

ANEXO 5 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 295, DE 30 DE JANEIRO DE 2020
ANEXO 2 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS POR ZONA
(LEI COMPLEMENTAR Nº 248, DE 11 DE JANEIRO DE 2018)

ZONA		LOTE MÍNIMO	QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE RESIDENCIAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		USOS PERMITIDOS ⁽¹⁾	
				BÁSICO (CAB)	MÁXIMO (CAM)	USOS NÃO RESIDENCIAIS	USOS RESIDENCIAIS
ZUI ⁽¹²⁾	ZUI.1	360 m ²	-	1,0	2,0 ⁽²⁾	Conviventes e Incômodos	Vedado ⁽³⁾
	ZUI.2	360 m ²	-	1,0	uso residencial: 1,0 uso não resid: 2,0		Unifamiliar e Multifamiliar ⁽⁴⁾
ZAD ⁽¹²⁾	ZAD.1	360 m ²	-	1,5	2,0	Conviventes	Unifamiliar e Multifamiliar
	ZAD.2	360 m ²	-	1,5	3,0		
	ZAD.3	360 m ²	-	1,5	4,0		
ZOR ⁽¹²⁾	ZOR.1	360 m ²	- ⁽⁵⁾	1,0 0,5 (bairro Tupã)	1,0 0,5 (bairro Tupã)	Conviventes	Unifamiliar e Multifamiliar ⁽¹³⁾
	ZOR.2 ⁽⁶⁾	1.000 m ²	1.000 m ²	1,0	1,0		
	ZOR.3 ⁽⁷⁾	2.000 m ² ⁽⁸⁾	2.000 m ² ⁽⁹⁾	uso residencial: 0,5 uso não resid: 0,4	uso residencial: 0,5 uso não resid: 0,4		
ZEU ⁽¹²⁾	ZEU.1	360 m ²	-	1,0	1,0	Conviventes e Incômodos	Unifamiliar e Multifamiliar ⁽¹³⁾
	ZEU.2	1.000 m ²	1.000 m ²	1,0	1,0		
	ZEU.3 ⁽⁷⁾	2.000 m ² ⁽⁸⁾	2.000 m ² ⁽⁹⁾	Lote mínimo aplicável ⁽¹¹⁾	uso residencial: 0,5 uso não resid: 0,4	Conviventes	
	ZEU.3 sobreposta a APM ⁽¹⁴⁾	5.000 m ² ⁽¹⁰⁾					
ZEIT ⁽¹²⁾		20.000 m ²	20.000 m ²	uso residencial: 0,5 uso não resid: 0,4	uso residencial: 0,5 uso não resid: 0,4	Conviventes	Unifamiliar e Multifamiliar ⁽¹³⁾

(1) Os usos permitidos constantes na tabela indicam apenas o uso permitido predominantemente, devendo ser verificada a classificação específica de cada atividade no Anexo 10 desta Lei Complementar.

(2) Para terrenos lindeiros à Av. João César de Oliveira, no trecho classificado como ZUI-1, o CAM = 4,0.

(3) Na Cidade Industrial Juventino Dias, são admitidos empreendimentos habitacionais de interesse social visando ao reassentamento de famílias oriundas de Áreas de Especial Interesse Social 1 (AIS-1) existentes nesse distrito industrial.

(4) Na ZUI-2 é vedada a implantação de conjuntos residenciais, exceto aqueles caracterizados como empreendimentos habitacionais de interesse social, nos termos da política habitacional do Município, observado o artigo 26 da Lei Complementar 248/2018.

(5) Na ZOR-1 situada na Bacia de Vargem das Flores, em área sem sistema de reversão de esgotos, a implantação de edificação destinada a uso residencial multifamiliar fica condicionada à utilização da Quota de Terreno por Unidade Residencial de, no mínimo, 120m², observada a exceção do artigo 26 da Lei Complementar 248/2018.

(6) Para os terrenos situados em ZOR-2, quando atendidos pelo sistema de esgotamento sanitário interligado a interceptores de esgoto e reversão de esgoto, que por sua vez estejam interligados à Estação de Tratamento de Esgoto – ETE, será admitida a aplicação dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo estabelecidos para ZOR-1 neste Anexo, ficando isento da obrigatoriedade de cumprimento da Quota de Terreno por Unidade Residencial.

(7) Para os terrenos situados em ZEU-3 e ZOR-3 fora dos limites da APM, quando atendidos pelo sistema de esgotamento sanitário interligado a interceptores de esgoto e reversão de esgoto, que por sua vez estejam interligados à Estação de Tratamento de Esgoto - ETE, será admitida a aplicação dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo estabelecidos para ZOR-1 neste Anexo, acrescido da Quota de Terreno por Unidade Residencial de 90,00 m² (noventa metros quadrados).

(8) Na ZOR-3 e ZEU-3, em locais atendidos por rede pública de abastecimento de água, poderá ser admitido o lote mínimo com área de 1.000m².

(9) Na ZOR-3 e ZEU-3, aplicam-se Quotas de Terreno por Unidade Residencial com valores equivalentes ao do lote mínimo, o qual pode ser de 1.000m² em locais atendidos por rede pública de abastecimento de água.

(10) Na ZEU-3 sobreposta à Área de Proteção de Mananciais (APM), em locais atendidos por rede pública de abastecimento de água, poderá ser admitido o lote mínimo com área de 3.000m².

(11) Na ZEU-3 sobreposta à Área de Proteção de Mananciais (APM), aplicam-se Quotas de Terreno por Unidade Residencial com valores equivalentes ao do lote mínimo, o qual pode ser de 3.000m² em locais atendidos por rede pública de abastecimento de água.

(12) Na Área de Especial Interesse Ambiental (AIA) situadas na ZEIT E na ZEU-3 sobreposta a APM o lote mínimo é 20.000 m², na Área de Proteção de Mananciais (APM) exterior a ZEIT e a ZEU-3 o lote mínimo é 5.000 m² e nas demais zonas o lote mínimo é 2.000 m².

(13) O uso residencial multifamiliar é admitido, desde que observada a Quota de Terreno por Unidade Residencial.

(14) Na ZEU-3 sobreposta a APM que coincida com AIA é vedado o uso residencial multifamiliar.