupação do Solo Urbano

A proposta de usos por zona no novo zoneamento de Limeira foi estruturada a partir da revisão das atividades econômicas permitidas em cada categoria de uso e ocupação do solo, considerando sua compatibilidade com a função urbana, a densidade prevista e o grau de incomodidade gerado sobre o entorno. O modelo adotado utiliza a classificação das atividades segundo quatro níveis de incomodidade — Alta (AI), Média (MI), Baixa (BI) e Nenhuma (NI) —, conforme critérios técnicos já descritos.

A distribuição dos usos reflete a função específica de cada zona dentro da estrutura urbana: as zonas centrais e de corredor (ZC e ZCO) concentram atividades de maior diversidade e intensidade; as zonas de bairro (ZCB) e predominantemente residenciais (ZPR-1, ZPR-2 e ZPR-3) priorizam a compatibilidade com o uso habitacional; as zonas industriais (ZI-1, ZI-2 e ZI-3) reúnem as atividades de base produtiva e logística, e as zonas de transição (ZT) funcionam como faixas intermediárias entre os espaços urbanos e rurais.

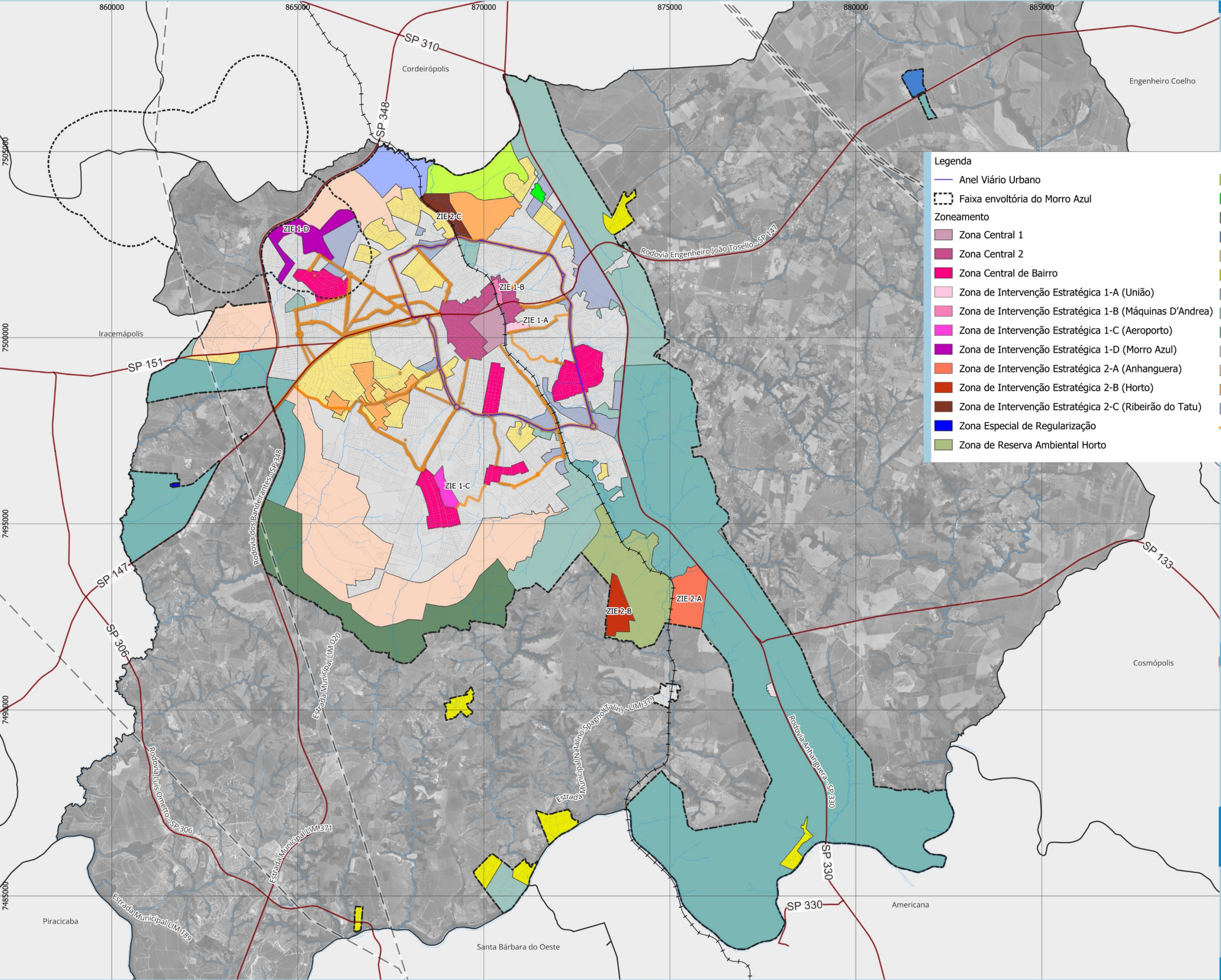
As restrições complementares estabelecidas — sendo, em sua maioria, já previstas na legislação vigente — visam garantir a segurança, a funcionalidade e o desempenho ambiental dos empreendimentos, sendo aplicadas conforme o tipo e o porte da atividade. Entre as exigências mais recorrentes estão a apresentação obrigatória de Estudo ou Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) para edificações acima de 2.500 m² ou 5.000 m², o atendimento às normas da ABNT NBR 10.151/87 e 10.152/87 relativas ao controle de ruído, e o licenciamento ambiental junto à CETESB para atividades potencialmente poluidoras. Também são previstas condições de distanciamento mínimo de 50 m de postos de combustíveis e 100 m de escolas, creches e asilos, e a implantação de pátios internos de manobra e áreas para carga e descarga com dimensões padronizadas de 3 m x 10 m.

As medidas mitigadoras previstas no Anexo 25 complementam o controle dos impactos ambientais e urbanos, sendo aplicadas de acordo com o porte e o tipo de atividade. As ações mantidas concentram-se nos aspectos de infraestrutura, sustentabilidade e proteção ambiental, compreendendo:

- Isolamento acústico de equipamentos e motores de refrigeração (medida 4);
- Implantação de áreas de desaceleração e obras viárias complementares, conforme diretrizes dos órgãos competentes (medidas 17 e 20);
- Controle da poluição hídrica, em atendimento ao Decreto Estadual nº 8.486/1976 (medida 18);
- Recuperação de áreas degradadas, requalificação de edificações e reflorestamento com espécies nativas, mediante diretrizes ambientais e urbanísticas (medidas 22, 23 e 24);
- Ampliação da rede de iluminação pública (medida 25);
- Reciclagem e reutilização de águas utilizadas nos processos produtivos, conforme o porte e a natureza da atividade (medida 28);
- Obtenção de licenciamento ambiental junto à CETESB e autorização de órgãos federais competentes quando aplicável (medidas 13 e 15).



A seguir são apresentados os mapas de Zoneamento proposto (Mapa 2 e Mapa 3) e, na sequência, são apresentados os parâmetros de uso e ocupação para as zonas urbanas propostas na revisão do Plano Diretor de Limeira, definidas a partir de critérios que consideram a vocação e a densidade pretendida de cada área, a compatibilidade com os usos habitacionais, o grau de incomodidade das atividades permitidas e as restrições complementares e medidas mitigadoras correspondentes. As atividades conforme classificação por CNAE para cada zona podem ser consultados no link: <https://drive.google.com/drive/folders/1p6N2MPGaGLLhKWmVaqi3W2uctmU8I4YT?usp=sharing>



Legenda

— Anel Viário Urbano

- - - Faixa envoltória do Morro Azul

Zoneamento

■ Zona Central 1

■ Zona Central 2

■ Zona Central de Bairro

■ Zona de Intervenção Estratégica 1-A (União)

■ Zona de Intervenção Estratégica 1-B (Máquinas D'Andrea)

■ Zona de Intervenção Estratégica 1-C (Aeroporto)

■ Zona de Intervenção Estratégica 1-D (Morro Azul)

■ Zona de Intervenção Estratégica 2-A (Anhanguera)

■ Zona de Intervenção Estratégica 2-B (Horto)

■ Zona de Intervenção Estratégica 2-C (Ribeirão do Tatu)

■ Zona Especial de Regularização

■ Zona de Reserva Ambiental Horto

Convenções

□ Limites municipais

- - - Perímetro Urbano Proposto

— Sistema viário

— Rodovias Estaduais

— Hidrografia

— Ferrovia

— Linhas de Transmissão

■ Zona de Reserva Ambiental Itapema

■ Zona de Reserva Ambiental Pires

■ Zona de Transição

■ Zona de Urbanização Industrial Controlada

■ Zona Estritamente Residencial 1

■ Zona Estritamente Residencial 2

■ Zona Predominantemente Industrial 1

■ Zona Predominantemente Industrial 2

■ Zona Predominantemente Industrial 3

■ Zona Predominantemente Residencial 1

■ Zona Predominantemente Residencial 2

■ Zona Predominantemente Residencial 3

■ Zona Tecnológica

■ Zona Corredor de Uso Diversificado

Elaboração: Tese Tecnologia.
Fonte de Dados:
IBGE, 2023; PML, 2024; EPE, 2024; DNIT, 2023.
Data: Outubro/2025



Esc.: 1:95.000

Sistema de Projeção: UTM - Fuso 23 S
Datum Horizontal: SIRGAS 2000

Localização no Estado de São Paulo



Mapa - Zoneamento Proposto



ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Revisão do PD de Lemeira e elaboração da LUOS

Mapa 3 – Zoneamento Urbano Proposto



Zona Central (ZC)

A Zona Central (ZC) compreende o centro histórico da cidade e as áreas contíguas, caracterizadas pela coexistência de edificações térreas e verticalizadas, comércio e serviços diversificados, destacando-se equipamentos e edifícios de valor histórico e arquitetônico. Subdivide-se em Zona Central 1 e 2.

Zona Central 1 (ZC-1)

A proposta de usos para a Zona Central 1 (ZC-1) foi estruturada com base na manutenção dos usos vigentes da zona central definidos na legislação atual, complementados pela atualização da classificação de incomodidade e pela adequação das medidas mitigadoras do Anexo 25. O critério adotado buscou preservar a diversidade funcional característica do núcleo histórico, assegurando compatibilidade entre atividades comerciais, de serviços e institucionais, com ênfase na requalificação do centro e estímulo a usos mistos de baixa e média incomodidade. Essa abordagem reforça o papel da ZC-1 como área de convivência, *retrofit* e dinamização econômica, garantindo, ao mesmo tempo, a proteção das edificações de valor histórico-cultural.

O panorama geral das atividades permitidas evidencia o predomínio de usos de média incomodidade (297 atividades), que correspondem majoritariamente a comércios e serviços especializados compatíveis com o ambiente central consolidado, como estabelecimentos varejistas, clínicas, instituições de ensino, serviços técnicos e atividades recreativas e culturais. As atividades de baixa incomodidade (145) concentram funções administrativas, de atendimento bancário e serviços de apoio, como locação, manutenção e ensino especializado, reforçando a vocação institucional e de suporte do centro. As atividades sem incomodidade (150) abrangem escritórios, consultorias, atividades financeiras, serviços profissionais, tecnológicos e de informação, consolidando a predominância de usos compatíveis com a ambiência urbana e patrimonial da área. As atividades de alta incomodidade (26) foram mantidas apenas em caráter excepcional, concentrando-se em serviços públicos essenciais — como saneamento, energia, transporte e obras de infraestrutura — e, portanto, sujeitas a controle e licenciamento específicos. A composição quantitativa demonstra equilíbrio entre dinamismo econômico e controle de impactos, com predominância de usos médios e baixos (442 atividades, ou cerca de 80% do total) adequados à densidade e ao perfil do centro histórico.

Entre as principais restrições complementares exigidas em atividades específicas, destacam-se a exigência de apresentação de Estudo ou Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) para edificações acima de 2.500 m², a obrigatoriedade de áreas de carga e descarga mínimas (3 m × 10 m) e de vagas proporcionais à área construída, bem como o atendimento a distanciamentos de postos de combustíveis, escolas, creches e instituições sensíveis. As restrições também preveem exigências específicas de segurança (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, normas de acessibilidade e controle de ruído) e de operação (horários, pátios internos e sinalização viária), assegurando compatibilidade entre atividades e infraestrutura urbana existente.



As medidas mitigadoras aplicáveis concentram-se no controle de impactos ambientais, na adequação da infraestrutura e na compensação urbanística, sendo recorrentes as medidas 4, 13, 15, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25 e 28. Essas ações abrangem o isolamento acústico de equipamentos, o licenciamento ambiental junto à CETESB, a obtenção de autorizações específicas de órgãos competentes, a implantação de áreas de desaceleração e obras viárias complementares, o controle da poluição hídrica, a recuperação de áreas degradadas e edificações de valor histórico, o reflorestamento com espécies nativas, a ampliação da iluminação pública e a reciclagem e reutilização de águas utilizadas nos processos produtivos. A aplicação combinada dessas medidas assegura à ZC-1 um caráter de uso controlado e ambientalmente responsável, compatibilizando a vitalidade econômica do centro com a preservação urbana e patrimonial.

Zona Central 2 (ZC-2)

A proposta de usos para a Zona Central 2 (ZC-2) adota como critério geral a manutenção dos usos vigentes da antiga Zona Central, acrescida dos usos compatíveis das Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR). A formulação teve como objetivo ampliar a diversidade funcional do centro expandido de Limeira, promovendo o adensamento controlado, a reocupação de imóveis subutilizados e a integração entre habitação, comércio e serviços. Essa diretriz busca consolidar a ZC-2 como área de transição entre o núcleo histórico e os bairros adjacentes, estimulando a implantação de tipologias habitacionais compactas (kitnets e estúdios) e de usos mistos que favoreçam a vitalidade urbana, mantendo compatibilidade com a infraestrutura instalada e com o porte construtivo local.

O levantamento das atividades permitidas evidencia que a ZC-2 possui um total de 1.015 atividades distribuídas por níveis de incomodidade. Predominam as atividades de média incomodidade (MI), com 453 registros, englobando principalmente comércio varejista, serviços de alimentação, clínicas, atividades educacionais, culturais, de entretenimento e pequenas manufaturas não poluentes — funções que caracterizam o centro expandido como polo dinâmico e de uso intensivo. As atividades de alta incomodidade (AI), em número de 197, correspondem a usos industriais e logísticos pontuais, em geral vinculados a fabricação, manutenção e transporte, admitidos sob critérios de controle ambiental e compatibilidade urbanística. As atividades de baixa incomodidade (BI), totalizando 180, concentram serviços administrativos, bancários, de apoio técnico e de manutenção, compatíveis com o uso residencial e de escritório. Já as atividades sem incomodidade (NI), em número de 167, abrangem escritórios, consultorias, atividades financeiras, de tecnologia e comunicação, reforçando o perfil terciário e institucional da zona. Esse conjunto expressa a vocação da ZC-2 como espaço de centralidade multifuncional, com predominância de usos de média e baixa incomodidade (633 atividades, ou 62% do total), o que garante equilíbrio entre dinamismo econômico e controle de impactos.

As restrições complementares em atividades específicas mantêm a lógica de controle por porte e impacto, exigindo a apresentação de Estudo ou Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) para edificações com área construída superior a 2.500 m² ou, em casos específicos, acima de 5.000 m². Também são previstas exigências de áreas mínimas para carga e descarga (3 m × 10 m), vagas de estacionamento proporcionais à área construída e áreas destinadas a embarque e desembarque de passageiros. Determinadas atividades devem manter



distanciamentos mínimos de 50 a 100 metros de escolas, creches, postos de combustíveis e residências, em conformidade com normas de segurança e controle de ruído. Outras restrições incluem a apresentação de ART, AVCB e o cumprimento de normas da ABNT (NBR 10.151/87 e 10.152/87), Resolução CONAMA 01/90 e demais legislações ambientais e urbanísticas aplicáveis. Algumas atividades, especialmente as relacionadas a entretenimento, combustíveis e serviços de grande porte, estão sujeitas à análise prévia da Comissão Consultiva e Deliberativa de Funcionamento (CCDF).

As medidas mitigadoras aplicadas à Zona Central 2 (ZC-2), conforme o Anexo 25 revisado, concentram-se no controle ambiental, adequação viária e compensações urbanísticas, sendo aplicadas de acordo com o tipo e o porte das atividades. Permanecem vigentes as medidas 4, 13, 15, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25 e 28, além daquelas que possam ser definidas em decorrência da análise de EIV/RIV. Essas medidas abrangem o isolamento acústico de equipamentos e motores de refrigeração (4), a obtenção de licenciamento ambiental junto à CETESB (13) e de autorização específica de órgãos competentes quando exigido (15), a implantação de áreas de desaceleração e obras viárias complementares (17 e 20), e o controle da poluição hídrica (18). Também incluem a recuperação de áreas degradadas e edificações de interesse histórico e paisagístico (22 e 23), o reflorestamento com espécies nativas e manutenção (24), a ampliação da rede de iluminação pública (25) e a reciclagem e reutilização de águas utilizadas nos processos produtivos (28).

Tabela 3: Parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamento e edificações da ZC-1

ZONA CENTRAL 1 (ZC-1) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES* ** ***																
USO DO SOLO		LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO para vazios urbanos								CONSTRUÇÃO ²⁰						
TIPO OCUPAÇÃO	ATIVIDADES PERMITIDAS ¹⁷	FORMA DE PARCELAMENTO					ÁREAS PÚBLICAS			T.O.	C.A.	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)		RECUO MÍNIMO LATERAL (m)		TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
		FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	ÁREA MÁXIMA FECHADA (m²)	DISTR. LOTES DA ÁREA LOTEÁVEL (%)	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	INSTITUCIONAL - A.I. ³	VERDES - A.V. ³	A.V. P/LOT FECH ⁴			FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV ¹³	ATÉ 4 PAV ⁵	
MISTO RESID.	H (Residencial Unifamiliar e Residencial Multifamiliar) e conforme Anexo 25	33	50.000	80	250	10	7,50%	10,00%	50% da A.V.	0,8	2,2	5 ^{2, 11, 12, 15}	2	Ø ^{18, 19}	3	Conforme Lei 3877/04
				10	300	10,5										
MISTO NÃO RESID.				10 ¹	360	12										

Fonte: TESE, 2025.

Tabela 4: Parâmetros para fracionamento e construção em condomínio da ZC-1

ZONA CENTRAL 1 (ZC-1) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO** ***																								
IMÓVEL A SER FRACIONADO				FRACIONAMENTO para vazios urbanos								CONSTRUÇÃO EM CONDOMINIO												
TIPO DE GABARITO	ATIVIDADES PERMITIDAS ¹⁷	CONDIÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA MÁX FECHADA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)		DENSIDADE (hab/ha) ⁷	LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL DE VIAS PARTICULARES (m)		ÁREAS PÚBL ⁸		ÁREA COMUM	Nº MAX PAV	FRAÇÃO PRIVATIVA		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PÚBLICAS (m)		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PARTICULARES (m)		RECUOS MÍNIMOS DE LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS (m)				TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE	
				ENTRADA DO EMPREENDI-MENTO	FRAÇÃO IDEAL PRIVATIVA		PISTA C/ DUPLO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	PISTA C/ ÚNICO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	A.V. ³	A.I. ³			A.V. INTERNA ⁴	T.O.	C.A.	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁ-RIA	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁ-RIA	ATÉ 2 PAV ¹³	ATÉ 4 PAV	ATÉ 12 PAV		MAIS 12 PAV
HORIZONTAL	H (Residencial Unifamiliar e Residencial Multifamiliar) e conforme Anexo 25	LOTE	50.000	30 ¹⁴	8	200	7 ¹⁶	6 ¹⁶	Ø	Ø	5,00%	2	0,8	2,2	5	2	2 ⁹	2 ⁹	1,5 ¹⁰	Ø	Ø	Ø	CONF. LEIS 3877/04 E 3976/06 ou outra solução equivalente.	
		GLEBA							5,00%	7,50%														
VERTICAL		LOTE	30.000		Ø	1600			Ø	Ø	Ø	1	2,5	5		5	5	Ø	3	4,5	6			
		GLEBA							5,00%	7,50%														

Fonte: TESE, 2025.

* TODOS OS ÍNDICES PODERÃO SER REVISADOS CONFORME EIV, PODENDO-SE AUMENTAR AS EXIGÊNCIAS.

** EM QUALQUER TIPO DE NÚCLEO FECHADO É ADMITIDO O USO DE DEPENDÊNCIAS PARA SEDE DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

*** VAGAS PARA VEÍCULOS CONFORME DISPOSIÇÕES DOS ANEXOS 21 E 24.

1. USOS COMERCIAIS ATÉ 10% CONFORME EIV.

2. PERMITIDO RECUO ZERO QUANDO HOVER A IMPLANTAÇÃO DE FACHADA ATIVA.

3. LOCALIZADA EXTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO.

4. LOCALIZADA INTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO, SENDO CONSIDERADA ÁREA DE USO COMUM E PODENDO SER NO MÁXIMO 20% IMPERMEÁVEL.

5. RECUO OBRIGATÓRIO EM TODOS OS LADOS E FUNDOS.

6. PARA GLEBAS ACIMA DE 20.000 m².

7. PARA O CÁLCULO DA DENSIDADE, CONSIDERAR 4 HABITANTES POR UNIDADE HABITACIONAL.

9. ADMITIDO GARAGEM NO RECUO LATERAL COM PROFUNDIDADE MÁXIMA DE 10m E DIMENSÕES MÍNIMAS CONFORME VAGAS DESCRITAS NO ANEXO 21.

10. RECUO ENTRE BLOCOS: 3,00m e COMPRIMENTO MÁXIMO DO BLOCO: 60,00m CONSIDERADO-SE BLOCO A EDIFICAÇÃO COM 2 OU MAIS UNIDADES.

11. ADMITIDO RECUO FRONTAL DE 4,00 m PARA O PAVIMENTO SUPERIOR.

12. ADMITIDO COBERTURA PARA GARAGEM NO RECUO PRINCIPAL EM 50% DA TESTADA DO LOTE.

13. CONSIDERADO DOIS PAVIMENTOS ATÉ 7,00m DE ALTURA SEM O TELHADO. EM TERRENOS EM ACLIVE SÃO PERMITIDOS DOIS PAVIMENTOS SOBREPOSTOS EM TODA A EXTENSÃO DO TERRENO, NÃO SE ADMITINDO A SOBREPOSIÇÃO DE 3 PAVIMENTOS.

14. ADMITIDO FRENTE MENOR NOS CASOS EM QUE HOVER ALTERNATIVA PARA DESACELERAÇÃO E ACELERAÇÃO DE VEÍCULOS POR VIA PÚBLICA EXISTENTE OU NA ÁREA INTERNA DO EMPREENDIMENTO, SENDO QUE PARA EMPREENDIMENTO HABITACIONAL SERÁ NECESSÁRIO DISPOR DE DESACELERAÇÃO DE 1 CARRO PARA ATÉ 200 VAGAS E 2 CARROS PARA ACIMA DE 200 VAGAS.

15. PARA LOTEAMENTOS APROVADOS ATÉ A ALTERAÇÃO DESTA LEI COMPLEMENTAR, DEVE SER OBEDECIDO O RECUO FRONTAL MÍNIMO DE 4m.

16. PREVER CALÇADA DE 1,5m DE AMBOS OS LADOS DA RUA. EXCETO PARA TRECHOS DE ACESSO DIRETO AO ESTACIONAMENTO E MUROS DE DIVISA DO CONDOMÍNIO.

18. QUANDO HOVER RECUO, PARA ESPAÇOS LIVRES ABERTOS (CORREDORES ABERTOS EM, NO MÍNIMO, UMA DAS EXTREMIDADES) SERÁ ADMITIDO 1,50m DE RECUO LATERAL MÍNIMO PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO. QUANDO SE TRATAR DE ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO) PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DEVERÁ SER ATENDIDO O DISPOSTO NO DECRETO ESTADUAL 12342/78.

19. PÉRGOLA OU PERGOLADO DEVERÃO RESPEITAR OS DISPOSTOS PARA CONSTRUÇÃO EXCETO RECUO LATERAL OU ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO).

20. RECUO ENTRE BLOCOS DE EDIFICAÇÕES: 1,50m PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.

Tabela 5: Parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamento e edificações da ZC-2

ZONA CENTRAL 2 (ZC-2) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES* ** ***																
USO DO SOLO		LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO para vazios urbanos							CONSTRUÇÃO ²⁰							
TIPO OCUPAÇÃO	ATMIDADES PERMITIDAS ¹⁷	FORMA DE PARCELAMENTO					ÁREAS PÚBLICAS			T.O.	C.A.	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)		RECUO MÍNIMO LATERAL (m)		TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
		FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	ÁREA MÁXIMA FECHADA (m²)	DISTR. TAM. LOTES DA ÁREA LOTEÁVEL (%)	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	INSTITUCIONAL - A.I. ³	VERDES - A.V. ³	A.V. P/LOT FECH ⁴			FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV ¹³	ATÉ 4 PAV ⁵	
MISTO RESID.	H (Residencial Unifamiliar e Residencial Multifamiliar) e conforme Anexo 24	33	50.000	80	250	10	7,50%	10,00%	50% da A.V.	0,8	4	5 ^{2, 11, 12, 15}	2	Ø ^{18, 19}	3	Conforme Lei 3877/04
				10	300	10,5										
MISTO NÃO RESID.				10 ¹	360	12										

Fonte: TESE, 2025.

Tabela 6: Parâmetros para fracionamento e construção em condomínio da ZC-2

ZONA CENTRAL 2 (ZC-2) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO* ** ***																							
IMÓVEL A SER FRACIONADO				FRACIONAMENTO para vazios urbanos								CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO											
TIPO DE GABARITO	ATIVIDADES PERMITIDAS ¹⁷	CONDIÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA MÁX FECHADA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)		DENSIDADE (hab/ha) ⁷	LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL DE VIAS PARTICULARES (m)		ÁREAS PÚBL ⁸		ÁREA COMUM	Nº MAX PAV	FRAÇÃO PRIVATIVA		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PÚBLICAS (m)		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PARTICULARES (m)		RECUOS MÍNIMOS DE LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS (m)				TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
				ENTRADA DO EMPREENDI-MENTO	FRAÇÃO IDEAL PRIVATIVA		PISTA C/ DUPLO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	PISTA C/ ÚNICO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	A.V. ³	A.I. ³			A.V. INTERNA ⁴	T.O.	C.A.	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁ-RIA	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁ-RIA	ATÉ 2 PAV ¹³	ATÉ 4 PAV	ATÉ 12 PAV	
HORIZONTAL	H (Residencial Unifamiliar e Residencial Multifamiliar) e conforme Anexo 24	LOTE	50.000	30 ¹⁴	8	200	7 ¹⁶	6 ¹⁶	Ø	Ø	5,00%	2	0,8	4	5	2	2 ⁹	2 ⁹	1,5 ¹⁰	Ø	Ø	Ø	CONF. LEIS 3877/04 E 3976/06 ou outra solução equivalente.
		GLEBA							5,00%	7,50%													
VERTICAL		LOTE	30.000		Ø	1600			Ø	Ø	Ø	1	4,2 ⁸	5		5	5	Ø	3	4,5	6		
		GLEBA							5,00%	7,50%													

Fonte: TESE, 2025.

* TODOS OS ÍNDICES PODERÃO SER REVISADOS CONFORME EIV, PODENDO-SE AUMENTAR AS EXIGÊNCIAS.

** EM QUALQUER TIPO DE NÚCLEO FECHADO É ADMITIDO O USO DE DEPENDÊNCIAS PARA SEDE DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

*** VAGAS PARA VEÍCULOS CONFORME DISPOSIÇÕES DOS ANEXOS 21 E 24.

1. USOS COMERCIAIS ATÉ 10% CONFORME EIV.

2. PERMITIDO RECUO ZERO QUANDO HOVER A IMPLANTAÇÃO DE FACHADA ATIVA.

3. LOCALIZADA EXTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO.

4. LOCALIZADA INTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO, SENDO CONSIDERADA ÁREA DE USO COMUM E PODENDO SER NO MÁXIMO 20% IMPERMEÁVEL.

5. RECUO OBRIGATÓRIO EM TODOS OS LADOS E FUNDOS.

6. PARA GLEBAS ACIMA DE 20.000 m².

7. PARA O CÁLCULO DA DENSIDADE, CONSIDERAR 4 HABITANTES POR UNIDADE HABITACIONAL.

8. ADMITIDO C.A. 6 QUANDO DA COMPRA OU RECEBIMENTO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO (OUTORGA DO DIREITO DE CONSTRUIR OU TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR).

9. ADMITIDO GARAGEM NO RECUO LATERAL COM PROFUNDIDADE MÁXIMA DE 10m E DIMENSÕES MÍNIMAS CONFORME VAGAS DESCRITAS NO ANEXO 21.

10. RECUO ENTRE BLOCOS: 3,00m e COMPRIMENTO MÁXIMO DO BLOCO: 60,00m CONSIDERADO-SE BLOCO A EDIFICAÇÃO COM 2 OU MAIS UNIDADES.

11. ADMITIDO RECUO FRONTAL DE 4,00 m PARA O PAVIMENTO SUPERIOR.

12. ADMITIDO COBERTURA PARA GARAGEM NO RECUO PRINCIPAL EM 50% DA TESTADA DO LOTE.

13. CONSIDERADO DOIS PAVIMENTOS ATÉ 7,00m DE ALTURA SEM O TELhado. EM TERRENOS EM ACLIVE SÃO PERMITIDOS DOIS PAVIMENTOS SOBREPOSTOS EM TODA A EXTENSÃO DO TERRENO, NÃO SE ADMITINDO A SOBREPOSIÇÃO DE 3 PAVIMENTOS.

14. ADMITIDO FRENTE MENOR NOS CASOS EM QUE HOVER ALTERNATIVA PARA DESACELERAÇÃO E ACELERAÇÃO DE VEÍCULOS POR VIA PÚBLICA EXISTENTE OU NA ÁREA INTERNA DO EMPREENDIMENTO, SENDO QUE PARA EMPREENDIMENTO HABITACIONAL SERÁ NECESSÁRIO DISPOR DE DESACELERAÇÃO DE 1 CARRO PARA ATÉ 200 VAGAS E 2 CARROS PARA ACIMA DE 200 VAGAS.

15. PARA LOTEAMENTOS APROVADOS ATÉ A LC 442/2009, DEVE SER OBEDECIDO O RECUO FRONTAL MÍNIMO DE 4m.

16. PREVER CALÇADA DE 1,5m DE AMBOS OS LADOS DA RUA. EXCETO PARA TRECHOS DE ACESSO DIRETO AO ESTACIONAMENTO E MUROS DE DIVISA DO CONDOMÍNIO.

18. QUANDO HOVER RECUO, PARA ESPAÇOS LIVRES ABERTOS (CORREDORES ABERTOS EM, NO MÍNIMO, UMA DAS EXTREMIDADES) SERÁ ADMITIDO 1,50m DE RECUO LATERAL MÍNIMO PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO. QUANDO SE TRATAR DE ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO) PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DEVERÁ SER ATENDIDO O DISPOSTO NO DECRETO ESTADUAL 12342/78.

19. PÉRGOLA OU PERGOLADO DEVERÃO RESPEITAR OS DISPOSTOS PARA CONSTRUÇÃO EXCETO RECUO LATERAL OU ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO).

20. RECUO ENTRE BLOCOS DE EDIFICAÇÕES: 1,50m PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.



Zona Estritamente Residencial (ZR)

A Zona Estritamente Residencial (ZR) destina-se à preservação do caráter exclusivamente habitacional em áreas consolidadas, assegurando padrões de baixa densidade, tranquilidade e qualidade paisagística. Subdivide-se em ZR-1, voltada a áreas urbanas consolidadas com uso exclusivamente residencial e possibilidade de criação de corredores de uso diversificado local voltados ao atendimento de necessidades primárias associadas à habitação, mantendo-se áreas permeáveis e ajardinadas; e ZR-2, que compreende loteamentos aprovados ou regularizados em regiões afastadas da mancha urbana, enquadrados como urbanos em razão da ocupação existente e regidos pelos parâmetros definidos para a zona e pela macrozona de entorno (Tabela 7).



Tabela 7: Parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamento e edificações da ZR-1

ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL 1 (ZR-1) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES* ** ***																
USO DO SOLO		LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO para vazios urbanos								CONSTRUÇÃO ^{1, 12}						
TIPO OCUPAÇÃO	ATIVIDADES PERMITIDAS	FORMA DE PARCELAMENTO					ÁREAS PÚBLICAS			T.O.	C.A.	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)		RECUO MÍNIMO LATERAL (m)		TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
		FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	ÁREA MÁX. FECHADA (m²)	DISTR. TAM. LOTES DA ÁREA LOTEÁVEL (%)	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	INSTITUCIONAL - A.I. ²	VERDES - A.V. ²	A.V. P/LOT FECH ³			FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV, DE UM DOS LADOS ⁶	ATÉ 4 PAV ⁵	
RESID.	H (Residencial Unifamiliar)	33	100.000	90	500	15	7,50%	10,00%	50% da A.V.	0,5 ⁴	1,3	5 8	2	1,5 de um dos lados ^{7, 9, 10, 11}	3	Conforme Lei 3877/04
				10	750	20										

Fonte: TESE, 2025.

* TODOS OS ÍNDICES PODERÃO SER REVISADOS CONFORME EIV, PODENDO-SE AUMENTAR AS EXIGÊNCIAS.

** EM QUALQUER TIPO DE NÚCLEO FECHADO É ADMITIDO O USO DE DEPENDÊNCIAS PARA SEDE DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

*** VAGAS PARA VEÍCULOS CONFORME DISPOSIÇÕES DO ANEXO 21.

1. RESPEITAR AOS PARÂMETROS REGULAMENTADOS PELA RESOLUÇÃO CONDEPHALI Nº 4/2025, OU A QUE VIER A SUBSTITUI-LA, EM ÁREAS ONDE INCIDE A FAIXA ENVOLTÓRIA DE PROTEÇÃO VISUAL DO MORRO AZUL, E LIMITANDO-SE AO MÁXIMO DE 6 PAVIMENTOS (18 METROS)

2. LOCALIZADA EXTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO.

3. LOCALIZADA INTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO, SENDO CONSIDERADA ÁREA DE USO COMUM E PODENDO SER NO MÁXIMO 20% IMPERMEAVEL.

4. PARA LOTES ATÉ 200 m², T.O. = 0,75. PARA LOTES COM ATÉ 500,00 m2 T.O. = 0,65 E PARA LOTES MAIORES QUE 500m2, UTILIZA-SE O CÁLCULO: T.O = 0,65 PARA 500m2 E T.O = 0,5 PARA O EXCEDENTE A 500m2.

5. RECUO OBRIGATÓRIO EM AMBOS OS LADOS E FUNDOS.

6. CONSIDERADO DOIS PAVIMENTOS ATÉ 7,00m DE ALTURA SEM O TELHADO. EM TERRENOS EM ACLIVE SÃO PERMITIDOS DOIS PAVIMENTOS SOBREPOSTOS EM TODA A EXTENSÃO DO TERRENO, NÃO SE ADMITINDO A SOBREPOSIÇÃO DE 3 PAVIMENTOS.

7. ADMITIDO GARAGEM NO RECUO LATERAL COM PROFUNDIDADE MÁXIMA DE 10m E DIMENSÕES MÍNIMAS DE 2,5m x 5m.

8. PARA LOTEAMENTOS APROVADOS ATÉ A ALTERAÇÃO DESTA LEI COMPLEMENTAR, DEVE SER OBEDECIDO O RECUO FRONTAL MÍNIMO DE 4m.

9. SERÃO DISPENSADOS OS RECUOS LATERAIS DESDE QUE ATENDIDAS AS EXIGÊNCIAS DE VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E PASSAGEM, CUJAS DIMENSÕES MÍNIMAS SÃO ESTABELECIDAS PELA LEGISLAÇÃO SANITÁRIA, E DESDE QUE ATENDIDAS AS RESTRIÇÕES DO CONDOMÍNIO.

10. PARA ESPAÇOS LIVRES ABERTOS (CORREDORES ABERTOS EM, NO MÍNIMO, UMA DAS EXTREMIDADES) SERÁ ADMITIDO 1,50m DE RECUO LATERAL MÍNIMO PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO. QUANDO SE TRATAR DE ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO) PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DEVERÁ SER ATENDIDO O DISPOSTO NO DECRETO ESTADUAL 12342/78.

11. PÉRGOLA OU PERGOLADO DEVERÃO RESPEITAR OS DISPOSTOS PARA CONSTRUÇÃO EXCETO RECUO LATERAL OU ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO).

12. RECUO ENTRE BLOCOS DE EDIFICAÇÕES: 1,50m PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.



Tabela 8: Parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamento e edificações da ZR-2

ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL 2 (ZR-2) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES* ***																		
USO DO SOLO		LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO para vazios urbanos									CONSTRUÇÃO ⁵							
TIPO OCUPAÇÃO	ATIVIDADES PERMITIDAS	FORMA DE PARCELAMENTO					ÁREAS PÚBLICAS				T.O.	C.A.	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)		RECUO MÍNIMO LATERAL (m)		RECUO FUNDO MÍN (m)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
		FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	ÁREA MÁX. FECHADA (m²)	DISTR. TAM. LOTES DA ÁREA LOTEÁVEL (%)	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	SIST. VIÁRIO	INSTITUCIONAL - A.I.	VERDES - A.V.	A.V. P/LOT FECH			FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV, DE UM DOS LADOS ^{1,2}	ATÉ 4 PAV		
RESID.	H (Residencial Unifamiliar)	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	0,5	1,3	10	5	1,5 ^{3,4 e 6}	3	10	Conforme Lei 3877/04.

Fonte: TESE, 2025.

Tabela 9: Parâmetros para fracionamento e construção em condomínio da ZR-2

ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL 2 (ZR-2) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO* ** ***																					
IMÓVEL A SER FRACIONADO				FRACIONAMENTO para vazios urbanos								CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO									
TIPO DE GABARITO	ATIVIDADES PERMITIDAS	CONDIÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA MÁX FECHADA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)		DENSIDADE (hab/ha)	LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL DE VIAS PARTICULARES (m)		ÁREAS PÚBLICAS		AREA COMUM	Nº MAX PAV	FRAÇÃO PRIVATVA		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PÚBLICAS (m)		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PARTICUL. (m)		RECUOS MÍNIMOS DE LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS (m)		TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
				ENTRADA DO EMPREENDIM ENTO	FRAÇÃO IDEAL PRIVATIVA		PISTA C/ DUPLO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	PISTA C/ ÚNICO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	A.V.	A.I.	A.V. INTERNA		T.O.	C.A.	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV ¹	ATÉ 4 PAV	
HORIZONTAL	H (Residencial Unifamiliar e Residencial Multifamiliar)	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	2	0,5	1,3	10	5	10	5	3	3	CONF. LEIS 3877/04 E 3976/06 ou outra solução equivalente.

Fonte: TESE, 2025.

* TODOS OS ÍNDICES CONFORME O ESTABELECIDO NA LEI MUNICIPAL 357/2005 E PROJETO DE REGULARIZAÇÃO APROVADO.
** EM QUALQUER TIPO DE NÚCLEO FECHADO É ADMITIDO O USO DE DEPENDÊNCIAS PARA SEDE DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.
***VAGAS PARA VEÍCULOS CONFORME DISPOSIÇÕES DO ANEXO 21.
1. CONSIDERADO DOIS PAVIMENTOS ATÉ 7,00m DE ALTURA SEM O TELHADO. EM TERRENOS EM ACLIVE SÃO PERMITIDOS DOIS PAVIMENTOS SOBREPOSTOS EM TODA A EXTENSÃO DO TERRENO, NÃO SE ADMITINDO A SOBREPOSIÇÃO DE 3 PAVIMENTOS.
2. PARA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR, OS RECUOS LATERAIS PODERÃO SER APRESENTADOS DE FORMA ALTERNADA QUANDO TRATAREM DE CONSTRUÇÕES INDEPENDENTES.
3. PARA ESPAÇOS LIVRES ABERTOS (CORREDORES ABERTOS EM, NO MÍNIMO, UMA DAS EXTREMIDADES) SERÁ ADMITIDO 1,50m DE RECUO LATERAL MÍNIMO PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO. QUANDO SE TRATAR DE ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO) PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DEVERÁ SER ATENDIDO O DISPOSTO NO DECRETO ESTADUAL 12342/78.
4. PÉRGOLA OU PERGOLADO DEVERÃO RESPEITAR OS DISPOSTOS PARA CONSTRUÇÃO EXCETO RECUO LATERAL OU ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO).
5. RECUO ENTRE BLOCOS DE EDIFICAÇÕES: 1,50m PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.
6. SERÃO DISPENSADOS OS RECUOS LATERAIS DESDE QUE ATENDIDAS AS EXIGÊNCIAS DE VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E PASSAGEM, CUJAS DIMENSÕES MÍNIMAS SÃO ESTABELECIDAS PELA LEGISLAÇÃO SANITÁRIA, E DESDE QUE ATENDIDAS AS RESTRIÇÕES DO CONDOMÍNIO.



Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR-1, ZPR-2 e ZPR-3)

A proposta de usos para as Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR-1, ZPR-2 e ZPR-3 foi elaborada com base na atualização e reclassificação das atividades previstas no zoneamento vigente, considerando a compatibilização com a nova metodologia de classificação por grau de incomodidade (AI, MI, BI e NI) e a aplicação das medidas mitigadoras previstas no Anexo 25. O critério geral adotado consistiu em manter o conjunto de usos atualmente permitidos nas zonas residenciais, realizando ajustes pontuais de acordo com a intensidade das atividades, o porte dos empreendimentos e o contexto urbano de inserção de cada zona.

Na ZPR-1, voltada às áreas urbanas consolidadas e de média densidade, foram contabilizadas 1.021 atividades permitidas, distribuídas em 204 de alta incomodidade (AI), 457 de média (MI), 179 de baixa (BI) e 163 sem incomodidade (NI). Trata-se da zona com maior diversidade de usos residenciais e complementares, refletindo a predominância de áreas mistas e a presença de pequenos comércios e serviços de apoio à moradia. Entre as atividades de baixa e nenhuma incomodidade, destacam-se aquelas de natureza cotidiana, como padarias, mercearias, escolas, clínicas de saúde e prestação de serviços pessoais. As atividades de média incomodidade abrangem usos de pequeno porte, como oficinas, lavanderias, bares e pequenos estabelecimentos alimentícios. Já as de alta incomodidade, em sua maioria industriais e logísticas, permanecem controladas pela exigência de licenciamento ambiental e pela aplicação das medidas mitigadoras específicas.

Na ZPR-2, correspondente às áreas residenciais com possibilidade de maior adensamento e presença de diretrizes viárias estruturantes, foram identificadas 1.023 atividades permitidas, com distribuição semelhante à ZPR-1: 204 de alta incomodidade (AI), 458 de média (MI), 180 de baixa (BI) e 163 sem incomodidade (NI). Essa zona amplia a diversidade de usos permitidos, priorizando o adensamento habitacional associado a usos mistos compatíveis, como comércio de bairro, serviços profissionais, estabelecimentos educacionais e de saúde, e atividades produtivas de pequeno porte.

A ZPR-3, voltada às áreas de menor densidade e às bordas de transição ambiental, apresenta 108 atividades permitidas, sendo 14 de alta incomodidade (AI), 52 de média (MI), 31 de baixa (BI) e 11 sem incomodidade (NI). O número reduzido de atividades reflete o caráter restritivo da zona, voltada à preservação da qualidade ambiental, paisagística e à compatibilidade com usos residenciais unifamiliares e de serviços de baixo impacto. Predominam atividades vinculadas à educação, saúde, hospedagem, pequenos comércios e serviços institucionais. As atividades de maior incomodidade, como utilidades públicas e infraestrutura, são admitidas apenas sob condicionantes ambientais e de impacto urbano.

As restrições complementares de atividades específicas aplicáveis às três zonas abrangem exigências de apresentação de Estudo ou Relatório de Impacto de Vizinhaça (EIV/RIV) para edificações acima de 2.500 m², distanciamento mínimo de 50 m de postos de combustível, recuos laterais e de fundos mínimos de 1,50 m, além de parâmetros específicos para áreas de embarque e desembarque, carga e descarga e vagas para ônibus ou vans em



empreendimentos de maior porte. Tais exigências visam garantir segurança viária, conforto ambiental e mitigação de impactos sobre o entorno.

As medidas mitigadoras mais recorrentes nas ZPR-1 e ZPR-2, conforme o Anexo 25 revisado, concentram-se nas de números 4, 13, 15, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25 e 28, voltadas ao controle ambiental, adequação viária e compensações urbanísticas. Destacam-se o isolamento acústico de equipamentos e motores (4), o licenciamento ambiental junto à CETESB (13), a obtenção de autorizações específicas para atividades controladas (15), a implantação de áreas de desaceleração e obras viárias complementares (17 e 20) e o controle da poluição hídrica (18). As medidas 22, 23 e 24 tratam da recuperação de áreas degradadas, requalificação de edificações e reflorestamento com espécies nativas, enquanto as 25 e 28 correspondem à ampliação da iluminação pública e à reciclagem ou reutilização de águas utilizadas nos processos produtivos.

Nas ZPR-3, de menor adensamento e maior sensibilidade ambiental, as medidas são aplicadas de forma seletiva, priorizando o licenciamento ambiental (13) e as adequações viárias e compensações ambientais (17, 20 e 24), assegurando equilíbrio entre a ocupação residencial e a preservação do meio ambiente.

Tabela 10: Parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamento e edificações da ZPR-1

ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 1 (ZPR-1) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES* ***																
USO DO SOLO		LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO para vazios urbanos								CONSTRUÇÃO 2 ²³						
TIPO OCUPAÇÃO	ATIVIDADES PERMITIDAS	FORMA DE PARCELAMENTO					ÁREAS PÚBLICAS			T.O.	C.A.	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)		RECUO MÍNIMO LATERAL (m)		TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
		FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	ÁREA MÁX. FECHADA (m²)	DISTR. TAM. LOTES DA ÁREA LOTEÁVEL (%)	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	INSTITUCIONAL - A.I. ³	VER DES - A.V. ³	A.V. P/LOT FECH ⁴			FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV. DE UM DOS LADOS ¹⁵	ATÉ 4 PAV ⁶	
MISTO RESID.	H (Residencial Unifamiliar e Residencial Multifamiliar) e conforme Anexo 25	33	100.000	40	200	8	7,50%	10,00%	50% da A.V.	0,65 ⁵	1,3	5 ^{13, 14, 17}	2	1,5 ^{9, 19, 21, 22}	3	Conforme Lei 3877/04.
				40	250	10										
				10	300	10,5										
MISTO NÃO RESID.				10 ¹	360	12										

Fonte: TESE, 2025.

Tabela 11: Parâmetros para fracionamento e construção em condomínio da ZPR-1

ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 1 (ZPR-1) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO* *** 24																								
IMÓVEL A SER FRACIONADO				FRACIONAMENTO para vazios urbanos								CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO 2												
TIPO DE GABARITO	ATIVIDADES PERMITIDAS	CONDIÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA MÁX FECHADA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)		DENSI-DADE (hab/ha) 7	LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL DE VIAS PARTICULARES (m)		ÁREAS PÚBL 8		AREA COMUM	Nº MAX PAV	FRAÇÃO PRIVATIVA		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PÚBLICAS (m)		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PARTICULARES (m)		RECUOS MÍNIMOS DE LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS (m)				TAXA MÍNIMA DE PERMEABI-LIDADE	
				ENTRADA DO EMPREENDIM ENTO	FRAÇÃO IDEAL PRIVATVA		PISTA C/ DUPLO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	PISTA C/ ÚNICO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	A.V. 3	A.I. 3			A.V. INTERNA 4	T.O.	C.A.	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁ-RIA	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁ-RIA	ATÉ 2 PAV 15	ATÉ 4 PAV	ATÉ 12 PAV		MAIS 12 PAV
HORIZONTAL	H (Residencial Unifamiliar e Residencial Multifamiliar) e conforme Anexo 25	LOTE	50.000	30 16	7	200	7 18	6 18	Ø	Ø	5,00%	2	0,65 5	1.3	5	2	2 9	2 9	1,5 10	Ø	Ø	Ø	CONFORM E LEI 3877/04 REC. HIDR. ou outra solução equivalente.	
GLEBA		5,00%							7,50%															
VERTICAL		LOTE	30.000		Ø	1600			Ø	Ø		Ø	0,5	2 11, 12		5	5	5	Ø	3	4,5	6		
		GLEBA							5,00%	7,50%														

Fonte: TESE, 2025.

* TODOS OS ÍNDICES PODERÃO SER REVISADOS CONFORME EIV, PODENDO-SE AUMENTAR AS EXIGÊNCIAS.

** EM QUALQUER TIPO DE NÚCLEO FECHADO É ADMITIDO O USO DE DEPENDÊNCIAS PARA SEDE DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

*** VAGAS PARA VEÍCULOS CONFORME DISPOSIÇÕES DOS ANEXOS 21 E 24.

1. USOS COMERCIAIS ATÉ 10% CONFORME EIV.

2. RESPEITAR AOS PARÂMETROS REGULAMENTADOS PELA RESOLUÇÃO CONDEPHALI Nº 4/2025, OU A QUE VIER A SUBSTITUI-LA, EM ÁREAS ONDE INCIDE A FAIXA ENVOLTÓRIA DE PROTEÇÃO VISUAL DO MORRO AZUL, E LIMITANDO-SE AO MÁXIMO DE 6 PAVIMENTOS (18 METROS)

3. LOCALIZADA EXTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO.

4. LOCALIZADA INTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO, SENDO CONSIDERADA ÁREA DE USO COMUM E PODENDO SER NO MÁXIMO 20% IMPERMEAVEL.

5. PARA USOS MISTOS, COMERCIAIS, DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAIS E INDUSTRIAIS HORIZONTAIS, T.O.= 0,70. E PARA LOTES ATÉ 200m², T.O. = 70%.

6. RECUO OBRIGATÓRIO EM AMBOS OS LADOS E FUNDOS.

7. PARA O CÁLCULO DA DENSIDADE, CONSIDERAR 4 HABITANTES POR UNIDADE HABITACIONAL.

8. PARA GLEBAS ACIMA DE 20.000 m².

9. ADMITIDO GARAGEM NO RECUO LATERAL COM PROFUNDIDADE MÁXIMA DE 10m E DIMENSÕES MÍNIMAS CONFORME VAGAS DESCRITAS NO ANEXO 21.

10. RECUO ENTRE BLOCOS: 3,00m e COMPRIMENTO MÁXIMO DO BLOCO: 60,00m CONSIDERADO-SE BLOCO A EDIFICAÇÃO COM 2 OU MAIS UNIDADES.

11. ADMITIDO C.A. 5 ATÉ O PERÍMETRO DO ANEL VIÁRIO.

12. ADMITIDO C.A. 3 FORA DO PERÍMETRO DO ANEL VIÁRIO.

13. ADMITIDO RECUO FRONTAL DE 4,00 m PARA O PAVIMENTO SUPERIOR.

14. ADMITIDO COBERTURA PARA GARAGEM NO RECUO PRINCIPAL EM 50% DA TESTADA DO LOTE.

15. CONSIDERADO DOIS PAVIMENTOS ATÉ 7,00m DE ALTURA SEM O TELHADO. EM TERRENOS EM ACLIVE SÃO PERMITIDOS DOIS PAVIMENTOS SOBREPOSTOS EM TODA A EXTENSÃO DO TERRENO, NÃO SE ADMITINDO A SOBREPOSIÇÃO DE 3 PAVIMENTOS.

16. ADMITIDO FRENTE MENOR NOS CASOS EM QUE HOUVER ALTERNATIVA PARA DESACELERAÇÃO E ACELERAÇÃO DE VEÍCULOS POR VIA PÚBLICA EXISTENTE OU NA ÁREA INTERNA DO EMPREENDIMENTO, SENDO QUE PARA EMPREENDIMENTO HABITACIONAL SERÁ NECESSÁRIO DISPOR DE DESACELERAÇÃO DE 1 CARRO PARA ATÉ 200 VAGAS E 2 CARROS PARA ACIMA DE 200 VAGAS.

17. PARA LOTEAMENTOS APROVADOS ATÉ A ALTERAÇÃO DESTA LEI COMPLEMENTAR, DEVE SER OBEDECIDO O RECUO FRONTAL MÍNIMO DE 4m.

18. PREVER CALÇADA DE 1,5m DE AMBOS OS LADOS DA RUA. EXCETO PARA TRECHOS DE ACESSO DIRETO AO ESTACIONAMENTO E MUROS DE DIVISA DO CONDOMÍNIO.

19. SERÃO DISPENSADOS OS RECUOS LATERAIS DESDE QUE ATENDIDAS AS EXIGÊNCIAS DE VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E PASSAGEM, CUJAS DIMENSÕES MÍNIMAS SÃO ESTABELECIDAS PELA LEGISLAÇÃO SANITÁRIA.

20. SÓ SERÃO ADMITIDAS INDÚSTRIAS CLASSIFICADAS COMO MICROEMPRESA, EMPRESA DE PEQUENO PORTE E MICROEMPREENDEDOR INDIVIDUAL, CONFORME ANEXO 24, DENIMONADAS 11.2, APÓS PARECER FAVORÁVEL DA CCDF – COMISSÃO CONSULTIVA E DELIBERATIVA PARA FUNCIONAMENTO.

"21. PARA ESPAÇOS LIVRES ABERTOS (CORREDORES ABERTOS EM, NO MÍNIMO, UMA DAS EXTREMIDADES) SERÁ ADMITIDO 1,50m DE RECUO LATERAL MÍNIMO PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO. QUANDO SE TRATAR DE ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO) PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DEVERÁ SER ATENDIDO O DISPOSTO NO DECRETO ESTADUAL 12342/78."

22. PÉRGOLA OU PERGOLADO DEVERÃO RESPEITAR OS DISPOSTOS PARA CONSTRUÇÃO EXCETO RECUO LATERAL OU ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO).

23. RECUO ENTRE BLOCOS DE EDIFICAÇÕES: 1,50m PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.

24. PARA IMPLANTAÇÃO DE HOTÉIS E APART-HOTÉIS UTILIZAR AS DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO E O TIPO DE GABARITO VERTICAL.

Tabela 12: Parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamento e edificações da ZPR-2

ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 2 (ZPR-2) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES* ***																
USO DO SOLO		LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E DESDOBRÓ								CONSTRUÇÃO 2 ²⁰						
TIPO OCUPAÇÃO	ATIVIDADES PERMITIDAS	FORMA DE PARCELAMENTO					ÁREAS PÚBLICAS			T.O.	C.A.	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)		RECUO MÍNIMO LATERAL (m)		TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
		FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	ÁREA MÁX. FECHA DA (m²)	DISTR. TAM. LOTES DA ÁREA LOTEÁVEL (%)	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	INSTI TUCIONAL - A.I. ³	VERDES - A.V. ³	A.V. P/LOT FECH ⁴			FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV. DE UM DOS LADOS ¹⁴	ATÉ 4 PAV ⁷	
MISTO RESID.	H (Residencial Unifamiliar e Residencial Multifamiliar) e conforme Anexo 25	33	100.000	40	200	8	7,50%	10,00%	50% da A.V.	0,65 ⁵	1,3	5 ^{12, 13}	2	1,5 ^{9, 17, 18, 19}	3	Conforme Lei 3877/04.
				40	250	10										
				10	300	10,5										
MISTO NÃO RESID.	EM ZCO OU NÚCLEOS, CFE. DIRETRIZES DA PML			10 ¹	360	12										

Fonte: TESE, 2025.

Tabela 13: Parâmetros para fracionamento e construção em condomínio da ZPR-2

ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 2 (ZPR-2) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO* ** *** 21																									
IMÓVEL A SER FRACIONADO				FRACIONAMENTO 5							CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO 2														
TIPO DE GABARITO	ATIVIDADES PERMITIDAS	CONDIÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA MÁX FECHADA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)		DENSI-DADE (hab/ha) 7	LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL DE VIAS PARTICULARES (m)		ÁREAS PÚBL 8		AREA COMUM	Nº MAX PAV	FRAÇÃO PRIVATIVA		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PÚBLICAS (m)		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PARTICULARES (m)		RECUOS MÍNIMOS DE LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS (m)				TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE		
				ENTRADA DO EMPREENDIMENTO	FRAÇÃO IDEAL PRIVATIVA		PISTA C/ DUPLO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	PISTA C/ ÚNICO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	A.V. 3	A.I.3	A.V. INTERNA 4		T.O.	C.A.	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV 14	ATÉ 4 PAV	ATÉ 12 PAV	MAIS 12 PAV			
HORIZONTAL	H (Resid.Unifamiliar e Resid. Multifamiliar) e conforme Anexo 25	LOTE	50.000	30 15	7	200	7 16	6 16	Ø	Ø	5,00%	Ø	5,00%	2	0,65 5	1,3	5	2	2 9	2 9	1,5 10 e 17	Ø	Ø	Ø	CONF. LEIS 3877/04 E 3976/06 ou outra solução equivalente.
		GLEBA							5,00%	7,50%															
VERTICAL	ZCO OU NÚCLEOS EXTERNOS CFE. DIRETRIZES DA PML	LOTE	30.000		Ø	800			Ø	Ø	5,00%	7,50%	Ø	0,5	2 11	5		5	5	Ø	3	4,5	6		
		GLEBA																							

Fonte: TESE, 2025.

* TODOS OS ÍNDICES PODERÃO SER REVISADOS CONFORME EIV, PODENDO-SE AUMENTAR AS EXIGÊNCIAS.

** EM QUALQUER TIPO DE NÚCLEO FECHADO É ADMITIDO O USO DE DEPENDÊNCIAS PARA SEDE DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

*** VAGAS PARA VEÍCULOS CONFORME DISPOSIÇÕES DOS ANEXOS 21 E 24.

1. USOS COMERCIAIS ATÉ 10% CONFORME EIV.

2. RESPEITAR AOS PARÂMETROS REGULAMENTADOS PELA RESOLUÇÃO CONDEPHAL N° 4/2025, OU A QUE VIER A SUBSTITUI-LA, EM ÁREAS ONDE INCIDE A FAIXA ENVOLTÓRIA DE PROTEÇÃO VISUAL DO MORRO AZUL, E LIMITANDO-SE AO MÁXIMO DE 6 PAVIMENTOS (18 METROS)

3. LOCALIZADA EXTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO.

4. LOCALIZADA INTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO, SENDO CONSIDERADA ÁREA DE USO COMUM E PODENDO SER NO MÁXIMO 20% IMPERMEAVEL.

5. PARA USOS MISTOS, COMERCIAIS, DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAIS E INDUSTRIAIS HORIZONTAIS, T.O.= 0,70. E PARA LOTES ATÉ 200m², T.O.= 0,70

6. RECUO OBRIGATÓRIO EM AMBOS OS LADOS E FUNDOS.

7. PARA O CÁLCULO DA DENSIDADE, CONSIDERAR 4 HABITANTES POR UNIDADE HABITACIONAL.

8. PARA GLEBAS ACIMA DE 20.000 m².

9. ADMITIDO GARAGEM NO RECUO LATERAL COM PROFUNDIDADE MÁXIMA DE 10m E DIMENSÕES MÍNIMAS DE 2,5m x 5m.

10. RECUO ENTRE BLOCOS 3,00m E COMPRIMENTO MÁXIMO DO BLOCO 60,00m CONSIDERANDO-SE BLOCO A EDIFICAÇÃO COM 2 OU MAIS UNIDADES.

12. ADMITIDO RECUO FRONTAL DE 4,00 m PARA O PAVIMENTO SUPERIOR.

13. ADMITIDO COBERTURA PARA GARAGEM NO RECUO PRINCIPAL EM 50% DA TESTADA DO LOTE.

14. CONSIDERADO DOIS PAVIMENTOS ATÉ 7,00m DE ALTURA SEM O TELHADO. EM TERRENOS EM ACLIVE SÃO PERMITIDOS DOIS PAVIMENTOS SOBREPOSTOS EM TODA A EXTENSÃO DO TERRENO, NÃO SE ADMITINDO A SOBREPOSIÇÃO DE 3 PAVIMENTOS.

15. ADMITIDO FRENTE MENOR NOS CASOS EM QUE HOUVER ALTERNATIVA PARA DESACELERAÇÃO E ACELERAÇÃO DE VEÍCULOS POR VIA PÚBLICA EXISTENTE OU NA ÁREA INTERNA DO EMPREENDIMENTO, SENDO QUE PARA EMPREENDIMENTO HABITACIONAL SERÁ NECESSÁRIO DISPOR DE DESACELERAÇÃO DE 1 CARRO PARA ATÉ 200 VAGAS E 2 CARROS PARA ACIMA DE 200 VAGAS.

16. PREVER CALÇADA DE 1,5m DE AMBOS OS LADOS DA RUA. EXCETO PARA TRECHOS DE ACESSO DIRETO AO ESTACIONAMENTO E MUROS DE DIVISA DO CONDOMÍNIO.

17. SERÃO DISPENSADOS OS RECUOS LATERAIS DESDE QUE ATENDIDAS AS EXIGÊNCIAS DE VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E PASSAGEM, CUJAS DIMENSÕES MÍNIMAS SÃO ESTABELECIDAS PELA LEGISLAÇÃO SANITÁRIA.

18. PARA ESPAÇOS LIVRES ABERTOS (CORREDORES ABERTOS EM, NO MÍNIMO, UMA DAS EXTREMIDADES) SERÁ ADMITIDO 1,50m DE RECUO LATERAL MÍNIMO PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO. QUANDO SE TRATAR DE ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO) PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DEVERÁ SER ATENDIDO O DISPOSTO NO DECRETO ESTADUAL 12342/78.

19. PÉRGOLA OU PERGOLADO DEVERÃO RESPEITAR OS DISPOSTOS PARA CONSTRUÇÃO EXCETO RECUO LATERAL OU ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO).

20. RECUO ENTRE BLOCOS DE EDIFICAÇÕES: 1,50m PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.

21. PARA IMPLANTAÇÃO DE HOTÉIS E APART-HOTÉIS UTILIZAR AS DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO E O TIPO DE GABARITO VERTICAL.

Tabela 14: Parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamento e edificações da ZPR-3

ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 3 (ZPR-3) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES* ***																
USO DO SOLO		LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E DESDOBRÓ								CONSTRUÇÃO ¹⁸						
TIPO OCUPAÇÃO	ATIVIDADES PERMITIDAS	FORMA DE PARCELAMENTO					ÁREAS PÚBLICAS			T.O.	C.A.	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)		RECUO MÍNIMO LATERAL (m)		TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
		FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	ÁREA MÁX. FECHADA (m²)	DISTR. TAM. LOTES DA ÁREA LOTEÁVEL (%)	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	INSTITUCIONAL - A.I. ³	VERDES - A.V. ³	A.V. P/LOT FECH ⁴			FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV, DE UM DOS LADOS ¹²	ATÉ 4 PAV ⁶	
MISTO RESID.	H (Resid.Unifamiliar e Resid. Multifamiliar) e conforme Anexo 25	33	100.000	45	500	15	7,50%	7,50%	50% da A.V.	0,60 ⁵	1,3	5	2	1,5 ^{9, 15, 16, 17}	3	Conforme Lei 3877/04.
				45	750	20										
MISTO NÃO RESID.	EM ZCO OU NÚCLEOS, CFE. DIRETRIZES DA PML			10 ¹	750	20										

Fonte: TESE, 2025.

Tabela 15: Parâmetros para fracionamento e construção em condomínio da ZPR-3

ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 3 (ZPR-3) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO* ** *** 19																							
IMÓVEL A SER FRACIONADO				FRACIONAMENTO								CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO											
TIPO DE GABARITO	ATIVIDADES PERMITIDAS	CONDIÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA MÁX FECHADA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)		DENSIDADE (hab/ha) 7	LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL DE VIAS PARTICULARES (m)		ÁREAS PÚBL 8		AREA COMUM	Nº MAX PAV	FRAÇÃO PRIVATIVA		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PÚBLICAS (m)		RECUO FRONT. MÍNIMO DE VIAS PARTICUL. (m)		RECUOS MÍNIMOS DE LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS (m)				TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
				ENTRADA DO EMPREENDIMENTO	FRAÇÃO IDEAL PRIVATIVA		PISTA C/ DUPLO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	PISTA C/ ÚNICO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	A.V. 3	A.I. 3			A.V. INTERNA 4	T.O.	C.A.	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV 12	ATÉ 4 PAV	ATÉ 12 PAV	
HORI-ZONTAL	H (Resid.Unifamiliar e Resid. Multifamiliar) e conforme Anexo 25. DEMAIS USOS: EM ZCO OU NÚCLEOS EXTERNOS CFE. DIRETRIZES DA PML	LOTE	50.000	30 13	10	180	7 14	6 14	Ø	Ø	5,00%	2	0,60 5	1,3	5	2	2 9	2 9	1,5 10 e 15	Ø	Ø	Ø	CONF. LEIS 3877/04 E 3976/06 ou outra solução equivalente.
GLEBA		5,00%							7,50%														
VERTICAL		LOTE	30.000		Ø	600			Ø	Ø	Ø	0,5	2 11	5		5	5	Ø	3	4,5	6		
		GLEBA							5,00%	7,50%													

Fonte: TESE, 2025.

* TODOS OS ÍNDICES PODERÃO SER REVISADOS CONFORME EIV, PODENDO-SE AUMENTAR AS EXIGÊNCIAS.

** EM QUALQUER TIPO DE NÚCLEO FECHADO É ADMITIDO O USO DE DEPENDÊNCIAS PARA SEDE DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

*** VAGAS PARA VEÍCULOS CONFORME DISPOSIÇÕES DOS ANEXOS 21 E 24.

1. USOS COMERCIAIS ATÉ 10% CONFORME EIV.

3. LOCALIZADA EXTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO.

4. LOCALIZADA INTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO, SENDO CONSIDERADA ÁREA DE USO COMUM E PODENDO SER NO MÁXIMO 20% IMPERMEÁVEL.

5. PARA USOS MISTOS, COMERCIAIS, DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAIS E INDUSTRIAIS HORIZONTAIS, T.O.= 0,70

6. RECUO OBRIGATÓRIO EM AMBOS OS LADOS E FUNDOS.

7. PARA O CÁLCULO DA DENSIDADE, CONSIDERAR 4 HABITANTES POR UNIDADE HABITACIONAL.

8. PARA GLEBAS ACIMA DE 20.000 m².

9. ADMITIDO GARAGEM NO RECUO LATERAL COM PROFUNDIDADE MÁXIMA DE 10m E DIMENSÕES MÍNIMAS DE 2,5m x 5m.

10. RECUO ENTRE BLOCOS 3,00m e COMPRIMENTO MÁXIMO DO BLOCO 60,00m CONSIDERANDO-SE BLOCO A EDIFICAÇÃO COM 2 OU MAIS UNIDADES

12. CONSIDERADO DOIS PAVIMENTOS ATÉ 7,00m DE ALTURA SEM O TELHADO. EM TERRENOS EM ACLIVE SÃO PERMITIDOS DOIS PAVIMENTOS SOBREPOSTOS EM TODA A EXTENSÃO DO TERRENO, NÃO SE ADMITINDO A SOBREPOSIÇÃO DE 3 PAVIMENTOS.

13. ADMITIDO FRENTE MENOR NOS CASOS QUE HOUVER ALTERNATIVAS PARA DESACELERAÇÃO DE VEÍCULOS POR VIA PÚBLICA EXISTENTE OU NA ÁREA DO EMPREENDIMENTO, SENDO QUE, PARA EMPREENDIMENTO HABITACIONAL SERÁ NECESSÁRIO DISPOR DE DESACELERAÇÃO DE 1 CARRO PARA ATÉ 200 VAGAS E 2 CARROS PARA ACIMA DE 200 VAGAS.

14. PREVER CALÇADA DE 1,5m DE AMBOS OS LADOS DA RUA. EXCETO PARA TRECHOS DE ACESSO DIRETO AO ESTACIONAMENTO E MUROS DE DIVISA DO CONDOMÍNIO.

15. SERÃO DISPENSADOS OS RECUOS LATERAIS DESDE QUE ATENDIDAS AS EXIGÊNCIAS DE VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E PASSAGEM, CUJAS DIMENSÕES MÍNIMAS SÃO ESTABELECIDAS PELA LEGISLAÇÃO SANITÁRIA.

16. PARA ESPAÇOS LIVRES ABERTOS (CORREDORES ABERTOS EM, NO MÍNIMO, UMA DAS EXTREMIDADES) SERÁ ADMITIDO 1,50m DE RECUO LATERAL MÍNIMO PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO. QUANDO SE TRATAR DE ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO) PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DEVERÁ SER ATENDIDO O DISPOSTO NO DECRETO ESTADUAL 12342/78.

17. PÉRGOLA OU PERGOLADO DEVERÃO RESPEITAR OS DISPOSTOS PARA CONSTRUÇÃO EXCETO RECUO LATERAL OU ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO).

18. RECUO ENTRE BLOCOS DE EDIFICAÇÕES: 1,50m PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.

19. PARA IMPLANTAÇÃO DE HOTÉIS E APART-HOTÉIS UTILIZAR AS DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO E O TIPO DE GABARITO VERTICAL.



Zona Central de Bairro (ZCB)

A proposta de usos da Zona Central de Bairro (ZCB) baseou-se na consolidação de atividades provenientes das zonas centrais e das zonas predominantemente residenciais, incorporando ainda usos das antigas zonas residenciais e de serviços. O critério geral adotado teve como diretriz principal a criação de centralidades locais capazes de atender às demandas cotidianas da população, promovendo a descentralização das atividades econômicas e de serviços e reduzindo a necessidade de deslocamentos até o centro principal da cidade. Assim, a ZCB busca equilibrar usos residenciais e não residenciais, estimulando a vitalidade urbana e a convivência comunitária nos bairros consolidados.

Foram identificadas 1.028 atividades permitidas na ZCB, distribuídas segundo o grau de incomodidade da seguinte forma: 201 de alta incomodidade (AI), 462 de média incomodidade (MI), 180 de baixa incomodidade (BI) e 167 de nenhuma incomodidade (NI). Essa configuração demonstra a predominância de atividades de média incomodidade, o que reflete o caráter misto da zona — adequada à presença de comércios, serviços e atividades produtivas de pequeno e médio porte, desde que compatíveis com o ambiente urbano consolidado. Entre os usos típicos, destacam-se as atividades comerciais e de prestação de serviços (agências, lojas de varejo, restaurantes e clínicas), além de atividades institucionais, culturais e recreativas que fortalecem o papel da ZCB como centralidade de bairro. As atividades de alta incomodidade concentram-se principalmente em usos industriais leves e de infraestrutura urbana, cuja implantação dependerá de medidas mitigadoras e licenciamento ambiental específico.

As restrições complementares de atividades específicas seguem o padrão aplicado às zonas mistas do município, com ênfase na obrigatoriedade de Estudo ou Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) para edificações com área construída superior a 2.500 m² e, em alguns casos, a 5.000 m². Determina-se ainda o distanciamento mínimo de 50 metros de postos de combustíveis, escolas, creches e asilos, além de recuos laterais e de fundo de no mínimo 1,50 m para edificações de maior porte. Também são exigidos pátios de manobra internos, áreas para carga e descarga com dimensões mínimas de 3 x 10 m e vagas específicas para embarque e desembarque de passageiros em empreendimentos de serviços e ensino. Há ainda regras específicas para usos sensíveis, como postos de combustíveis, casas de eventos, transportadoras e equipamentos de grande porte, que devem seguir legislações estaduais e federais complementares, incluindo a Portaria nº 27/1996 da ANP e o Decreto Estadual nº 46.076/2001 (AVCB).

As medidas mitigadoras aplicadas à Zona Central de Bairro (ZCB) abrangem um conjunto de condicionantes ambientais e urbanísticas voltadas à compatibilização entre usos residenciais e atividades econômicas, conforme o Anexo 25 revisado. As medidas vigentes incluem as de números 4, 13, 15, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25 e 28, que tratam do isolamento acústico de equipamentos e motores de refrigeração (4), licenciamento ambiental junto à CETESB (13), autorização de órgãos competentes para atividades específicas (15), implantação de áreas de desaceleração e obras viárias complementares (17 e 20), controle da poluição hídrica (18), recuperação ambiental e patrimonial (22 e 23), reflorestamento com



espécies nativas (24), ampliação da iluminação pública (25) e reciclagem e reutilização de águas utilizadas nos processos produtivos (28).

Tabela 16: Parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamento e edificações da ZCB

ZONA CENTRAL DE BAIRRO (ZCB) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES* ***																
USO DO SOLO		LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E DESDOBRÓ							CONSTRUÇÃO ¹⁹							
TIPO OCUPAÇÃO	ATIVIDADES PERMITIDAS	FORMA DE PARCELAMENTO					ÁREAS PÚBLICAS			T.O.	C.A.	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)		RECUO MÍNIMO LATERAL (m)		TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
		FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	ÁREA MÁX. FECHADA (m²)	DISTR. TAM. LOTES DA ÁREA LOTEÁVEL (%)	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	INSTITUCIONAL A.I. ³	VERDES - A.V. ³	A.V. P/LOT FECH ⁴			FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV. DE UM DOS LADOS ¹²	ATÉ 4 PAV ⁶	
MISTO RESID.	H (Resid. Unifamiliar e Resid. Multifamiliar) e conforme Anexo 25	33	100.000	70	250	10	7,50%	7,50%	50% da A.V.	0,65 ⁵	2,0 ¹¹	5 ^{2, 14}	2	1,5 ^{9, 16, 17, 18}	3	Conforme Lei 3877/04.
				10	300	10,5										
MISTO NÃO RESID.				20 ¹	360	12										

Fonte: TESE, 2025.

Tabela 17: Parâmetros para fracionamento e construção em condomínio da ZCB

ZONA CENTRAL DE BAIRRO (ZCB) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO* ** *** ²⁰																							
IMÓVEL A SER FRACIONADO				FRACIONAMENTO								CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO											
TIPO DE GABARITO	ATIVIDADES PERMITIDAS	CONDIÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA MÁX FECHADA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)		DENSIDADE (hab/ha) ⁷	LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL DE VIAS PARTICULARES (m)		ÁREAS PÚBL ⁸		AREA COMUM	Nº MAX PAV	FRAÇÃO PRIVATIVA		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PÚBLICAS (m)		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PARTICULARES (m)		RECUOS MÍNIMOS DE LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS (m)				TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
				ENTRADA DO EMPREENDIMENTO	FRAÇÃO IDEAL PRIVATIVA		PISTA C/ DUPLO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	PISTA C/ ÚNICO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	A.V. ³	A.I. ³	A.V. INTERNA ⁴		T.O.	C.A.	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV ¹²	ATÉ 4 PAV	ATÉ 12 PAV	MAIS 12 PAV	
HORIZONTAL	H (Resid. Unifamiliar e Resid.Multifamiliar) e conforme Anexo 25	LOTE	50.000	30 ¹³	10	200	7 ¹⁵	6 ¹⁵	Ø	Ø	5,00%	2	0,60 ⁵	2,0	5	2	2 ⁹	2 ⁹	1,5 ^{10 e 16}	Ø	Ø	Ø	CONF. LEI 3877/04 E 3976/06 ou outra solução equivalente.
GLEBA		5,00%							7,50%														
VERTICAL		LOTE	30.000		Ø	800			Ø	Ø	Ø	0,5	2,3 ¹¹	5		5	5	Ø	3	4,5	6		
		GLEBA							5,00%	7,50%													

Fonte: TESE, 2025.

* TODOS OS ÍNDICES PODERÃO SER REVISADOS CONFORME EIV, PODENDO-SE AUMENTAR AS EXIGÊNCIAS.

** EM QUALQUER TIPO DE NÚCLEO FECHADO É ADMITIDO O USO DE DEPENDÊNCIAS PARA SEDE DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

*** VAGAS PARA VEÍCULOS CONFORME DISPOSIÇÕES DOS ANEXOS 21 E 24.

1. USOS COMERCIAIS ATÉ 20% CONFORME EIV.

2. PERMITIDO RECUO ZERO QUANDO HOVER A IMPLANTAÇÃO DE FACHADA ATIVA

3. LOCALIZADA EXTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO.

4. LOCALIZADA INTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO, SENDO CONSIDERADA ÁREA DE USO COMUM E PODENDO SER NO MÁXIMO 20% IMPERMEAVEL.

5. PARA USOS MISTOS, COMERCIAIS, DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAIS E INDUSTRIAIS HORIZONTAIS, T.O.= 0,70.

6. RECUO OBRIGATÓRIO EM AMBOS OS LADOS E FUNDOS.

7. PARA O CÁLCULO DA DENSIDADE, CONSIDERAR 4 HABITANTES POR UNIDADE HABITACIONAL.

8. PARA GLEBAS ACIMA DE 20.000 m².

9. ADMITIDO GARAGEM NO RECUO LATERAL COM PROFUNDIDADE MÁXIMA DE 10m E DIMENSÕES MÍNIMAS DE 2,5m x 5m.

10. RECUO ENTRE BLOCO 3,00m E COMPRIMENTO MÁXIMO DO BLOCO 60,00m CONSIDERANDO-SE BLOCO A EDIFICAÇÃO COM 2 OU MAIS UNIDADES.

11. ADMITIDO C.A. 6 QUANDO DA COMPRA OU RECEBIMENTO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

12. CONSIDERADO DOIS PAVIMENTOS ATÉ 7,00m DE ALTURA SEM O TELHADO. EM TERRENOS EM ACLIVE SÃO PERMITIDOS DOIS PAVIMENTOS SOBREPOSTOS EM TODA A EXTENSÃO DO TERRENO, NÃO SE ADMITINDO A SOBREPOSIÇÃO DE 3 PAVIMENTOS.

13. ADMITIDO FRENTE MENOR NOS CASOS QUE HOVER ALTERNATIVAS PARA DESACELERACAO DE VEÍCULOS POR VIA PÚBLICA EXISTENTE OU NA ÁREA DO EMPREENDIMENTO, SENDO QUE, PARA EMPREENDIMENTO HABITACIONAL SERÁ NECESSÁRIO DISPOR DE DESACELERACAO DE 1 CARRO PARA ATÉ 200 VAGAS E 2 CARROS PARA ACIMA DE 200 VAGAS.

14. PARA LOTEAMENTOS APROVADOS ATÉ A PUBLICAÇÃO DA LEI 442/2009, DEVE SER OBEDECIDO O RECUO FRONTAL MÍNIMO DE 4m.

15. PREVER CALÇADA DE 1,5m DE AMBOS OS LADOS DA RUA. EXCETO PARA TRECHOS DE ACESSO DIRETO AO ESTACIONAMENTO E MUROS DE DIVISA DO CONDOMÍNIO.

16. SERÃO DISPENSADOS OS RECUOS LATERAIS DESDE QUE ATENDIDAS AS EXIGÊNCIAS DE VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E PASSAGEM, CUJAS DIMENSÕES MÍNIMAS SÃO ESTABELECIDAS PELA LEGISLAÇÃO SANITÁRIA.

17. PARA ESPAÇOS LIVRES ABERTOS (CORREDORES ABERTOS EM, NO MÍNIMO, UMA DAS EXTREMIDADES) SERÁ ADMITIDO 1,50m DE RECUO LATERAL MÍNIMO PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO. QUANDO SE TRATAR DE ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO) PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DEVERÁ SER ATENDIDO O DISPOSTO NO DECRETO ESTADUAL 12342/78.

18. PÉRGOLA OU PERGOLADO DEVERÃO RESPEITAR OS DISPOSTOS PARA CONSTRUÇÃO EXCETO RECUO LATERAL OU ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO).

19. RECUO ENTRE BLOCOS DE EDIFICAÇÕES: 1,50m PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.

20. PARA IMPLANTAÇÃO DE HOTÉIS E APART-HOTÉIS UTILIZAR AS DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO E O TIPO DE GABARITO VERTICAL.



Zona de Transição (ZT)

A proposta de usos da Zona de Transição (ZT) tem como critério geral a integração gradual entre os usos urbanos e rurais, funcionando como uma faixa de compatibilização entre as Zonas Predominantemente Residenciais de baixa densidade (ZPR-3) e a Macrozona Rural de Produção Agrícola (MZR-PA). O modelo adotado parte da incorporação seletiva dos usos permitidos nas ZPR-3, ampliados com algumas atividades rurais, agroindustriais e de serviços de apoio à produção e ao turismo rural, mantendo o controle sobre o adensamento e o impacto ambiental. A ZT foi concebida como área de baixa densidade ocupacional, com vocação para a convivência entre moradia, pequenos empreendimentos, agricultura e atividades sustentáveis, reforçando a transição entre a malha urbana consolidada e o território rural.

Foram propostas 251 atividades permitidas, distribuídas por grau de incomodidade da seguinte forma: 20 de alta incomodidade (AI), 160 de média (MI), 57 de baixa (BI) e 13 de nenhuma incomodidade (NI). Essa configuração expressa o caráter híbrido da zona, predominantemente composta por atividades de médio e baixo impacto, voltadas à agricultura, pecuária, aquicultura, silvicultura, hospedagem, educação e saúde. Entre as atividades de média incomodidade (MI) destacam-se as ligadas ao cultivo agrícola, criação de animais, produção agroindustrial de pequeno porte, ensino técnico e superior, e serviços laboratoriais e diagnósticos. As de baixa incomodidade (BI) englobam serviços de apoio à agropecuária, pesca, atividades de saúde humana, hospedagem e ensino artístico. Já as de alta incomodidade (AI) incluem atividades de infraestrutura — como captação e tratamento de água, distribuição de energia, transporte e saneamento — admitidas mediante controle ambiental rigoroso. As de nenhuma incomodidade (NI) compreendem serviços administrativos, representações comerciais e conservação ambiental, compatíveis com o uso rural e residencial de baixa densidade.

As restrições complementares seguem padrão similar às zonas residenciais de baixa densidade, com aplicação mais rigorosa em função da sensibilidade ambiental e da proximidade com áreas rurais e de mananciais. As principais exigências incluem apresentação de EIV/RIV para edificações acima de 2.500 m², atendimento à legislação ambiental vigente, distanciamento mínimo de 50 m de postos de combustíveis, recuos laterais e de fundo de 1,50 m, áreas para carga e descarga de no mínimo 3 x 10 m e reserva de vagas para ônibus e embarque/desembarque em empreendimentos educacionais ou de saúde. Determina-se ainda que postos de combustível e edificações de grande porte observem testada mínima de 30 m, afastamento de esquinas, proibição de acessos em curvas e presença obrigatória de muretas de proteção de passeios, conforme as normas gerais de segurança e mobilidade.

As medidas mitigadoras aplicáveis à ZT, conforme o Anexo 25 revisado, concentram-se nas de números 4, 6, 13, 15, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25 e 28, abrangendo ações de controle acústico e operacional, adequação de acessos e sinalização viária, licenciamento ambiental, controle de poluição hídrica, implantação de obras viárias e de infraestrutura complementar, além de medidas compensatórias voltadas à recuperação de áreas degradadas, requalificação de edificações e áreas de interesse histórico, reflorestamento com espécies nativas e ampliação da iluminação pública. Nos casos de atividades agrícolas e agroindustriais, destaca-se a aplicação das medidas 18 e 28, que asseguram o manejo sustentável da água e a redução



de impactos ambientais, garantindo a compatibilidade entre o uso produtivo do solo e a preservação dos recursos naturais da zona de transição.



Tabela 18: Parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamento e edificações da ZT

ZONA DE TRANSIÇÃO (ZT) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES* ***																	
USO DO SOLO		LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E DESDOBRO								CONSTRUÇÃO ¹⁸							
TIPO OCUPAÇÃO	ATIVIDADES PERMITIDAS	FORMA DE PARCELAMENTO					ÁREAS PÚBLICAS				T.O.	C.A.	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)		RECUO MÍNIMO LATERAL (m)		TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
		FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	ÁREA MÁX. FECHADA (m²)	DISTR. TAM. LOTES DA ÁREA LOTEÁVEL (%)	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	SIST. VIÁRIO	INSTITUCIONAL - A.I. ³	VERDES - A.V. ³	A.V. P/LOT FECH ⁴			FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV, DE UM DOS LADOS ¹²	ATÉ 4 PAV ⁶	
MISTO RESID.	H (Resid.Unifamiliar e Resid. Multifamiliar) e conforme Anexo 25	33	100.000	45	600	15	Ø	7,50%	7,50%	50% da A.V.	0,5 ⁵	1,0	5	2	1,5 ^{9, 15, 16, 17}	3	Conforme Lei 3877/04.
				45	750	20											
MISTO NÃO RESID.	EM ZCO OU NÚCLEOS, CFE. DIRETRIZES DA PML			10 ¹	750	30											

Fonte: TESE, 2025.

* TODOS OS ÍNDICES PODERÃO SER REVISADOS CONFORME EIV, PODENDO-SE AUMENTAR AS EXIGÊNCIAS.

** EM QUALQUER TIPO DE NÚCLEO FECHADO É ADMITIDO O USO DE DEPENDÊNCIAS PARA SEDE DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

*** VAGAS PARA VEÍCULOS CONFORME DISPOSIÇÕES DOS ANEXOS 21 E 24.

1. USOS COMERCIAIS ATÉ 10% CONFORME EIV.

3. LOCALIZADA EXTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO.

4. LOCALIZADA INTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO, SENDO CONSIDERADA ÁREA DE USO COMUM E PODENDO SER NO MÁXIMO 20% IMPERMEAVEL.

6. RECUO OBRIGATÓRIO EM AMBOS OS LADOS E FUNDOS.

7. PARA O CÁLCULO DA DENSIDADE, CONSIDERAR 4 HABITANTES POR UNIDADE HABITACIONAL.

8. PARA GLEBAS ACIMA DE 20.000 m².

9. ADMITIDO GARAGEM NO RECUO LATERAL COM PROFUNDIDADE MÁXIMA DE 10m E DIMENSÕES MÍNIMAS DE 2,5m x 5m.

12. CONSIDERADO DOIS PAVIMENTOS ATÉ 7,00m DE ALTURA SEM O TELHADO. EM TERRENOS EM ACLIVE SÃO PERMITIDOS DOIS PAVIMENTOS SOBREPOSTOS EM TODA A EXTENSÃO DO TERRENO, NÃO SE ADMITINDO A SOBREPOSIÇÃO DE 3 PAVIMENTOS.

15. SERÃO DISPENSADOS OS RECUOS LATERAIS DESDE QUE ATENDIDAS AS EXIGÊNCIAS DE VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E PASSAGEM, CUJAS DIMENSÕES MÍNIMAS SÃO ESTABELECIDAS PELA LEGISLAÇÃO SANITÁRIA.

16. PARA ESPAÇOS LIVRES ABERTOS (CORREDORES ABERTOS EM, NO MÍNIMO, UMA DAS EXTREMIDADES) SERÁ ADMITIDO 1,50m DE RECUO LATERAL MÍNIMO PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO. QUANDO SE TRATAR DE ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO) PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DEVERÁ SER ATENDIDO O DISPOSTO NO DECRETO ESTADUAL 12342/78.

17. PÉRGOLA OU PERGOLADO DEVERÃO RESPEITAR OS DISPOSTOS PARA CONSTRUÇÃO EXCETO RECUO LATERAL OU ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO).

18. RECUO ENTRE BLOCOS DE EDIFICAÇÕES: 1,50m PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.



Zonas Industriais (ZI-1, ZI-2 e ZI-3)

A proposta de usos para as Zonas Industriais (ZI-1, ZI-2 e ZI-3) foi elaborada com base na atualização das atividades industriais previstas no zoneamento vigente, considerando o porte, a natureza produtiva e o grau de incomodidade associado a cada tipo de empreendimento. O critério geral utilizado consistiu na compatibilização dos usos já admitidos nas antigas zonas industriais com as diretrizes de reestruturação do sistema produtivo municipal, priorizando a modernização tecnológica, a diversificação econômica e a mitigação dos impactos ambientais e urbanos. Para isso, foram adotadas como referência as listas de atividades vigentes, os códigos CNAE e a nova classificação por incomodidade (AI, MI, BI e NI), assegurando coerência com o modelo de zoneamento por desempenho e controle ambiental.

A proposta de atividades permitidas revela um amplo espectro de usos industriais e de serviços de apoio, totalizando mais de mil atividades classificadas nas três zonas. A maior concentração ocorre nas classes de Alta Incomodidade (AI), que abrangem atividades fabris, metalúrgicas, químicas, logísticas e de processamento de matérias-primas, somando 269 usos na ZI-1 e 323 na ZI-3. Entre os exemplos típicos de alta incomodidade destacam-se o beneficiamento de minérios e pedras, tratamento de metais, produção de combustíveis e produtos químicos, abate e processamento de alimentos, e armazenamento de resíduos perigosos.

As atividades de Média Incomodidade (MI) incluem indústrias leves, oficinas e serviços de apoio à produção, enquanto as de Baixa (BI) e Nenhuma Incomodidade (N) concentram usos administrativos, tecnológicos e de suporte, como logística de transporte, engenharia, manutenção industrial, consultorias técnicas e serviços de TI.

As restrições complementares para implantação de empreendimentos nas Zonas Industriais envolvem exigências rigorosas de licenciamento ambiental, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) para edificações superiores a 2.500 m² ou 5.000 m², recuos mínimos de 1,50 m nas divisas laterais e de fundo, e pátios internos para manobras e carga/descarga com dimensões mínimas de 3 m x 10 m. Determina-se ainda a obrigatoriedade de acesso controlado por vias adequadas ao tráfego pesado, distanciamento mínimo de 100 m de estabelecimentos de ensino e áreas residenciais, e apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) para todos os empreendimentos de médio e grande porte. Em casos de transporte de produtos perigosos ou armazenamento de combustíveis, aplica-se também a Portaria nº 27/1996 da ANP, exigindo consulta prévia à Prefeitura e aos órgãos ambientais competentes.

Considerando as medidas mantidas na revisão do Anexo 25, a proposta adota um conjunto de diretrizes mitigadoras aplicadas conforme o grau de incomodidade das atividades industriais. As medidas mais recorrentes são as de número 4, 6, 13, 15, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25 e 28, abrangendo aspectos de controle acústico, manejo de operações potencialmente incômodas, obtenção de licenças ambientais e autorizações específicas, adequações de acessos e sinalização viária, controle da poluição hídrica, obras de infraestrutura complementar e medidas compensatórias de caráter ambiental e paisagístico. Destacam-se, ainda, ações voltadas à recuperação de áreas degradadas, reflorestamento com espécies



nativas, requalificação de áreas de interesse histórico e ampliação da iluminação pública. Em conjunto, tais medidas asseguram um equilíbrio entre a expansão industrial e a proteção ambiental, promovendo o desenvolvimento econômico sustentável e a compatibilidade urbanística das zonas industriais de Limeira.

Tabela 19: Parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamento e edificações da ZI-1

ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL 1 (ZI-1) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES *																
USO DO SOLO		LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO para vazios urbanos								CONSTRUÇÃO 1 ¹⁴						
TIPO OCUPAÇÃO	ATIVIDADES PERMITIDAS	FORMA DE PARCELAMENTO					ÁREAS PÚBLICAS			T.O.	C.A.	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)		RECUO MÍNIMO LATERAL (m)		TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
		FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	ÁREA MÁX. FECHA (m²)	DISTR. TAM. LOTES DA ÁREA LOTEÁVEL (%)	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	INSTITUCIONAL - A.I. ²	VERDES - A.V. ²	A.V. P/LOT FECH ³			FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV ¹⁰	ATÉ 4 PAV ⁵	
MISTO NÃO RESID.	Conforme Anexo 25	33	100.000	90	500	12	7,50%	7,50%	50% da A.V.	0,65 ⁴	1,3	5 ¹¹	2	1,5 de um dos lados ^{8, 13 e 17}	3	Conforme Lei 3877/04.
				10	750	12										

Fonte: TESE, 2025.

Tabela 20: Parâmetros para fracionamento e construção em condomínio da ZI-1

ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL 1 (ZI-1) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO ¹⁶																							
IMÓVEL A SER FRACIONADO				FRACIONAMENTO para vazios urbanos							CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO ¹												
TIPO DE GABARITO	ATIVIDADES PERMITIDAS	CONDIÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA MÁX FECHADA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)		DENSIDADE (hab/ha) ⁶	LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL DE VIAS PARTICULARES (m)		ÁREAS PÚBL ⁷		AREA COMUM	Nº MAX PAV	FRAÇÃO PRIVATIVA		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PÚBLICAS (m)		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PARTICULARES (m)		RECUOS MÍNIMOS DE LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS (m)				TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
				ENTRADA DO EMPREENDIMENTO	FRAÇÃO IDEAL PRIVATIVA		PISTA C/ DUPLO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	PISTA C/ ÚNICO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	A.V. ²	A.I. ²			A.V. INTERNA ³	T.O.	C.A.	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV ¹⁰	ATÉ 4 PAV	ATÉ 12 PAV	
HORIZONTAL	Conforme Anexo 25	LOTE	50.000	30	12	200	7 ¹²	6 ¹²	Ø	Ø	5,00%	2	0,65 ⁵	1,3	5	2	2 ⁹	2 ⁹	1,5 ^{9e 17}	Ø	Ø	Ø	CONF. LEIS 3877/04 E 3976/06 ou outra solução equivalente.
GLEBA		5,00%							7,50%														
VERTICAL		LOTE	30.000		Ø	1600			Ø	Ø	Ø	0,5	2 ¹⁵	5		5	5	Ø	3	4,5	6		
		GLEBA							5,00%	7,50%													

Fonte: TESE, 2025.

* VAGAS PARA VEÍCULOS CONFORME DISPOSIÇÕES DOS ANEXOS 21 E 24.

1. RESPEITAR AOS PARÂMETROS REGULAMENTADOS PELA RESOLUÇÃO CONDEPHALI Nº 4/2025, OU A QUE VIER A SUBSTITUI-LA, EM ÁREAS ONDE INCIDE A FAIXA ENVOLTÓRIA DE PROTEÇÃO VISUAL DO MORRO AZUL, E LIMITANDO-SE AO MÁXIMO DE 6 PAVIMENTOS (18 METROS)

2. LOCALIZADA EXTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO.

3. LOCALIZADA INTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO, SENDO CONSIDERADA ÁREA DE USO COMUM E PODENDO SER NO MÁXIMO 20% IMPERMEÁVEL.

4. PARA USOS MISTOS, COMERCIAIS, DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAIS E INDUSTRIAIS HORIZONTAIS, T.O.= 0,75.

5. RECUO OBRIGATÓRIO EM AMBOS OS LADOS E FUNDOS.

6.PARA CÁLCULO DE DENSIDADE, CONSIDERAR 4 PESSOAS POR UNIDADE.

7. PARA GLEBAS ACIMA DE 20.000 m².

8. ADMITIDO GARAGEM NO RECUO LATERAL COM PROFUNDIDADE MÁXIMA DE 10m E DIMENSÕES MÍNIMAS DE 2,5m x 5m.

9. RECUO ENTRE BLOCOS 3,00m E COMPRIMENTO MÁXIMO DO BLOCO 60,00m CONSIDERANDO-SE BLOCO A EDIFICAÇÃO COM 2 OU MAIS UNIDADES.

10. CONSIDERADO DOIS PAVIMENTOS ATÉ 13,20m DE ALTURA SEM O TELHADO.

11. PARA LOTEAMENTOS APROVADOS ATÉ A ALTERAÇÃO DESTA LEI COMPLEMENTAR, DEVE SER OBEDECIDO O RECUO FRONTAL MÍNIMO DE 4m.

12. PREVER CALÇADA DE 1,5m DE AMBOS OS LADOS DA RUA. EXCETO PARA TRECHOS DE ACESSO DIRETO AO ESTACIONAMENTO E MUROS DE DIVISA DO CONDOMÍNIO.

13. PARA ESPAÇOS LIVRES ABERTOS (CORREDORES ABERTOS EM, NO MÍNIMO, UMA DAS EXTREMIDADES) SERÁ ADMITIDO 1,50m DE RECUO LATERAL MÍNIMO PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO. QUANDO SE TRATAR DE ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO) PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DEVERÁ SER ATENDIDO O DISPOSTO NO DECRETO ESTADUAL 12342/78.

14. RECUO ENTRE BLOCOS DE EDIFICAÇÕES: 1,50m PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.

15. ADMITIDO C.A. 2 FORA DO PERÍMETRO DO ANEL VIÁRIO.

16. PARA IMPLANTAÇÃO DE HOTÉIS E APART-HOTÉIS UTILIZAR AS DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO E O TIPO DE GABARITO VERTICAL.

17. SERÃO DISPENSADOS OS RECUOS LATERAIS DESDE QUE ATENDIDAS AS EXIGÊNCIAS DE VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E PASSAGEM, CUJAS DIMENSÕES MÍNIMAS SÃO ESTABELECIDAS PELA LEGISLAÇÃO SANITÁRIA.

Tabela 21: Parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamento e edificações da ZI-2

ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL 2 (ZI-2) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES* **																
USO DO SOLO		LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E DESDOBRÓ								CONSTRUÇÃO ¹⁰						
TIPO OCUPAÇÃO	ATIVIDADES PERMITIDAS	FORMA DE PARCELAMENTO					ÁREAS PÚBLICAS			T.O.	C.A.	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)		RECUO MÍNIMO LATERAL (m)		TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
		FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	ÁREA MÁX. FECHADA (m²)	DISTR. TAM. LOTES DA ÁREA LOTEÁVEL (%)	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	INSTITUCIONAL - A.I. ²	VERDES - A.V. ²	A.V. P/LOT FECH ³			FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV ⁷	ATÉ 4 PAV ⁴	
MISTO NÃO RESID.	Conforme Anexo 25	33	100.000	100	500	15	7,50%	7,50%	50% da A.V.	0,75	1,3	5	2	1,5 de um dos lados ⁹ e ¹⁴	3	Conforme Lei 3877/04.

Fonte: TESE, 2025.

Tabela 22: Parâmetros para fracionamento e construção em condomínio da ZI-2

ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL 2 (ZI-2) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO* ** 13																							
IMÓVEL A SER FRACIONADO				FRACIONAMENTO								CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO											
TIPO DE GABARITO	ATIVIDADES PERMITIDAS	CONDIÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA MÁX FECHADA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)		DENSIDADE (hab/ha) 11	LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL DE VIAS PARTICULARES (m)		ÁREAS PÚBL 5		AREA COMUM	Nº MAX PAV	FRAÇÃO PRIVATIVA		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PÚBLICAS (m)		RECUO FRONT. MÍNIMO DE VIAS PARTICUL. (m)		RECUOS MÍNIMOS DE LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS (m) 6				TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
				ENTRADA DO EMPREENDIMENTO	FRAÇÃO IDEAL PRIVATIVA		PISTA C/ DUPLO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	PISTA C/ ÚNICO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	A.V. 2	A.I. 2	A.V. INTERNA 3		T.O.	C.A.	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV 7	ATÉ 4 PAV	ATÉ 12 PAV	MAIS 12 PAV	
HORIZONTAL	Conforme Anexo 25	LOTE	50.000	30	15	200	15 8	13 8	Ø	Ø	5,00%	2	0,75	1,3	5	2	2	2	1,5 14	Ø	Ø	Ø	CONF. LEIS 3877/04 E 3976/06 ou outra solução equivalente.
GLEBA		5,00%							7,50%														
VERTICAL		LOTE	30.000		Ø	800			Ø	Ø	Ø	0,5	2 12	5		5	5	Ø	3	4,5	6		
		GLEBA							5,00%	7,50%													

Fonte: TESE, 2025.

* TODOS OS ÍNDICES PODERÃO SER REVISADOS CONFORME EIV, PODENDO-SE AUMENTAR AS EXIGÊNCIAS.

**VAGAS PARA VEÍCULOS CONFORME DISPOSIÇÕES DOS ANEXOS 21 E 24.

2. LOCALIZADA EXTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO.

3. LOCALIZADA INTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO, SENDO CONSIDERADA ÁREA DE USO COMUM E PODENDO SER NO MÁXIMO 20% IMPERMEAVEL.

4. RECUO OBRIGATÓRIO EM AMBOS OS LADOS E FUNDOS.

5. PARA GLEBAS ACIMA DE 20.000 m².

6. RECUO ENTRE BLOCOS 3,00m E COMPRIMENTO MÁXIMO DO BLOCO 60,00m CONSIDERANDO-SE BLOCO A EDIFICAÇÃO COM 2 OU MAIS UNIDADES.

7. CONSIDERADO DOIS PAVIMENTOS ATÉ 13,20m DE ALTURA SEM O TELHADO.

8. PREVER CALÇADA DE 1,5m DE AMBOS OS LADOS DA RUA. EXCETO PARA TRECHOS DE ACESSO DIRETO AO ESTACIONAMENTO E MUROS DE DIVISA DO CONDOMÍNIO.

09. PARA ESPAÇOS LIVRES ABERTOS (CORREDORES ABERTOS EM, NO MÍNIMO, UMA DAS EXTREMIDADES) SERÁ ADMITIDO 1,50m DE RECUO LATERAL MÍNIMO PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO. QUANDO SE TRATAR DE ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO) PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DEVERÁ SER ATENDIDO O DISPOSTO NO DECRETO ESTADUAL 12342/78.

10. RECUO ENTRE BLOCOS DE EDIFICAÇÕES: 1,50m PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.

11. PARA CÁLCULO DE DENSIDADE, CONSIDERAR 4 PESSOAS POR UNIDADE.

12. ADMITIDO C.A. 3 FORA DO PERÍMETRO DO ANEL VIÁRIO.

13. PARA IMPLANTAÇÃO DE HOTÉIS E APART-HOTÉIS UTILIZAR AS DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO E O TIPO DE GABARITO VERTICAL.

14. SERÃO DISPENSADOS OS RECUOS LATERAIS DESDE QUE ATENDIDAS AS EXIGÊNCIAS DE VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E PASSAGEM, CUJAS DIMENSÕES MÍNIMAS SÃO ESTABELECIDAS PELA LEGISLAÇÃO SANITÁRIA.



Tabela 23: Parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamento e edificações da ZI-3

ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL 3 (ZI-3) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES* ** ***																
USO DO SOLO		LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E DESDOBRO								CONSTRUÇÃO ¹⁰						
TIPO OCUPAÇÃO	ATIVIDADES PERMITIDAS	FORMA DE PARCELAMENTO					ÁREAS PÚBLICAS ²			T.O.	C.A.	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)		RECUO MÍNIMO LATERAL (m)		TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
		FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	ÁREA MÁX. FECHADA (m²)	DISTR. TAM. LOTES DA ÁREA LOTEÁVEL (%)	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	INSTITUCIONAL (AI)	VERDES (AV)	A.V. P/LOT FECH ³			FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV ⁷	ATÉ 4 PAV ⁴	
MISTO NÃO RESID.	Conforme Anexo 25	33	100.000	15	2.500	20	7,50%	5,00%	50% da A.V.	0,75	1,3	5	2	1,5 de um dos lados ^{9 e 14}	3	Conforme Lei 3877/04.
				85	5.000	30										

Fonte: TESE, 2025.

Tabela 24: Parâmetros para fracionamento e construção em condomínio da ZI-3

ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL 3 (ZI-3) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO* ** *** 13																									
IMÓVEL A SER FRACIONADO				FRACIONAMENTO								CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO													
TIPO DE GABARITO	ATIVIDADES PERMITIDAS	CONDIÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA MÁX FECHADA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)		DENSIDADE (hab/ha) 11	LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL DE VIAS PARTICULARES (m)		ÁREAS PÚBL 5		AREA COMUM	Nº MAX PAV	FRAÇÃO PRIVATIVA		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PÚBLICAS (m)		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PARTICUL. (m)		RECUOS MÍNIMOS DE LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS (m)				TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE		
				ENTRADA DO EMPREENDIMENTO	FRAÇÃO IDEAL PRIVATIVA		PISTA C/ DUPLO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	PISTA C/ ÚNICO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	VERDES (AV)	INSTITUCIONAL (AI)	A.V. INTERNA 3		T.O.	C.A.	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV 7	ATÉ 4 PAV	ATÉ 12 PAV	MAIS 12 PAV			
HORIZONTAL	Conforme Anexo 25	LOTE	50.000	30	20	200	15 8	13 8	Ø	Ø	5,00%	2	0,75	1,3	5	2	2	2	1,5 6e 14	Ø	Ø	Ø	CONF. LEIS 3877/04 E 3976/06 ou outra solução equivalente.		
GLEBA		5,00%							7,50%																
VERTICAL		LOTE	30.000		Ø	800			Ø	Ø	5,00%	7,50%	Ø	0,5		2 12	5	5	5	Ø	3	4,5		6	
		GLEBA																							

Fonte: TESE, 2025.

* TODOS OS ÍNDICES PODERÃO SER REVISADOS CONFORME EIV, PODENDO-SE AUMENTAR AS EXIGÊNCIAS.

** EM QUALQUER TIPO DE NÚCLEO FECHADO É ADMITIDO O USO DE DEPENDÊNCIAS PARA SEDE DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

*** VAGAS PARA VEÍCULOS CONFORME DISPOSIÇÕES DOS ANEXOS 21 E 24.

2. LOCALIZADA EXTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO.

3. LOCALIZADA INTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO, SENDO CONSIDERADA ÁREA DE USO COMUM E PODENDO SER NO MÁXIMO 20% IMPERMEAVEL.

4. RECUO OBRIGATÓRIO EM AMBOS OS LADOS E FUNDOS.

5. PARA GLEBAS ACIMA DE 20.000 m².

6. RECUO ENTRE BLOCOS 3,00m E COMPRIMENTO MÁXIMO DO BLOCO 60,00m CONSIDERANDO-SE BLOCO A EDIFICAÇÃO CO 2 OU MAIS UNIDADES.

7. CONSIDERADO DOIS PAVIMENTOS ATÉ 13,20m DE ALTURA SEM O TELHADO.

8. PREVER CALÇADA DE 1,5m DE AMBOS OS LADOS DA RUA. EXCETO PARA TRECHOS DE ACESSO DIRETO AO ESTACIONAMENTO E MUROS DE DIVISA DO CONDOMÍNIO.

9. PARA ESPAÇOS LIVRES ABERTOS (CORREDORES ABERTOS EM, NO MÍNIMO, UMA DAS EXTREMIDADES) SERÁ ADMITIDO 1,50m DE RECUO LATERAL MÍNIMO PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO. QUANDO SE TRATAR DE ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO) PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DEVERÁ SER ATENDIDO O DISPOSTO NO DECRETO ESTADUAL 12342/78.

10. RECUO ENTRE BLOCOS DE EDIFICAÇÕES: 1,50m PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.

11. PARA CÁLCULO DE DENSIDADE, CONSIDERAR 4 PESSOAS POR UNIDADE.

13. PARA IMPLANTAÇÃO DE HOTÉIS E APART-HOTÉIS UTILIZAR AS DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO E O TIPO DE GABARITO VERTICAL.

14. SERÃO DISPENSADOS OS RECUOS LATERAIS DESDE QUE ATENDIDAS AS EXIGÊNCIAS DE VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E PASSAGEM, CUJAS DIMENSÕES MÍNIMAS SÃO ESTABELECIDAS PELA LEGISLAÇÃO SANITÁRIA.



Zona Corredor de Uso Diversificado (ZCO)

A proposta de usos para a Zona Corredor de Uso Diversificado (ZCO) foi estruturada com base na atualização dos usos previstos nas antigas zonas de corredor (ZCO-1, ZCO-2 e ZCO-3) e na incorporação de atividades compatíveis com o papel estratégico dessas vias no sistema urbano. O critério geral adotado consistiu em preservar a vocação das vias estruturantes de Limeira como eixos de articulação entre bairros e centralidades, adequando as permissões de uso à intensidade de tráfego, à presença de transporte coletivo e à maior densidade construtiva, de modo a favorecer usos mistos e atividades econômicas de médio e alto impacto controlado. Foram considerados os usos vigentes na legislação anterior, excluindo-se alguns de alta incomodidade (AI) anteriormente admitidos na antiga ZCO-3.

A proposta contempla 1.041 atividades permitidas, distribuídas por grau de incomodidade da seguinte forma: 200 de alta incomodidade (AI), 474 de média incomodidade (MI), 185 de baixa incomodidade (BI) e 163 de nenhuma incomodidade (NI). Essa composição reflete a natureza multifuncional da ZCO, com predominância de atividades de média incomodidade — sobretudo comércio atacadista e varejista, serviços técnicos e de apoio logístico —, e significativa presença de usos residenciais, administrativos e institucionais de baixa e nenhuma incomodidade. Entre as atividades de média incomodidade (MI) destacam-se bares, restaurantes, escolas, academias, oficinas, comércios de médio porte e serviços de saúde ambulatoriais, compatíveis com o ambiente urbano ativo e de grande fluxo. As de alta incomodidade (AI) abrangem indústrias leves, atividades de transporte, serviços funerários, postos de combustíveis e centros logísticos, cuja implantação exige licenciamento e medidas mitigadoras específicas. Já as de baixa e nenhuma incomodidade (BI e NI) concentram escritórios, agências bancárias, consultórios, comércio local, serviços pessoais e culturais, que reforçam o papel da ZCO como eixo de centralidade e de convivência urbana.

As restrições complementares de atividades específicas são amplas e detalhadas, com foco no controle da escala, dos impactos e da segurança das atividades implantadas. Exige-se apresentação de Estudo ou Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) para edificações acima de 2.500 m² (ou 5.000 m² em casos de grandes empreendimentos), bem como atendimento a normas da ABNT (NBR 10.151/87 e 10.152/87) e à Resolução CONAMA 01/90 para ruído e poluição. Determina-se também o distanciamento mínimo de 50 m de postos de combustíveis e de 100 m de escolas, creches e asilos, além de testada mínima de 30 m, recuos laterais e de fundo de 1,50 m e pátios internos para carga e descarga com dimensões mínimas de 3 m x 10 m. Atividades específicas, como postos de combustíveis e casas de eventos, exigem ART e AVCB, memoriais descritivos de esgotamento sanitário, sinalização viária e acessos independentes, e aprovação pela Comissão Consultiva e Deliberativa para Funcionamento (CCDF). O uso de esquina, vias com largura inferior a 14 m e acessos em curva é restrito, reforçando a segurança viária.

As medidas mitigadoras aplicáveis, conforme o Anexo 25 revisado, abrangem principalmente as de números 4, 6, 13, 15, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25 e 28, voltadas ao controle acústico e operacional, licenciamento ambiental, adequação de acessos e sinalização viária, implantação de obras viárias e de infraestrutura complementar, controle da poluição hídrica, recuperação e requalificação de áreas e edificações de interesse ambiental ou histórico,



reflorestamento com espécies nativas e ampliação da iluminação pública. Entre as mais recorrentes nas atividades de média e alta incomodidade destacam-se as medidas 17, 20 e 25, relacionadas a acessos, obras viárias e iluminação pública; nas de menor incomodidade, prevalecem as medidas 4, 6 e 13, voltadas ao controle de ruídos, adequação das operações e regularização ambiental. A exigência de EIV/RIV permanece como instrumento complementar, permitindo a definição de medidas adicionais específicas conforme avaliação técnica dos órgãos competentes.

Zona de Intervenção Estratégica (ZIE)

A **Zona de Intervenção Estratégica (ZIE)** abrange áreas com localização estratégica no território municipal, destinadas à requalificação urbana, recuperação ambiental ou implantação de projetos estruturantes de interesse público. Essas zonas concentram porções do território que exigem tratamento urbanístico diferenciado, seja pela presença de áreas degradadas, imóveis subutilizados ou pela necessidade de implantação de equipamentos, infraestrutura e áreas verdes de caráter regional.

Os parâmetros de uso e ocupação específicos dessas áreas deverão ser definidos conforme cada caso, e regulamentados por leis complementares próprias.

Zona de Urbanização Industrial Controlada (ZUIC)

Os parâmetros para uso e ocupação do solo para a ZUIC são equivalentes à ZI-3, devendo obedecer às restrições previstas na Lei Complementar nº 222/09, abrangendo as atividades permitidas pela Zona Corredor Regional 2 -ZCO Reg-2 e ZI-3.

Zona de Reserva Ambiental (ZRA)

A Zona de Reserva Ambiental (ZRA) tem como função principal garantir a proteção das áreas de fragilidade ambiental de Limeira, abrangendo remanescentes florestais, fundos de vale, nascentes e espaços de relevante interesse ecológico e paisagístico. Por sua natureza restritiva, não há classificação de atividades econômicas permitidas, uma vez que a ZRA se caracteriza pela proibição de processos de urbanização, bem como de usos residenciais e industriais. São admitidas apenas atividades compatíveis com a conservação ambiental, como o turismo ecológico e usos de apoio, incluindo comércio, serviços e equipamentos institucionais de baixo impacto, com baixíssimos índices de adensamento e impermeabilização, a serem definidos em projetos específicos de intervenção.

Sobrezoneamento

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

As ZEIS têm como objetivo garantir o acesso à moradia digna, promover a inclusão urbana e social e aproveitar adequadamente o solo urbano em áreas com infraestrutura instalada. Mantêm-se duas categorias, com funções e critérios distintos:



ZEIS 1 – Regularização

Destinada às áreas de ocupação consolidada ou empreendimentos habitacionais implantados de forma irregular, que deverão ter parâmetros de uso e ocupação específicos, conforme os projetos de intervenções propostos em cada processo de regularização fundiária.

ZEIS 2 – Produção Habitacional

Voltada à implantação de novos empreendimentos habitacionais de interesse social, localizados em vazios urbanos qualificados, com acesso à infraestrutura, serviços públicos e transporte coletivo. A tabela a seguir apresenta a proposta para os parâmetros de uso e ocupação do solo, sendo as atividades econômicas aquelas aplicadas para a ZPR-1.



Tabela 25: Parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamento e edificações da ZEIS 2

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2 (ZEIS 2) - DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES																
USO DO SOLO		LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO para vazios urbanos								CONSTRUÇÃO ⁴						
TIPO OCUPAÇÃO	ATIVIDADES PERMITIDAS	FORMA DE PARCELAMENTO					ÁREAS PÚBLICAS			T.O.	C.A.	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)		RECUO MÍNIMO LATERAL (m)		TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
		FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	ÁREA MÁX. FECHADA (m²)	DISTR. TAM. LOTES DA ÁREA LOTEÁVEL (%)	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	SIST. VIÁRIO	INSTITUCIONAL - A.I.	VERDES - A.V.			FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV, DE UM DOS LADOS ²	ATÉ 4 PAV ¹	
RESID.	H (Residencial Unifamiliar e Residencial Multifamiliar)	33	100.000	100	200	8	Ø	7,50%	10,00%	0,80	2	4	2	1,5 de um dos lados ³	2	0,2
MISTO NÃO RESID.	Conforme Anexo 25															

Fonte: TESE, 2025.

1. RECUO OBRIGATÓRIO EM AMBOS OS LADOS E FUNDOS.
2. CONSIDERADO DOIS PAVIMENTOS ATÉ 7,00m DE ALTURA SEM O TELHADO. EM TERRENOS EM ACLIVE SÃO PERMITIDOS DOIS PAVIMENTOS SOBREPOSTOS EM TODA A EXTENSÃO DO TERRENO, NÃO SE ADMITINDO A SOBREPOSIÇÃO DE 3 PAVIMENTOS.
3. SERÃO DISPENSADOS OS RECUOS LATERAIS DESDE QUE ATENDIDAS AS EXIGÊNCIAS DE VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E PASSAGEM, CUJAS DIMENSÕES MÍNIMAS SÃO ESTABELECIDAS PELA LEGISLAÇÃO SANITÁRIA
4. RECUO ENTRE BLOCOS DE EDIFICAÇÕES: mínimo 1,50m PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.



3 Considerações Finais

De modo geral, os parâmetros de uso e ocupação do solo propostos mantêm coerência com as análises diagnósticas, as demandas apresentadas pela população e as contribuições da equipe técnica. As diretrizes buscam orientar uma ocupação mais adensada e diversificada em locais estratégicos, como o centro expandido, as centralidades e os corredores de uso diversificado. As zonas predominantemente residenciais permanecem com potencial construtivo médio e admitem uso misto, enquanto as zonas estritamente residenciais conservam seu caráter exclusivamente habitacional. As zonas industriais são mantidas em três níveis de incomodidade, assegurando a continuidade da atividade produtiva no território, e as áreas de preservação ambiental permanecem protegidas por meio das zonas de reserva ambiental.

Algumas zonas mantiveram os parâmetros semelhantes aos vigentes, como as Zona Predominantemente Residenciais, Zonas Estritamente Residenciais e Zonas Industriais. As alterações mais significativas referem-se à exclusão do dispositivo denominado “Quadrilátero” e readequação do potencial construtivo anteriormente permitido para condomínios, especialmente nas zonas Central 2 (ZC-2), Predominantemente Residencial 1 (ZPR-1) e Central de Bairro (ZCB), buscando uma verticalização equilibrada no território.

Nesse sentido, destaca-se também a Zona de Corredor de Uso Diversificado, que foi reorganizada, passando de três classificações para uma única categoria, que consolida os usos compatíveis e veda atividades inadequadas à qualidade urbana pretendida para essas vias. Nessas áreas também foram previstas estratégias específicas de incremento do potencial construtivo.

Em relação a novas zonas, os parâmetros da Zona Central de Bairro (ZCB) foram criados para valorizar as centralidades locais, permitindo usos antes restritos às zonas centrais e ampliando as possibilidades de aproveitamento construtivo. Já a criação da Zona de Transição (ZT) representa uma inovação no zoneamento de Limeira, atendendo à demanda por novas tipologias residenciais, como chácaras de recreio, com lotes maiores, ocupação menos adensada e elevada permeabilidade, permitindo ainda alguns usos rurais compatíveis.

No meio rural, a principal alteração é a subdivisão da antiga Macrozona de Proteção dos Mananciais em duas categorias, Macrozona Rural de Proteção dos Mananciais 1 (ZPM-1) e Macrozona Rural de Proteção dos Mananciais 2 (ZPM-2), com parâmetros mais restritivos nas sub-bacias mais preservadas do município. As demais macrozonas preservam o incentivo às atividades agrícolas, turísticas e logísticas, destacando-se a Macrozona Rural de Produção Agrícola, a Macrozona Rural de Potencial Turístico do Morro Azul e as Zonas Corredores de Desenvolvimento Rural, Regional e Sustentável, reforçando o equilíbrio entre produção, conservação e desenvolvimento territorial.



Em síntese, a revisão dos parâmetros de uso e ocupação do solo propõe um zoneamento mais equilibrado, capaz de compatibilizar o adensamento urbano com usos dinâmicos, preservação ambiental e a manutenção das atividades econômicas estratégicas do município. As definições apresentadas buscam a coerência entre o planejamento territorial, as diretrizes de desenvolvimento sustentável e a identidade urbana de Limeira.



4 Referências

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Estatuto da Cidade: estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 11 jul. 2001.

BRASIL. *Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)*. **NBR 10.004: Resíduos sólidos – Classificação.** Rio de Janeiro, 2004.

BRASIL. *Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)*. **NBR 10.151: Acústica – Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade.** Rio de Janeiro, 2019.

BRASIL. *Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)*. **NBR 10.152: Níveis de ruído para conforto acústico.** Rio de Janeiro, 2017.

LIMEIRA. Lei Complementar nº 442, de 12 de janeiro de 2009. Dispõe sobre o Plano Diretor Territorial-Ambiental do Município de Limeira e dá outras providências. Limeira, 2009a.

SÃO PAULO (Estado). **Decreto Estadual nº 8.486, de 8 de setembro de 1976.** Dispõe sobre o controle da poluição do meio ambiente e dá providências correlatas. *Diário Oficial do Estado de São Paulo*, São Paulo, 09 set. 1976.

SÃO PAULO (Estado). **Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978.** Estabelece normas de controle da poluição ambiental e regulamenta a atuação dos órgãos estaduais competentes. *Diário Oficial do Estado de São Paulo*, São Paulo, 28 out. 1978.

BRASIL. **Resolução CONAMA nº 01, de 23 de janeiro de 1990.** Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA). *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 05 fev. 1990.

