



PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (Zoneamento)

LEI Nº 7.888/2021

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU

22 de Fevereiro de 2021

TÓPICOS DA APRESENTAÇÃO

1. DO QUE TRATA A LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LPUOS;
2. OBJETIVOS PRINCIPAIS DA NOVA LEI;
3. DA GESTÃO URBANA: Grupo de Trabalho, Câmara Técnica e Instrumentos Urbanísticos;
4. OUTROS INSTRUMENTOS PREVISTOS NO PLANO DIRETOR TRATADOS NA LPUOS:
 - I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
 - II - Direito de Preempção;
 - III - Solo Criado;
 - IV - Transferência do Direito de Construir;
 - V - Diretrizes Urbanísticas; e
 - VI - Estudo de Impacto de Vizinhança.
5. ZONAS DE USO;
6. CLASSIFICAÇÃO DE ATIVIDADES, PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO.



1. Do que trata a LPUOS?



DO QUE TRATA A LPUOS?

Estabelece regras de ocupação da cidade, tanto para o **Parcelamento do Solo** (loteamento, desmembramento, desdobro) como para a **ocupação de lotes** (aproveitamento, taxa de ocupação, recuos, altura da edificação, permeabilidade/área verde); e para o **uso do solo com relação a permissão ou proibição de instalação** de atividades residenciais e não residenciais;

Define **mecanismos de controle para evitar incômodos de vizinhança**, para mitigação de impactos negativos e instrumentos para retorno da valorização imobiliária (**EIV, Solo Criado**);

Regulamenta instrumento para o **cumprimento da função social da propriedade (PEUC)** e instrumentos que ilustram a intenção da Prefeitura com relação a implantação de equipamentos públicos comunitários e de infraestrutura urbana (**Direito de Preempção**);



DO QUE TRATA A LPUOS?

ESTRUTURA DA MINUTA DO PROJETO DE LEI

- I. DOS OBJETIVOS E CONCEITUAÇÃO
- II. DAS ZONAS DE USO
- III. DA GESTÃO URBANA E DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS
 - Capítulo I Da Gestão Urbana
 - Capítulo II Dos Instrumentos Urbanísticos
- IV. DO PARCELAMENTO DO SOLO
 - Capítulo I Das definições e requisitos urbanísticos
 - Capítulo II Do loteamento, desmembramento, englobamento e do desdobro
 - Capítulo III Do loteamento de acesso controlado
 - Capítulo IV Do Condomínio de lote
 - Capítulo V Das Disposições Gerais sobre o Parcelamento
- V. DA DISCIPLINA DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
 - Capítulo I Dos Usos e Atividades
 - Capítulo II Da Disciplina da Ocupação do Solo
 - Capítulo III Dos Incentivos
- VI. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS
 - Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS
 - Capítulo II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



2. Objetivos principais da LPUOS



OBJETIVOS PRINCIPAIS DA NOVA LEI DE ZONEAMENTO

- COMPATIBILIZAR A PRESENÇA DOS USOS URBANOS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS;
- ASSEGURAR MECANISMOS PARA A MITIGAÇÃO E COMPENSAÇÃO DE IMPACTOS CAUSADOS POR EMPREENDIMENTOS (EIV);
- PROPOR NOVAS FORMAS DE IMPLANTAÇÃO DOS IMÓVEIS;
- ESTIMULAR A TRANSFORMAÇÃO DE ALGUMAS REGIÕES DA CIDADE, INCENTIVANDO A INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES ECONÔMICAS;
- PROPORCIONAR UMA NOVA DINÂMICA AO CRESCIMENTO DA CIDADE;
- ASSEGURAR À COLETIVIDADE O RETORNO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DECORRENTE DOS INVESTIMENTOS PÚBLICOS E PRIVADOS.



3. Da Gestão Urbana: GTAU/CTLU



DA GESTÃO URBANA

- **GRUPO TÉCNICO DE ANÁLISES URBANÍSTICAS**

Regulamentado pelo Decreto nº 37.639, de 09/02/21, composto por técnicos das principais secretarias relacionadas ao desenvolvimento urbano.

- ✓ analisar, apresentar relatórios técnicos e subsidiar a expedição das Diretrizes Urbanísticas;
- ✓ analisar, definir e deliberar as doações e recebimento de áreas públicas nos casos previstos na LPUOS;
- ✓ delimitar a área de influência do empreendimento ou atividade, vizinhança imediata e mediata, nas Diretrizes Urbanísticas, para subsidiar a elaboração do EIV
- ✓ analisar o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e determinar medidas mitigadoras e compensatórias;
- ✓ analisar, definir, manifestar, normatizar casos previstos na LPUOS tais como atividades a serem instaladas na Zona Aeroportuária, reenquadramento de atividades em subcategorias de uso (I3, INFRA) ;



DA GESTÃO URBANA

- **CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA**

Decreto aguardando publicação, composto por técnicos do poder público e da sociedade civil, de forma paritária.

- ✓ analisar e decidir casos não previstos na LPUOS, tais como situações em que uma gleba ou lote esteja localizado em duas ou mais zonas de uso, enquadramento de usos não previstos na LPUOS, casos específicos não previstos nas regras de usos conformes e não conformes (ex: edificação aprovada como comercial localizada em zona de uso que passou a ser estritamente residencial), decidir quando houver regras conflitantes na lei, entre outros;
- ✓ apoiar tecnicamente o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, quando solicitado, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais;



4. Outros Instrumentos Urbanísticos:

PEUC

Direito de Preempção

Solo Criado



OUTROS INSTRUMENTOS

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS - PEUC

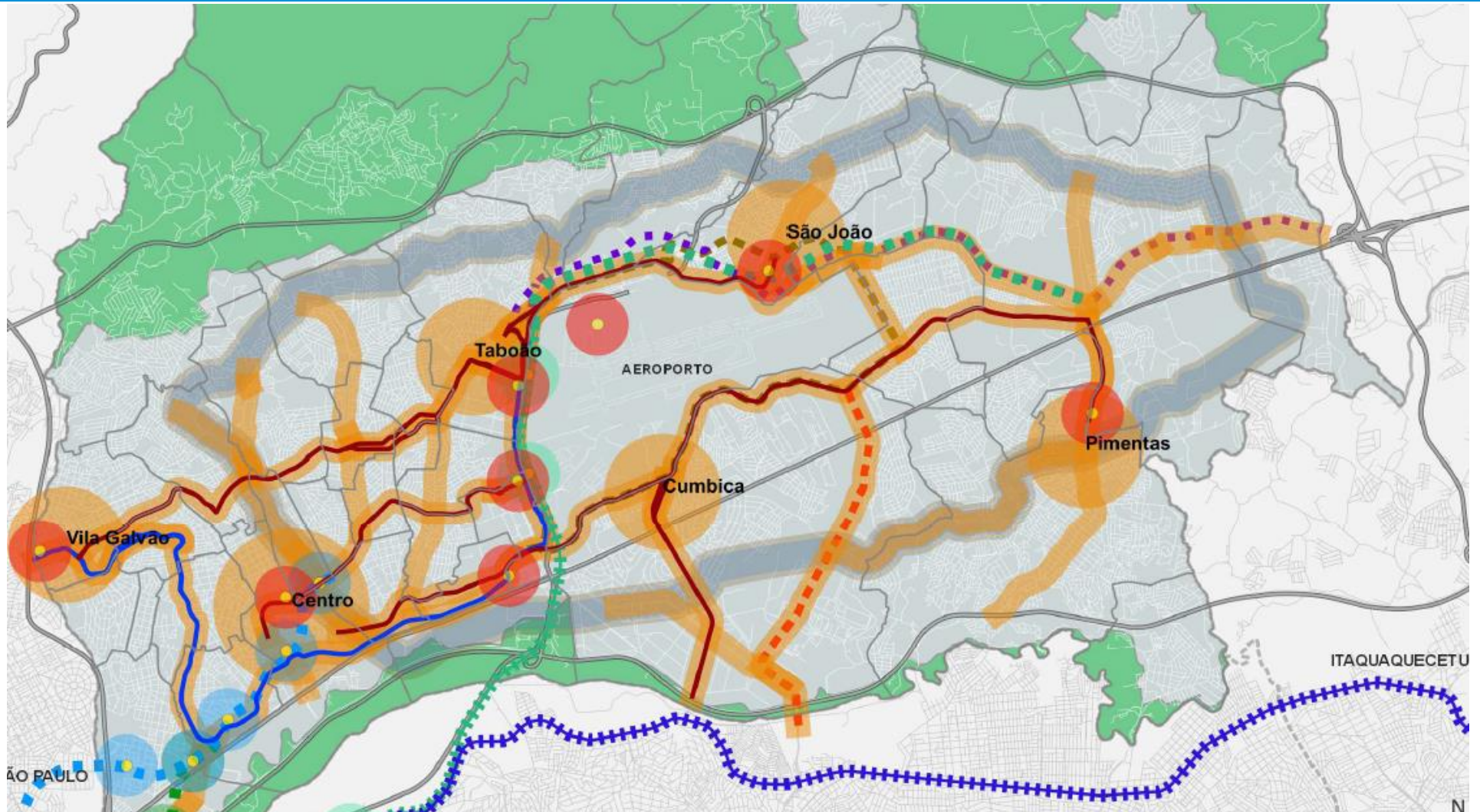
Aplica-se aos imóveis com aproveitamento igual ou inferior ao mínimo estabelecido para as zonas de uso (Coeficiente de Aproveitamento Mínimo – CAmin)

Não se aplica nas zonas localizadas na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas.

Serão **prioridades** para notificação os imóveis:

- ✓ inseridos nas Áreas Prioritárias de Estruturação e Transformação do Território, conforme Mapa 17 - Áreas Prioritárias de Estruturação Urbana, da Lei nº 7.730, de 2019;
- ✓ lindeiros às vias atendidas por transporte coletivo;
- ✓ nas áreas onde houver projetos e planos definidos pelo Poder Público Municipal para implantação de melhorias em infraestrutura, para a promoção do adensamento populacional (ZUDs com maiores coeficientes de aproveitamento), para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- ✓ imóveis com área igual ou superior a 500m²;

Mapa 17 – Lei 7.730/19



Sistema Metro Ferroviário

- 13 - Jade
- 12 - Safira
- 13 - Jade - STT
- 2 - Verde
- 19 - Celeste
- Estações de Trem atuais e previstas

Sistema Ônibus

- Corredor EMTU
- Corredores Projetados
- Terminais de Ônibus

Sistemas

- Vetor de Desenvolvimento
- Ligação Guarulhos Aruja
- JacuPessego
- AnelAeroporto
- Arterial Especial
- Centralidades



OUTROS INSTRUMENTOS

DIREITO DE PREENPÇÃO

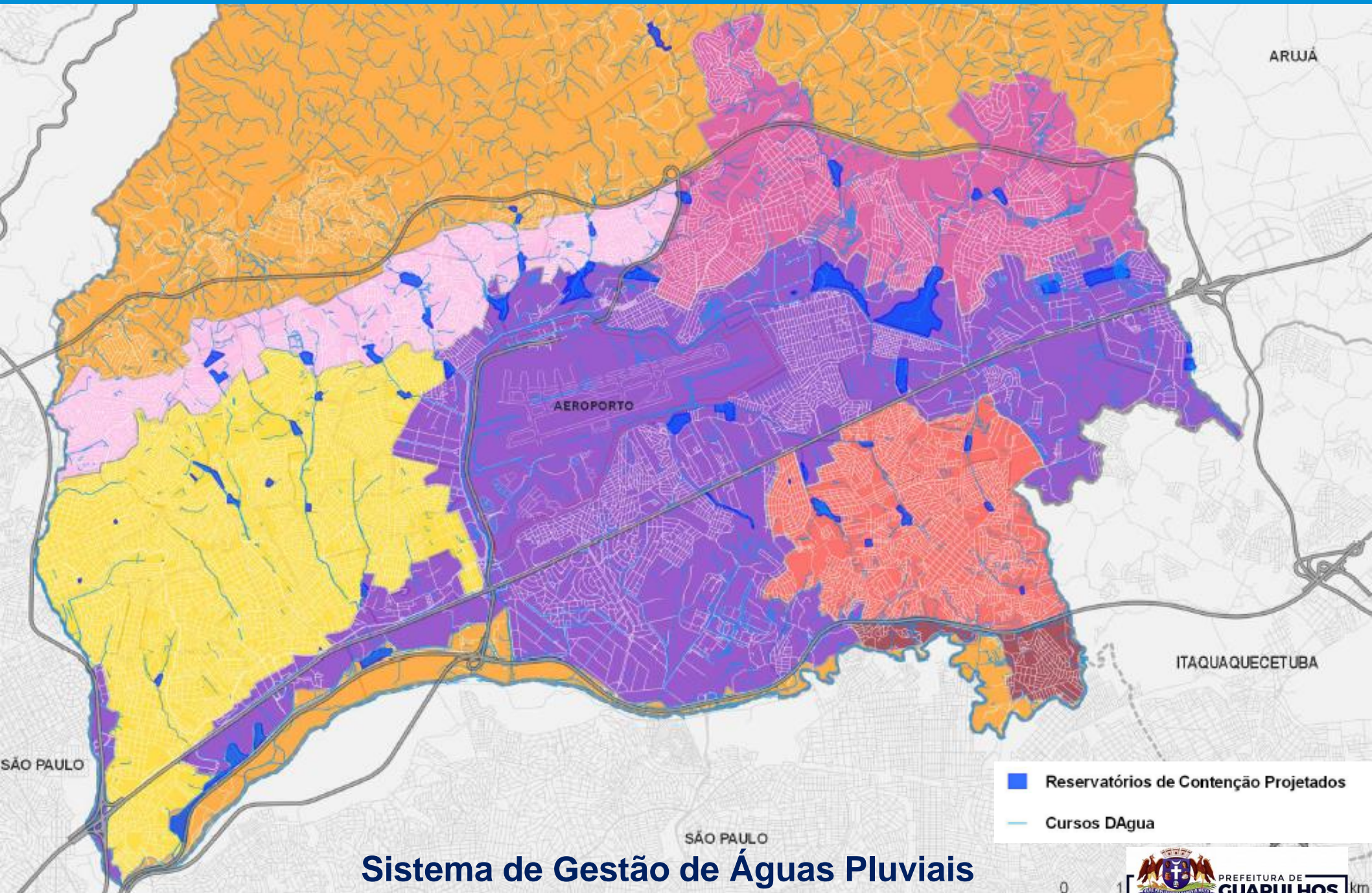
O poder público poderá exercer o direito de preferência quando necessitar de áreas para:

- ✓ execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- ✓ regularização fundiária;
- ✓ constituição de reserva fundiária;
- ✓ ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- ✓ implantação de infraestrutura urbana e social;
- ✓ criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes;
- ✓ criação de unidades de conservação; e
- ✓ preservação e/ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico.

Áreas onde **já incide o direito de preempção**: áreas demarcadas nas Mapas 13 e 20 da Lei 7.730/19 (**reservatórios de retenção de águas pluviais e ZEIS de vazios**);



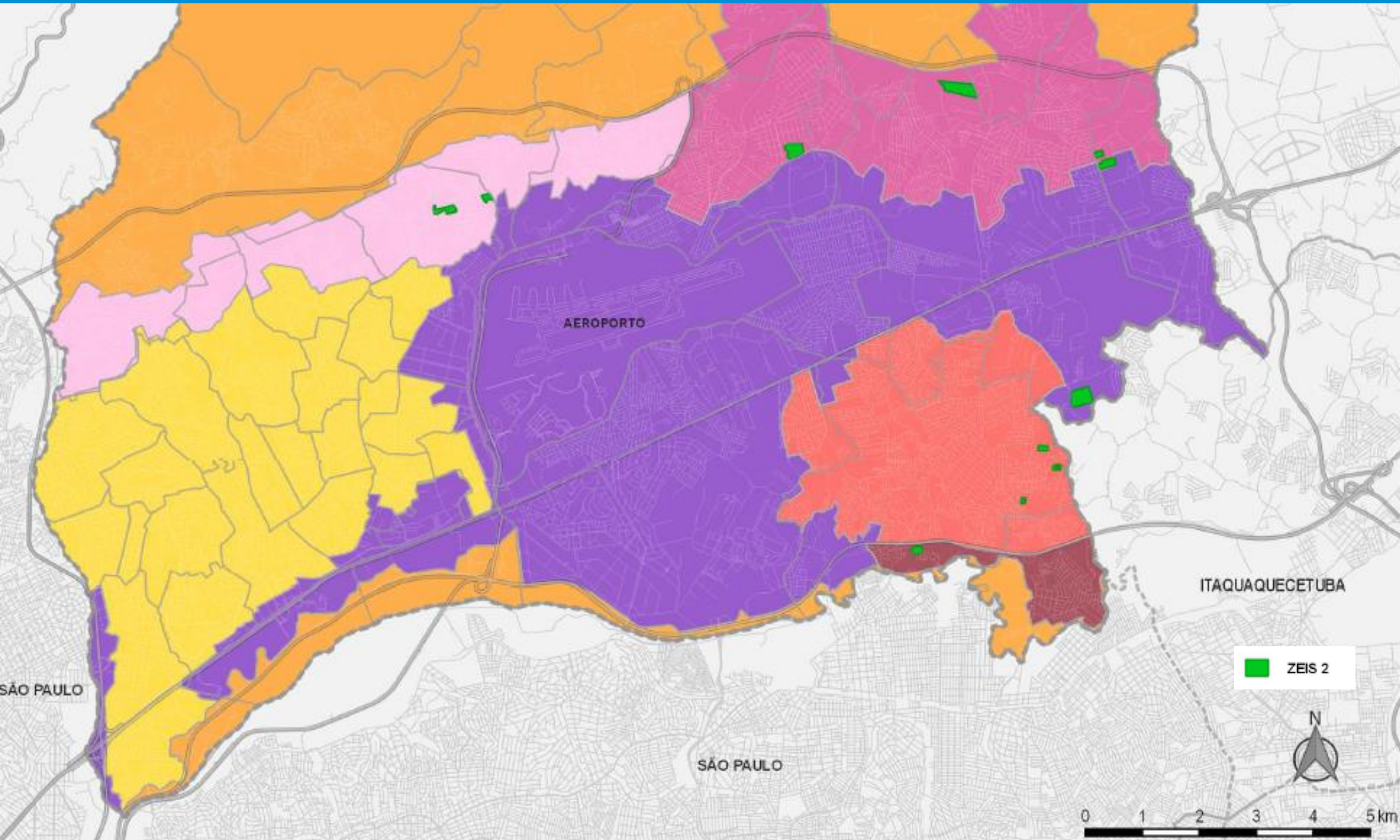
Mapa 13 – Lei 7.730/19



Sistema de Gestão de Águas Pluviais

- Reservatórios de Contenção Projetados
- Cursos D'Água

Mapa 20 – Lei 7.730/19



Zona Especial de Interesse Social de áreas vazias – ZEIS 2

OUTROS INSTRUMENTOS

SOLO CRIADO (Outorga Onerosa do Direito de Construir)

Aplica-se quando um empreendimento ultrapassa o coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para a zona de uso, limitado ao máximo permitido.

O Coeficiente de Aproveitamento – CA é definido por zonas de uso (Quadro 4B) e para o cálculo da contrapartida financeira a ser paga pelo Solo Criado (construção acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAbas), aplica-se a seguinte fórmula:

$Cf = (At / Acc) \times V \times Fs \times Fp$, onde:

Cf - contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At - área de terreno em m²;

Acc - área construída computável total pretendida no empreendimento em m²;

V - valor do m² do terreno constante na Planta Genérica de Valores - PGV, expresso em UFGs;

Fs - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um) a ser regulamentado por decreto do Poder Executivo;

Fp - fator de planejamento entre 0,3 (três décimos) e 1,5 (um inteiro e cinco décimos), a ser regulamentado por decreto do Poder Executivo.



OUTROS INSTRUMENTOS

SOLO CRIADO (Outorga Onerosa do Direito de Construir)

O valor do Solo Criado é a multiplicação da contrapartida financeira pela área construída adicional utilizada pelo empreendimento:

$V_{sc} = C_f \times A_{ca}$, onde:

V_{sc} - valor do Solo Criado, expresso em UFGs;

C_f - contrapartida financeira calculada conforme fórmula deste artigo;

A_{ca} - área construída adicional.

Para a aplicação do Solo Criado, ainda é preciso publicar o decreto regulamentador que estabelecerá o valor do Fator Social e Fator de Planejamento, por zona de uso, por localização e por tipo de atividade. Os valores a serem estabelecidos devem estar dentro da faixa estipulada na LPUOS.

F_s - entre 0 e 1

F_p - entre 0,3 e 1,5

Esses fatores controlam o cálculo do valor da contrapartida financeira, podendo “zerar” o valor a ser pago ($F_s=0$).

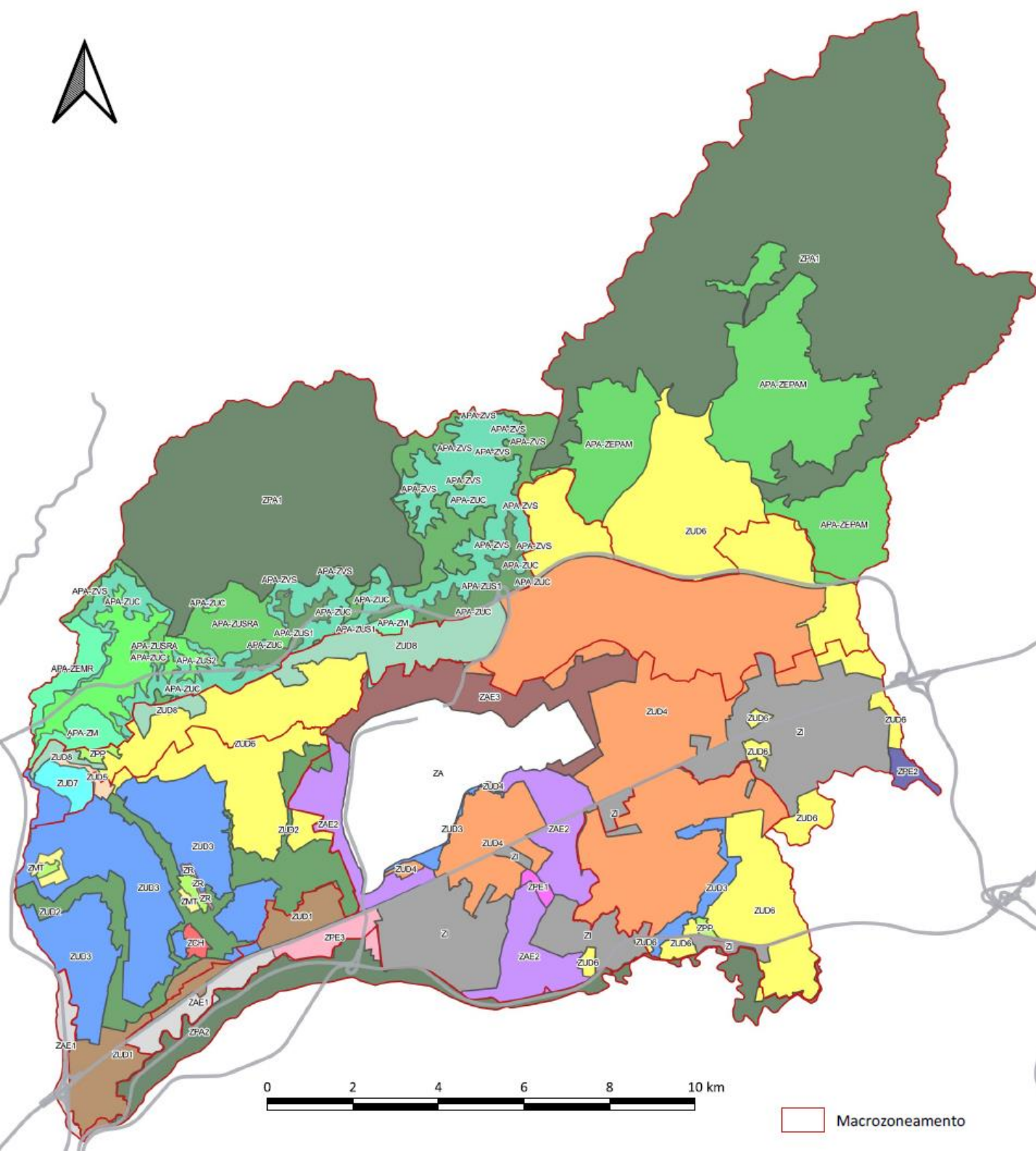


5. ZONAS DE USO





MAPA 1 – Zonas de Uso



- APA - Zona Especial de Proteção Ambiental
- APA - Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos
- APA - Zona Mista (LM 6798/10)
- APA - Zona de Uso Conservacionista
- APA - Zona de Uso Sustentável 1
- APA - Zona de Uso Sustentável 2
- APA - Zona de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental
- APA - Zona de Vida Silvestre
- Zona Aeroportuária
- Zona de Atividade Econômica 1
- Zona de Atividade Econômica 2
- Zona de Atividade Econômica 3
- Zona Central Histórica
- Zona Industrial
- Zona Mista de Transição
- Zona de Projeto Específico 1
- Zona de Projeto Específico 2
- Zona de Projeto Específico 3
- Zona de Proteção Ambiental 1
- Zona de Proteção Ambiental 2
- Zona de Preservação da Paisagem
- Zona de Uso Diversificado 1
- Zona de Uso Diversificado 2
- Zona de Uso Diversificado 3
- Zona de Uso Diversificado 4
- Zona de Uso Diversificado 5
- Zona de Uso Diversificado 6
- Zona de Uso Diversificado 7
- Zona de Uso Diversificado 8
- Zona Residencial

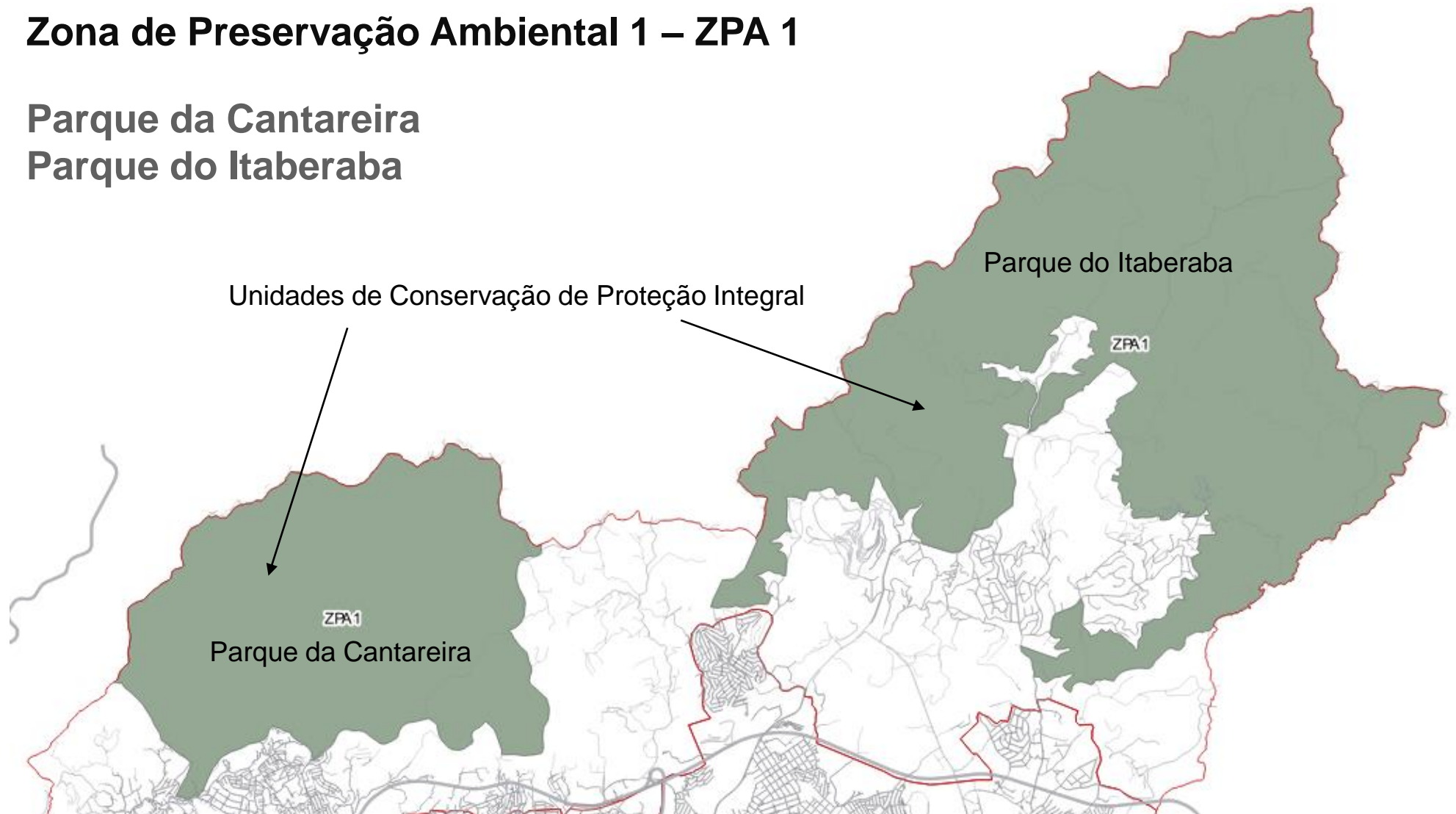


Macrozoneamento

Zonas de Uso

Zona de Preservação Ambiental 1 – ZPA 1

Parque da Cantareira
Parque do Itaberaba



Zonas de Uso

Zona de Preservação Ambiental 1 – ZPA 1

APA da Várzea do Rio Tietê / Parque Linear



Zoneamento APA da Várzea do Rio Tietê

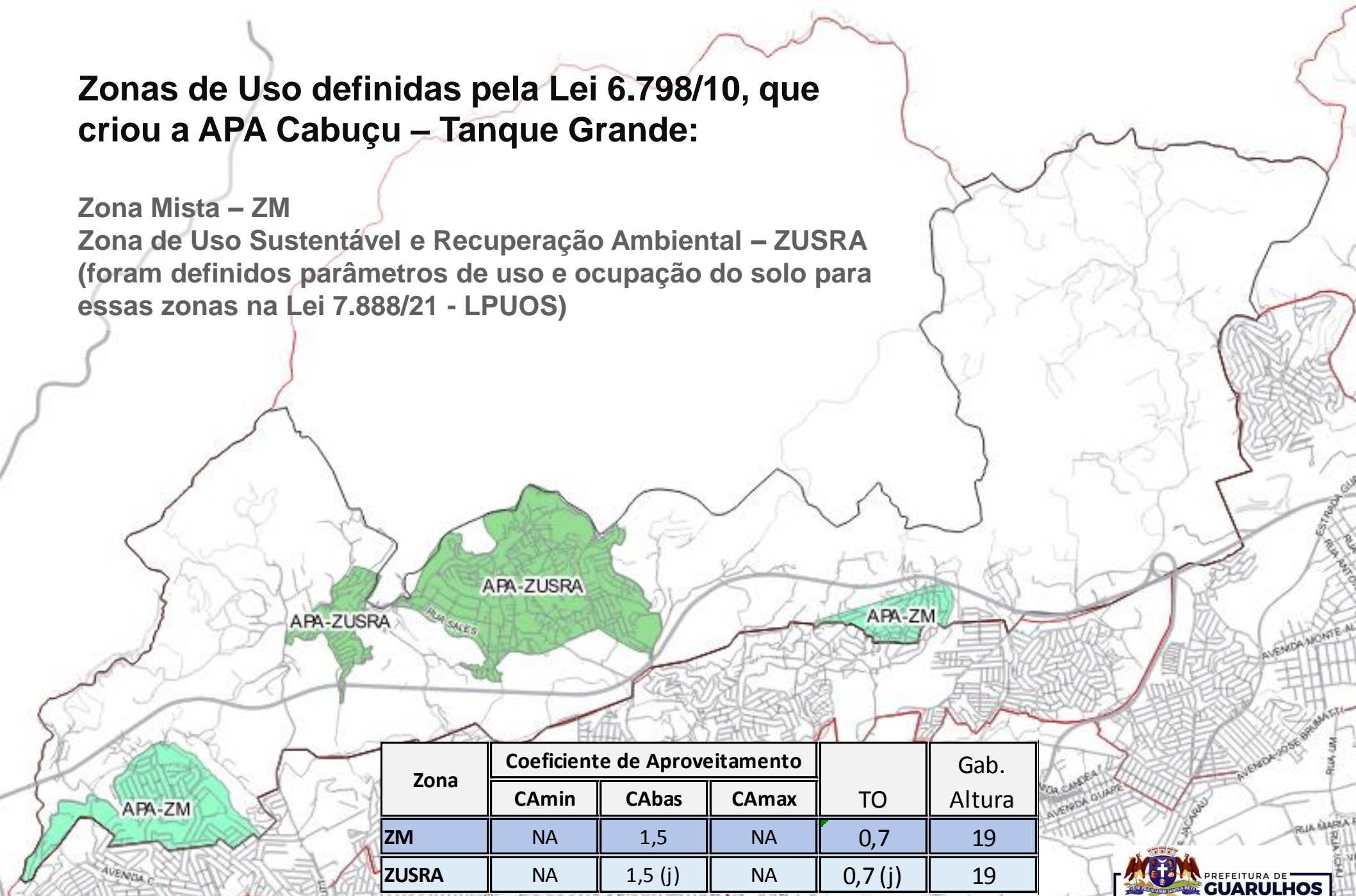
(Parque Ecológico do Tietê – PET/Zona de Uso Controlado – ZUC/Zona de Cinturão Meândrico – ZCM)

Zonas de Uso

Zonas de Uso definidas pela Lei 6.798/10, que criou a APA Cabuçu – Tanque Grande:

Zona Mista – ZM

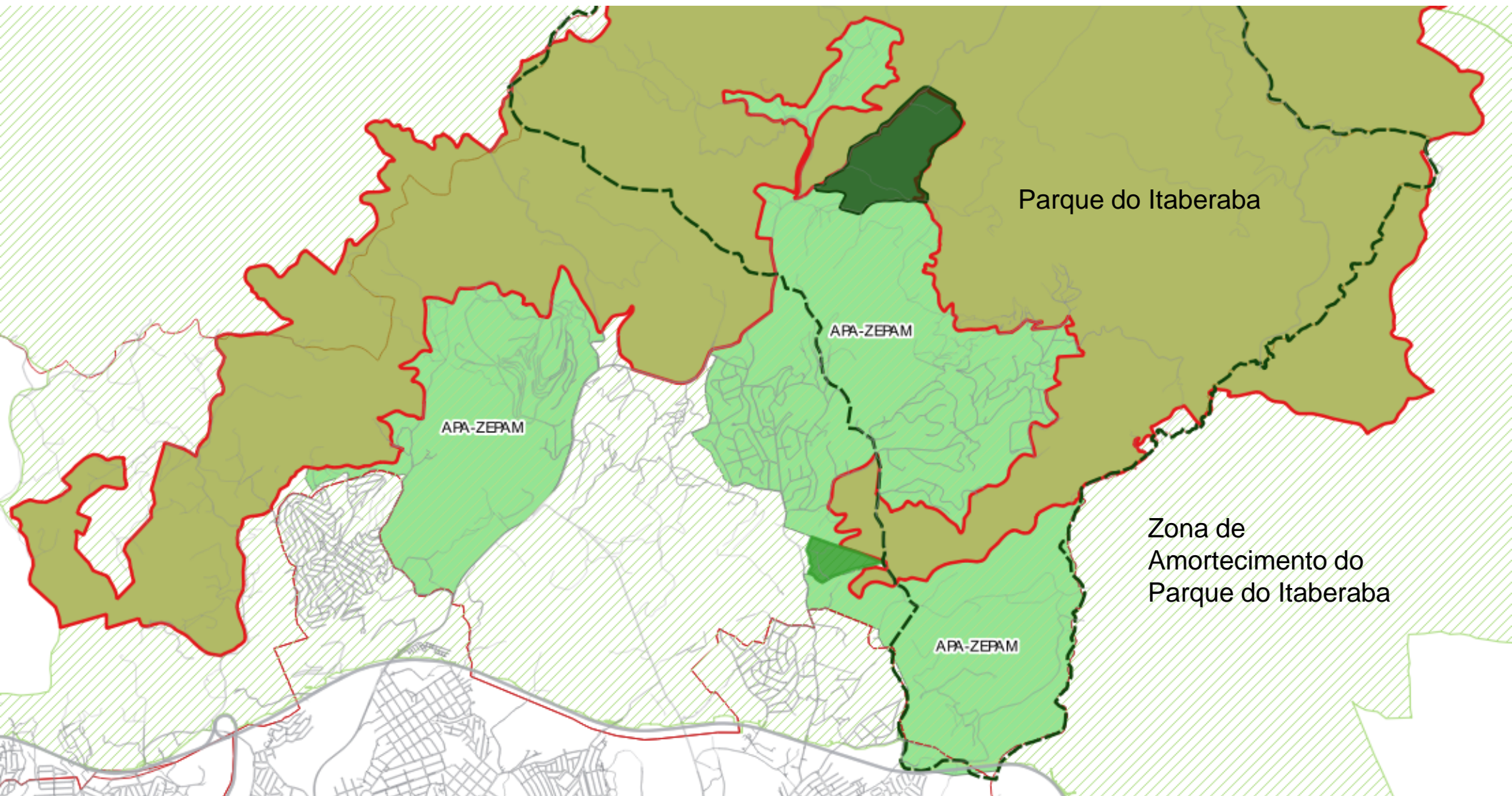
Zona de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental – ZUSRA
(foram definidos parâmetros de uso e ocupação do solo para essas zonas na Lei 7.888/21 - LPUOS)



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			TO	Gab. Altura
	CAmin	CABas	CAMax		
ZM	NA	1,5	NA	0,7	19
ZUSRA	NA	1,5 (j)	NA	0,7 (j)	19

Zonas de Uso

Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM

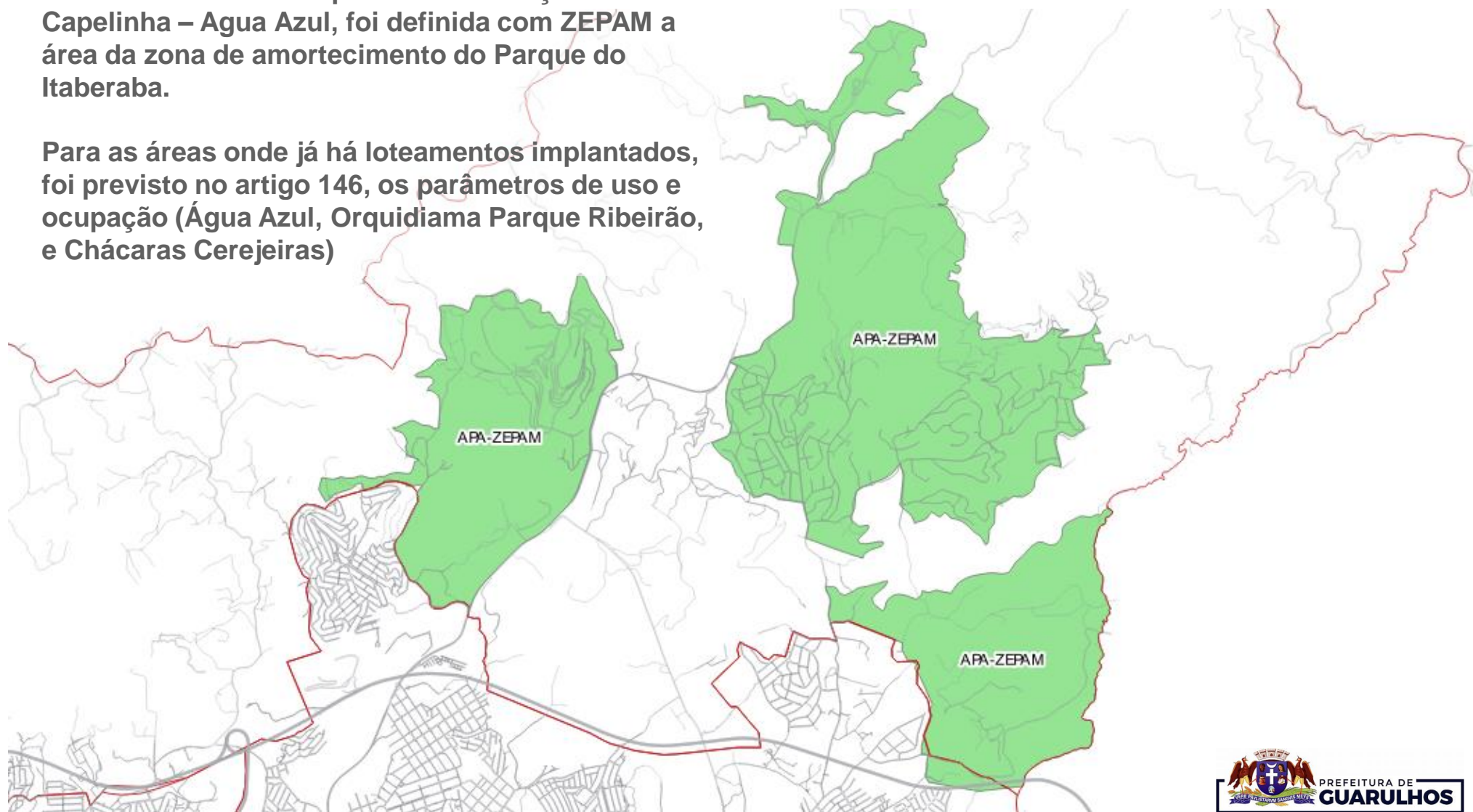


Zonas de Uso

Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM

Na proposta original do Executivo, em acordo com as diretrizes do Plano Diretor, em especial o Macrozoneamento e a previsão da criação da APA Capelinha – Agua Azul, foi definida com ZEPAM a área da zona de amortecimento do Parque do Itaberaba.

Para as áreas onde já há loteamentos implantados, foi previsto no artigo 146, os parâmetros de uso e ocupação (Água Azul, Orquidiana Parque Ribeirão, e Chácaras Cerejeiras)

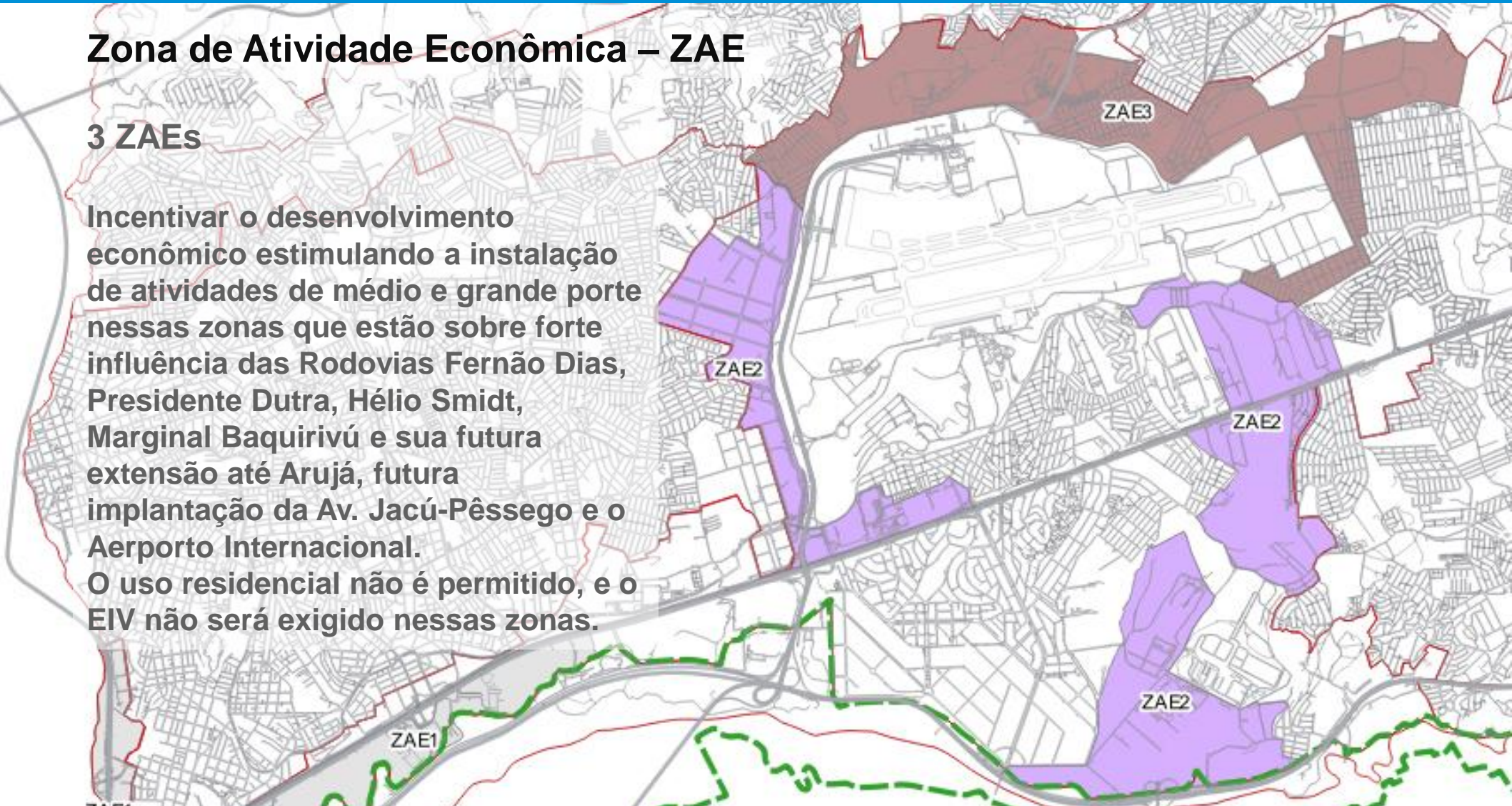


Zonas de Uso

Zona de Atividade Econômica – ZAE

3 ZAEs

Incentivar o desenvolvimento econômico estimulando a instalação de atividades de médio e grande porte nessas zonas que estão sobre forte influência das Rodovias Fernão Dias, Presidente Dutra, Hélio Smidt, Marginal Baquirivú e sua futura extensão até Arujá, futura implantação da Av. Jacú-Pêssego e o Aeroporto Internacional. O uso residencial não é permitido, e o EIV não será exigido nessas zonas.

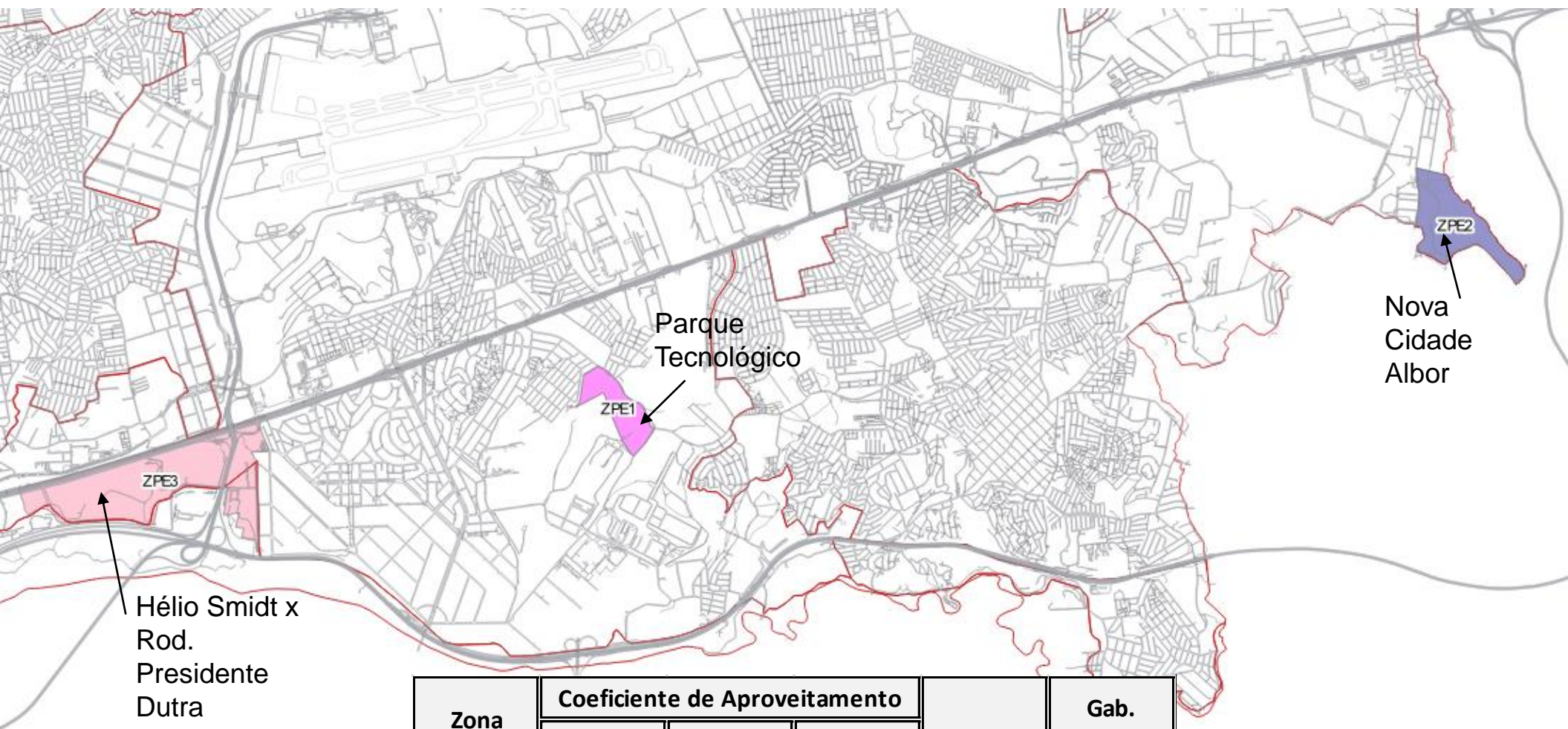


Zona	Coeficiente de Aproveitamento			TO	Gab. Altura
	CAmin	CAbas	CMax		
ZAE 1	0,3	2	2,5	0,7	NA
ZAE 2	0,3	1,5	2	0,7	NA
ZAE 3	0,3	2	3	0,7	NA

Zonas de Uso

Zona de Projeto Específico - ZPE

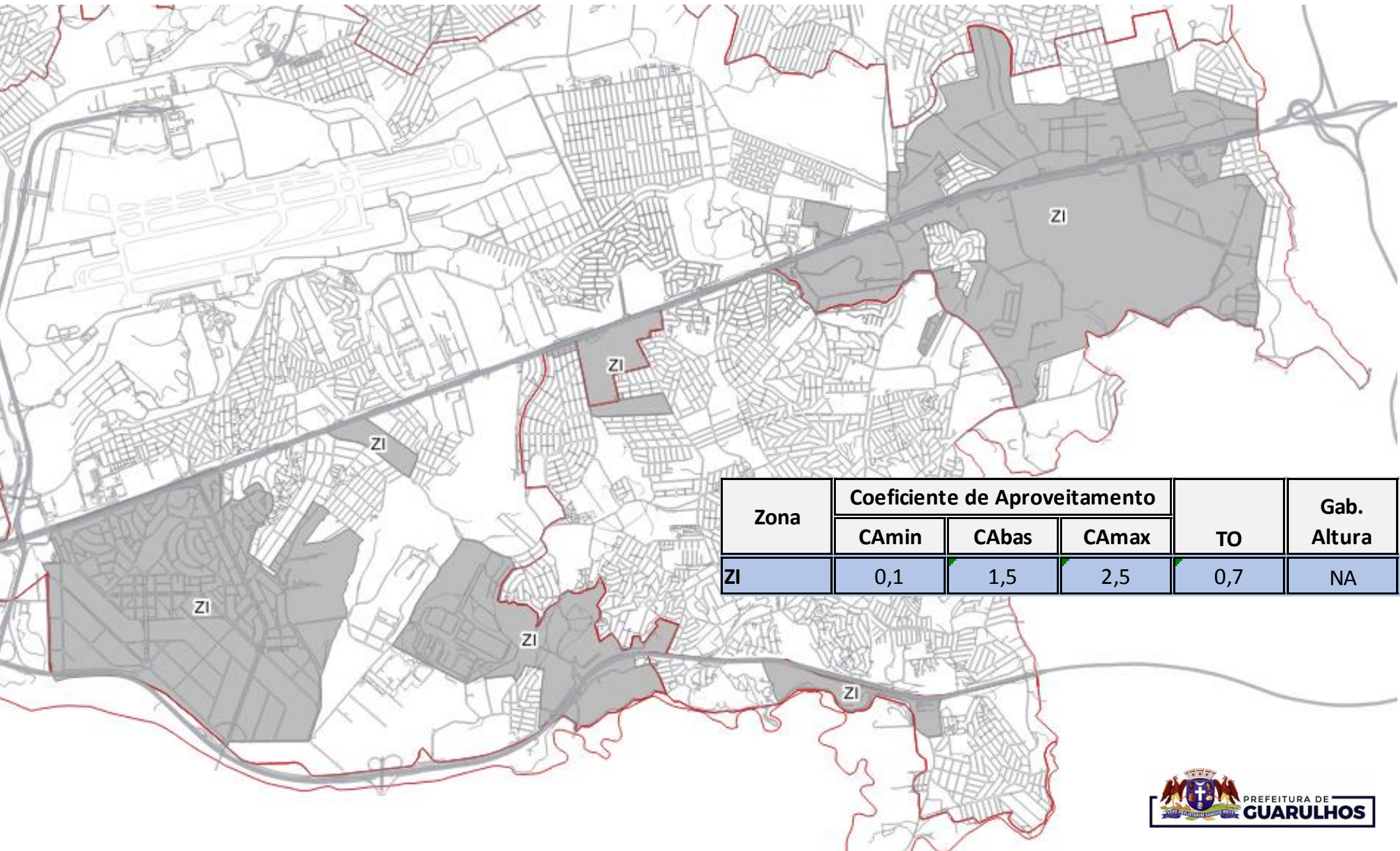
3 ZPEs



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			TO	Gab. Altura
	CAmin	CAbas	CMax		
ZPE 1	NA	1,5	4	0,7	NA
ZPE 2	NA	1,5	2,5	0,7	NA
ZPE 3	0,3	1,5	4	0,7	NA

Zonas de Uso

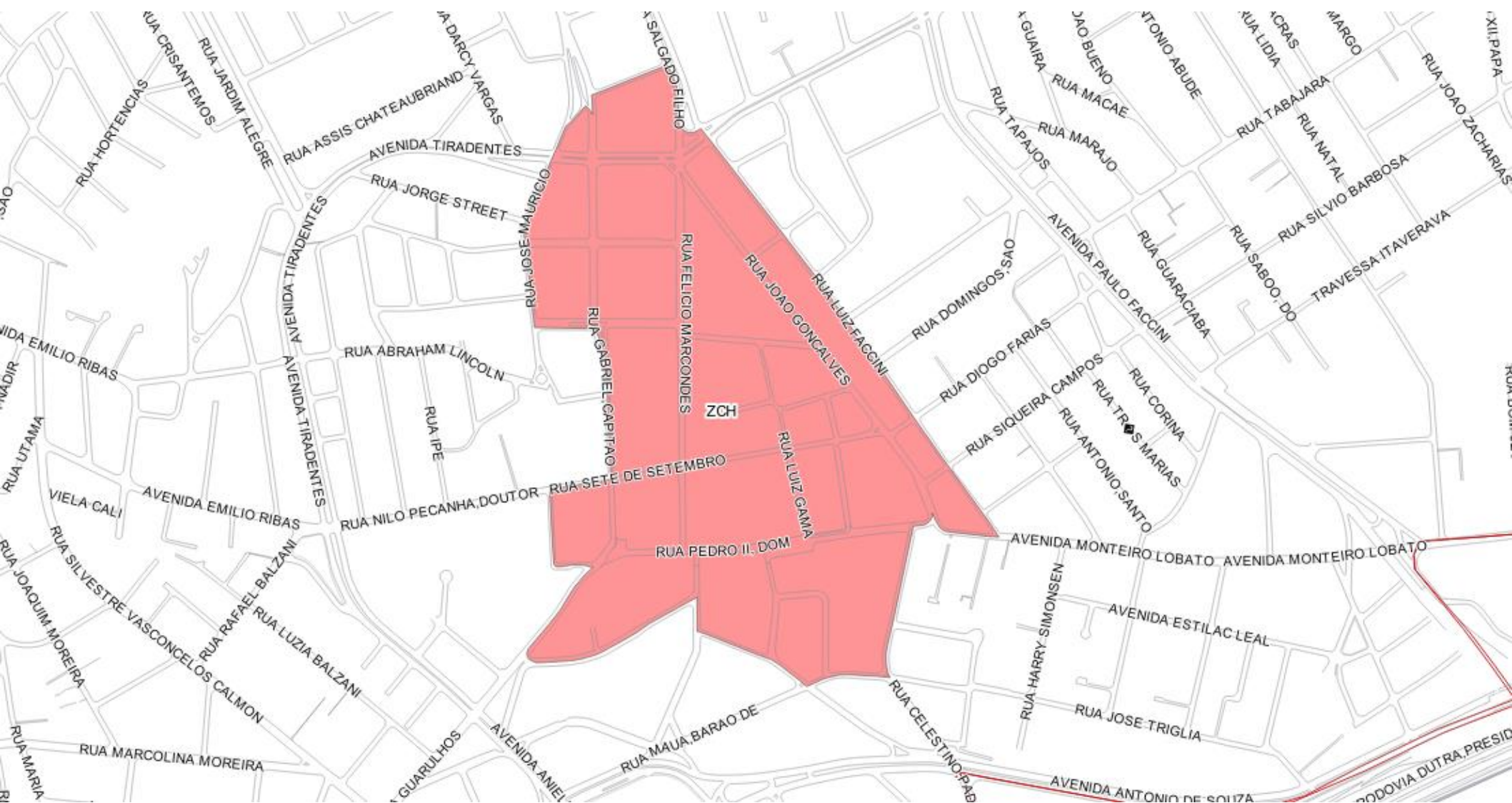
Zona Industrial - ZI



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			TO	Gab. Altura
	CAmin	CAbas	CMax		
ZI	0,1	1,5	2,5	0,7	NA

Zonas de Uso

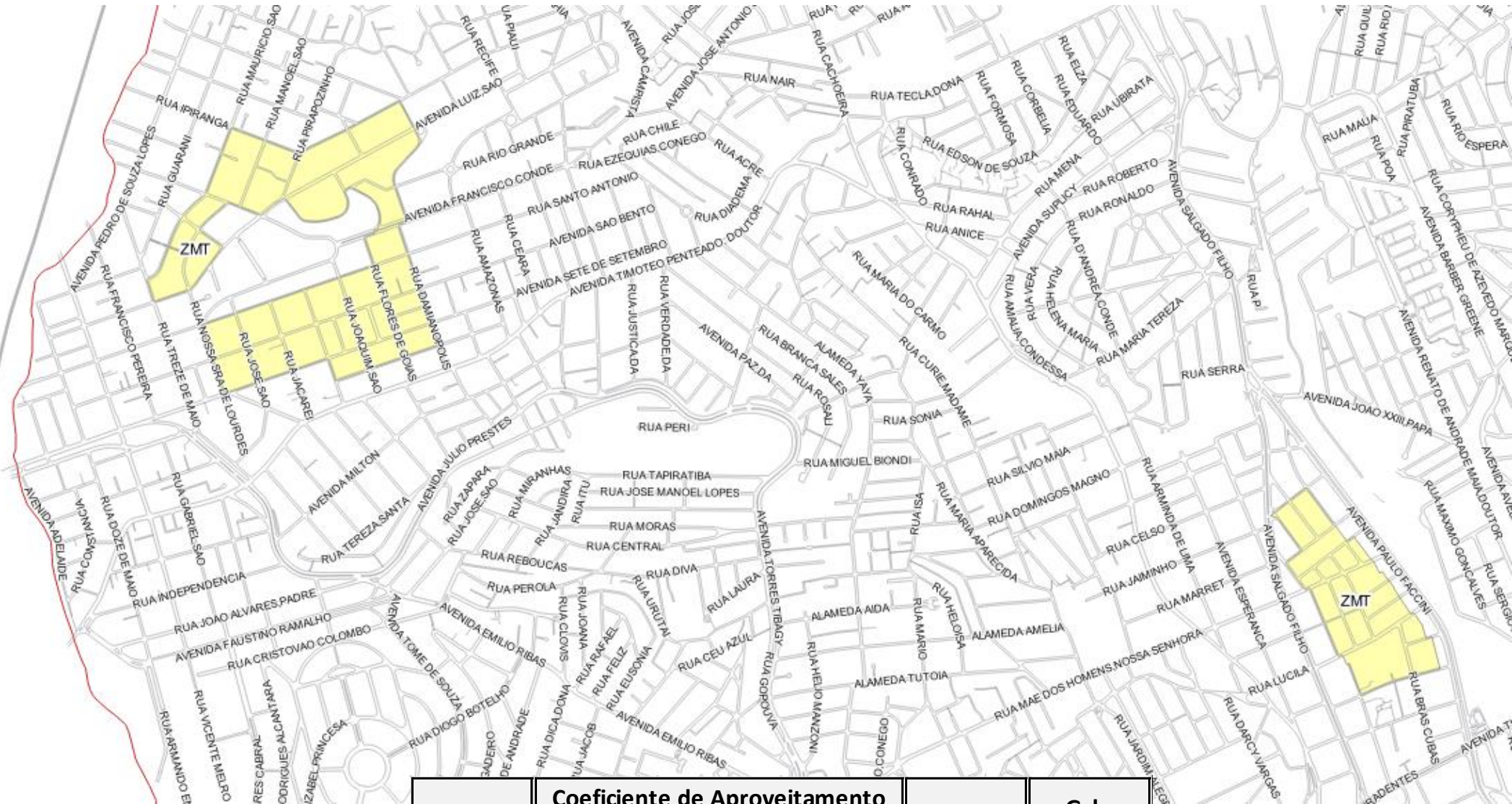
Zona Central Histórica - ZCH



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			TO	Gab. Altura
	CAmin	CAbas	CAmax		
ZCH	0,3	2	4	1,0	NA

Zonas de Uso

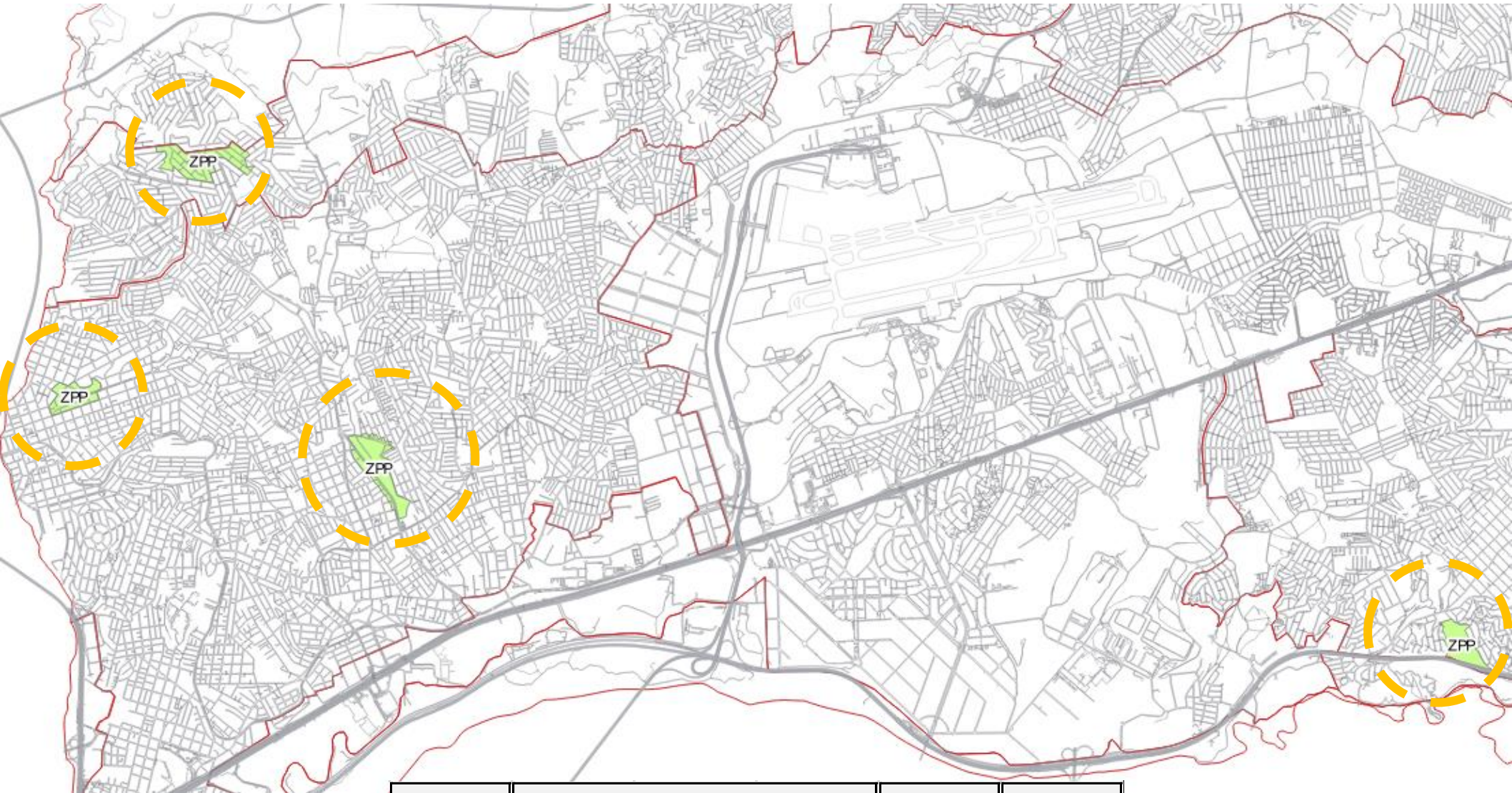
Zona Mista de Transição - ZMT



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			TO	Gab. Altura
	CAmin	CAbas	CAMax		
ZMT	0,2	1,5	2,5	0,7	25

Zonas de Uso

Zona de Preservação da Paisagem - ZPP



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			TO	Gab. Altura
	CAmin	CAbas	CMax		
ZPP	NA	1	1,5	0,7	12

Zonas de Uso

Zona de Preservação da Paisagem - ZPP

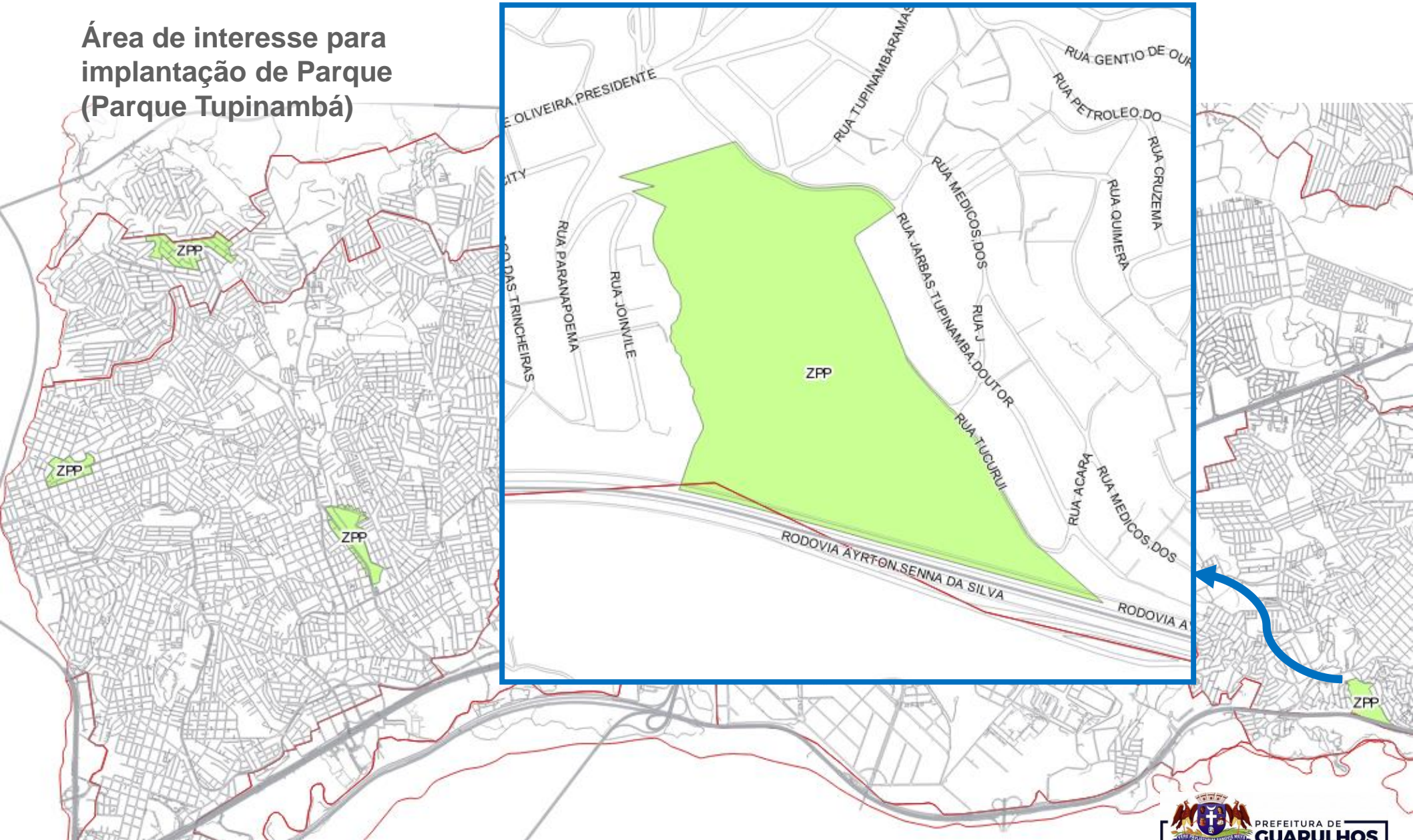
Entorno do Lago dos Patos – Vila Galvão



Zonas de Uso

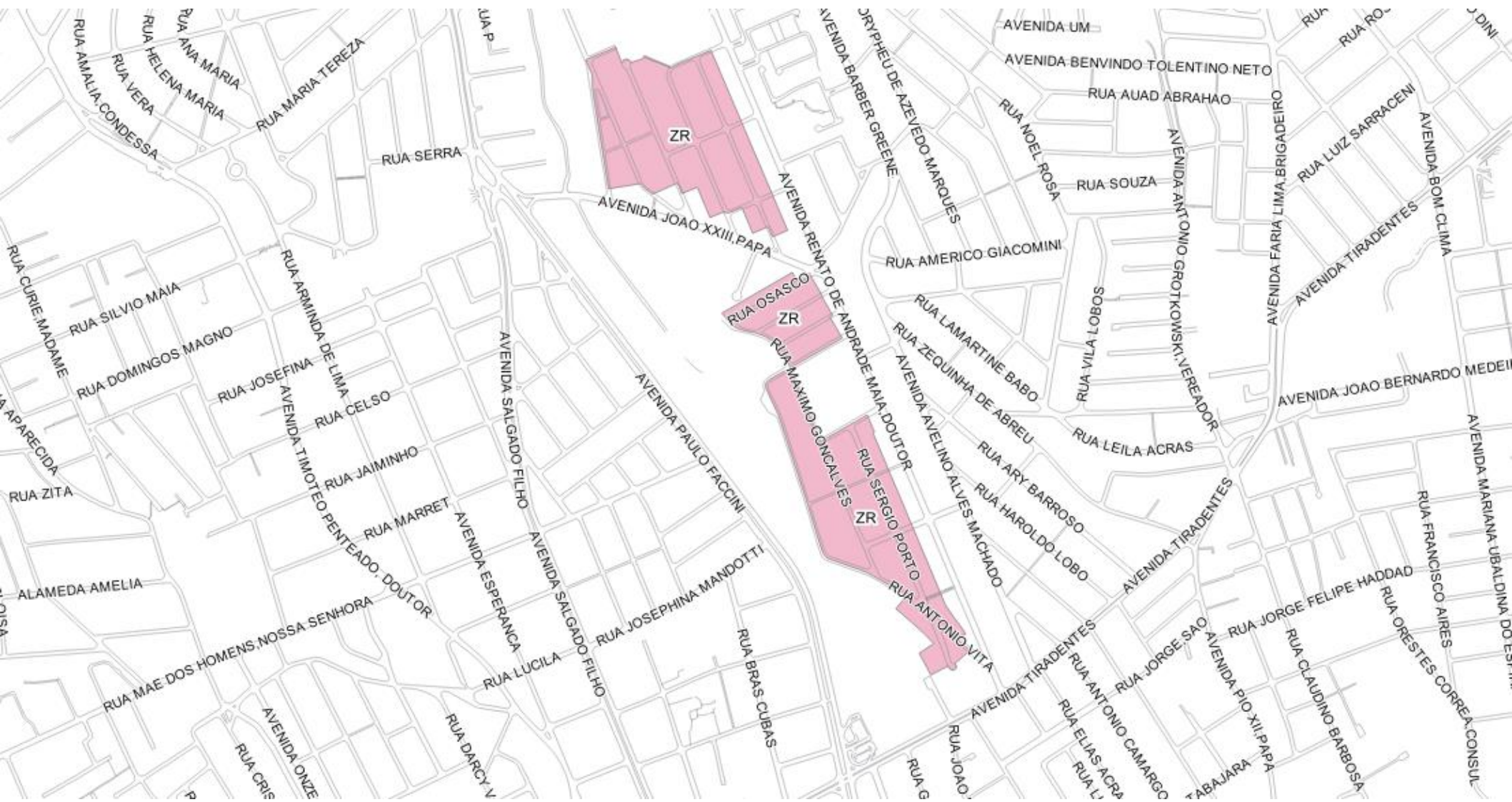
Zona de Preservação da Paisagem - ZPP

Área de interesse para
implantação de Parque
(Parque Tupinambá)



Zonas de Uso

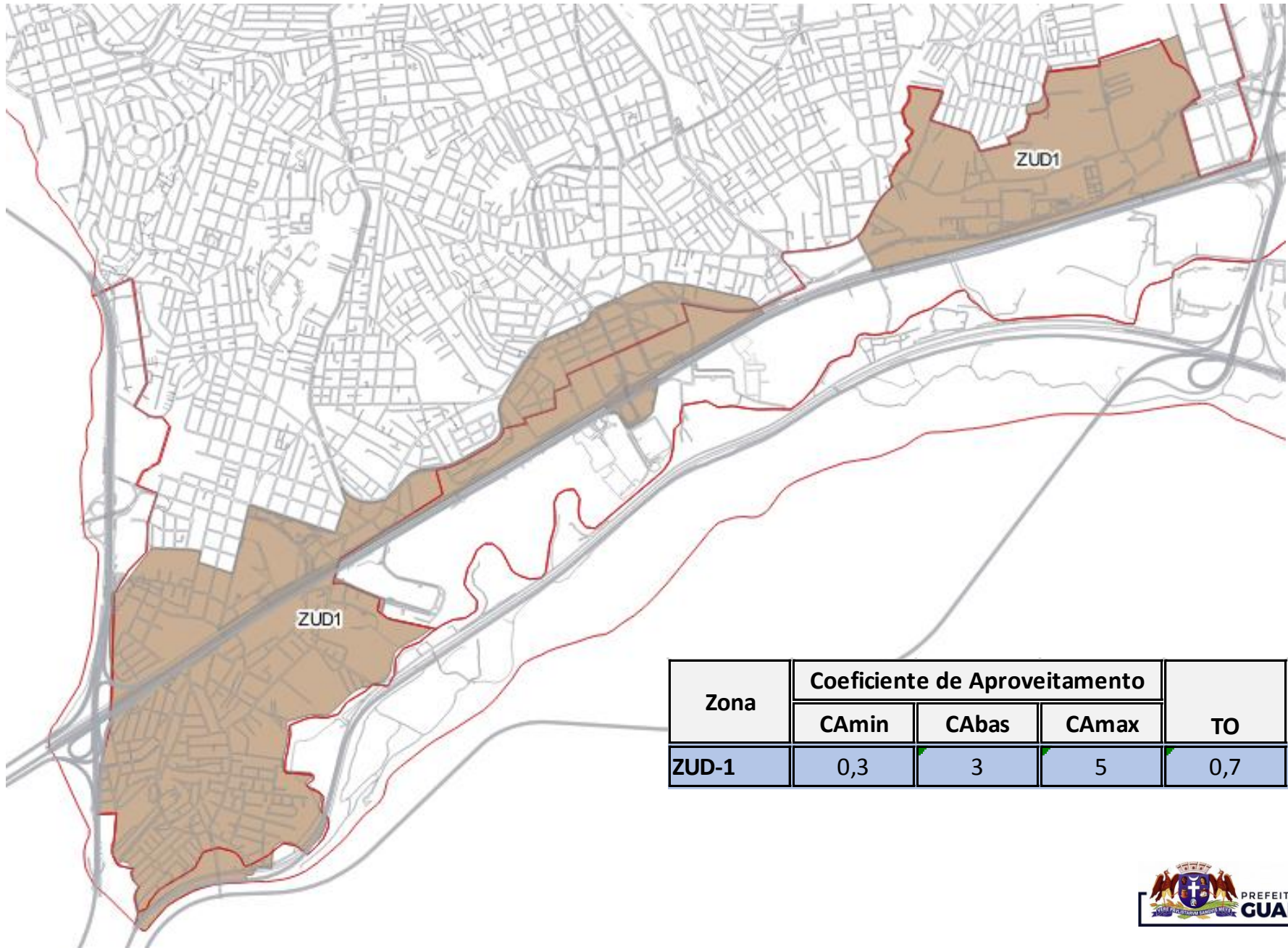
Zona Residencial - ZR



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			TO	Gab. Altura
	CAmin	CAbas	CAMax		
ZR	0,2	1,5	2,5	0,7	25

Zonas de Uso

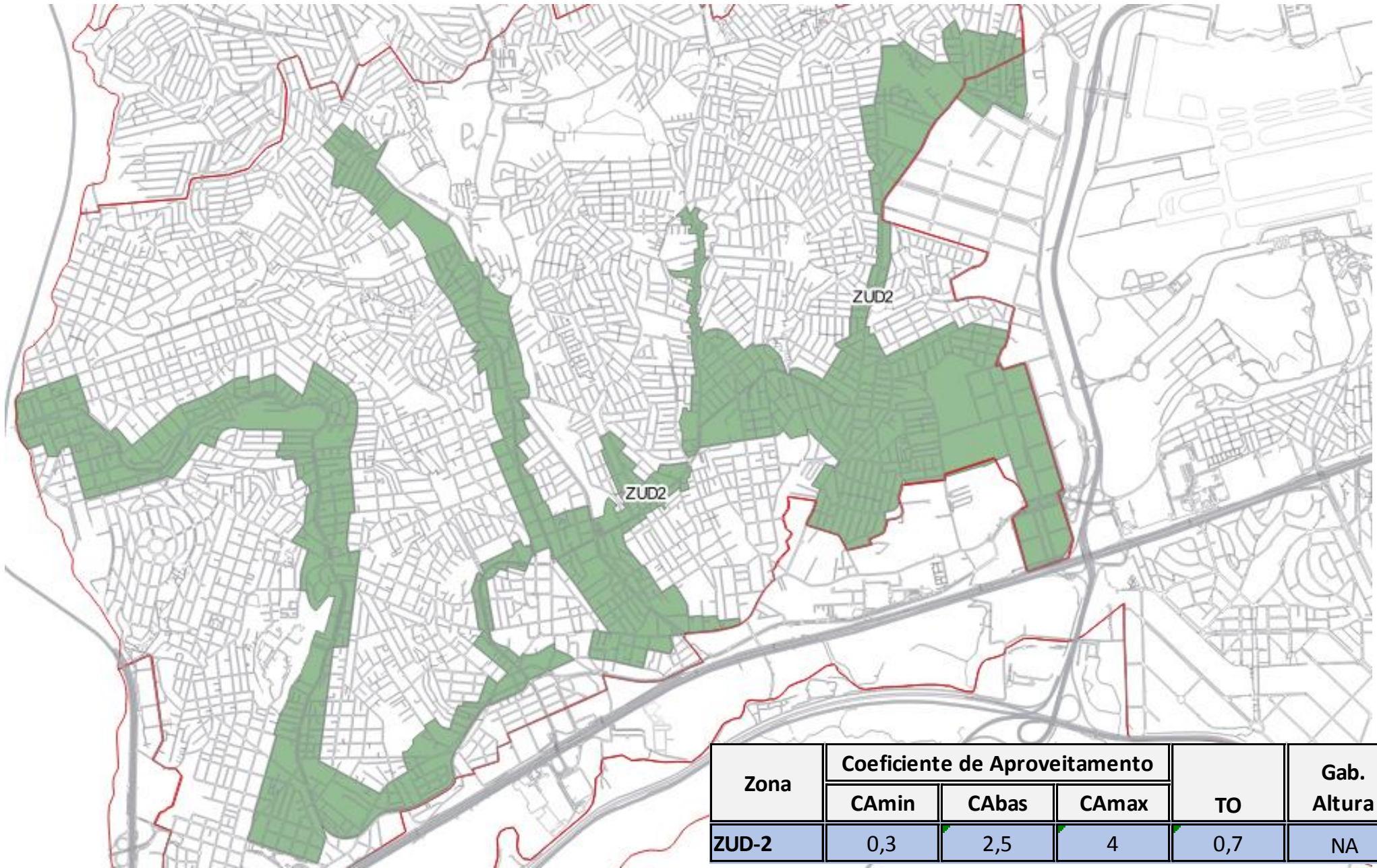
Zona de Uso Diversificado – ZUD 1



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			TO	Gab. Altura
	CAmin	CAbas	CMax		
ZUD-1	0,3	3	5	0,7	NA

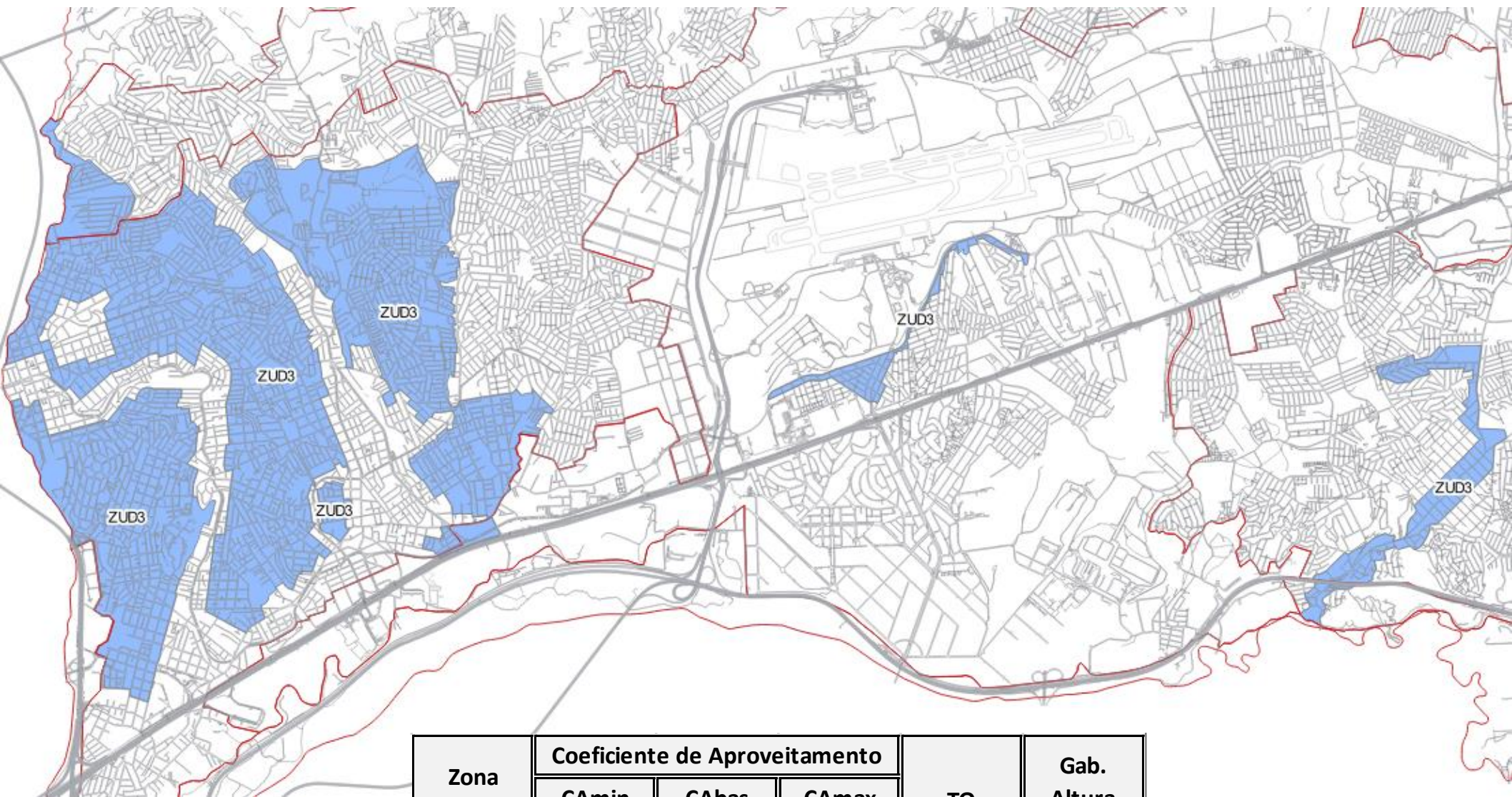
Zonas de Uso

Zona de Uso Diversificado – ZUD 2



Zonas de Uso

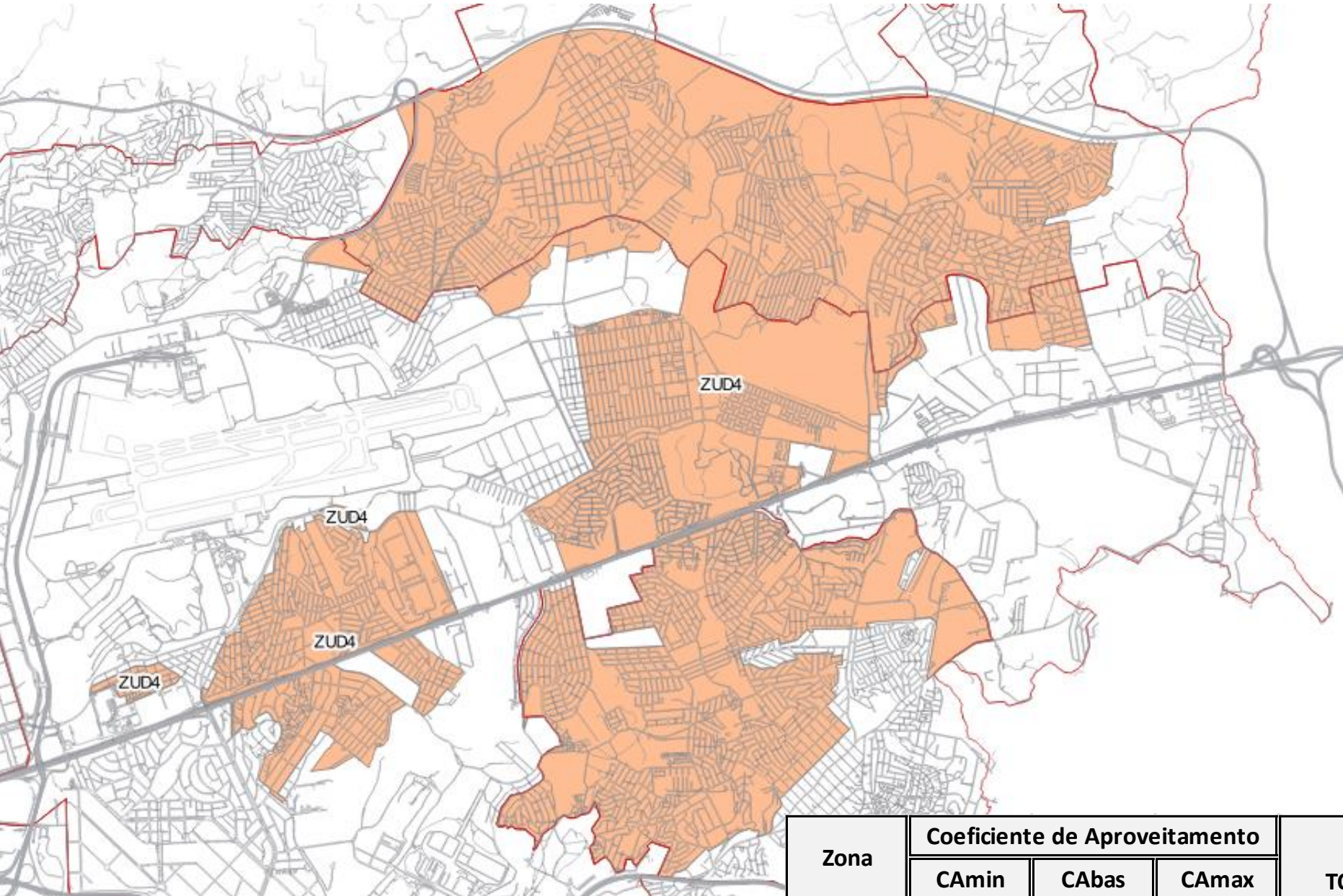
Zona de Uso Diversificado – ZUD 3



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			TO	Gab. Altura
	CAmin	CAbas	CMax		
ZUD-3	0,3	2	4	0,7	NA

Zonas de Uso

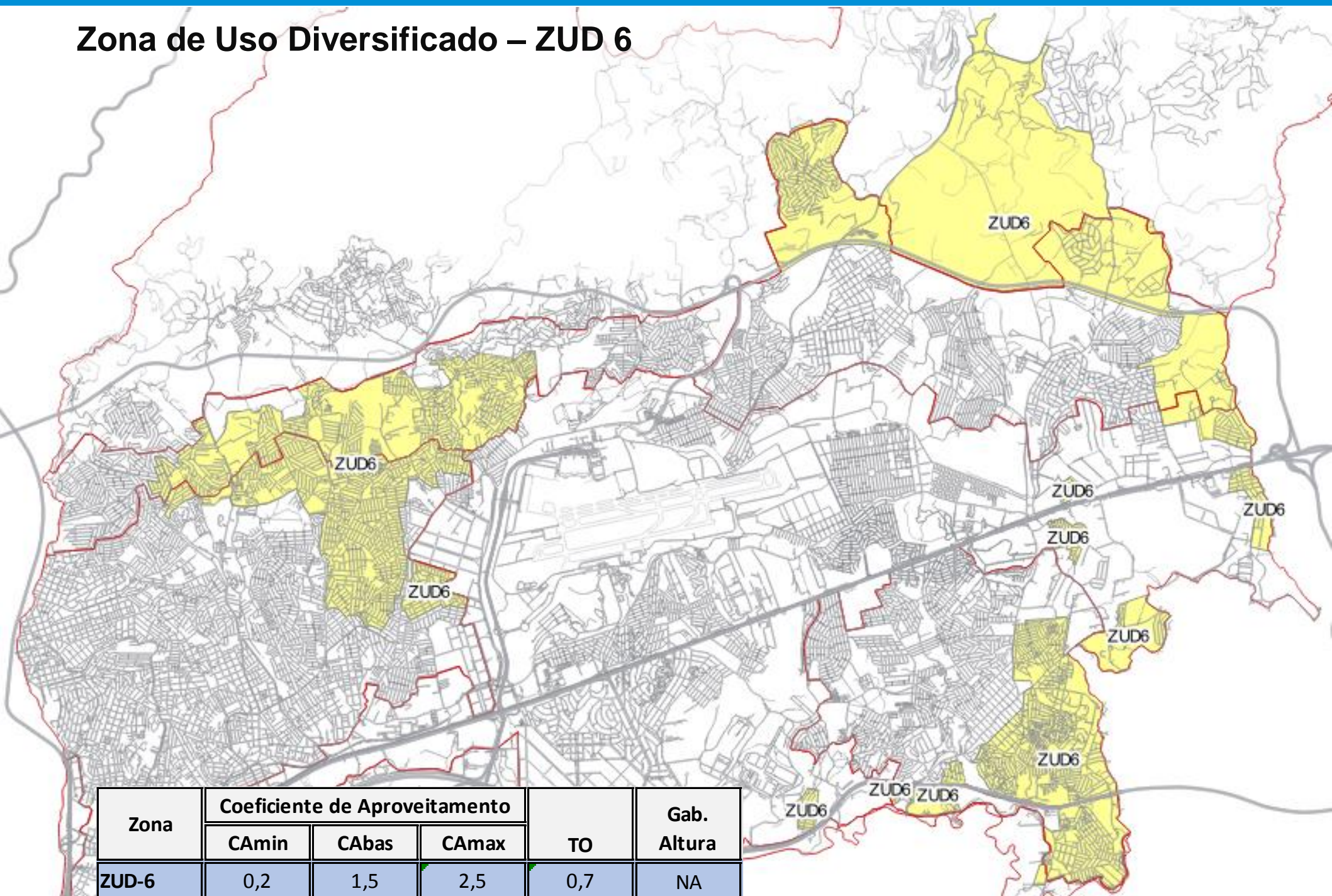
Zona de Uso Diversificado – ZUD 4



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			TO	Gab. Altura
	CAmin	CAbas	CMax		
ZUD-4	0,2	2	3,5	0,7	NA

Zonas de Uso

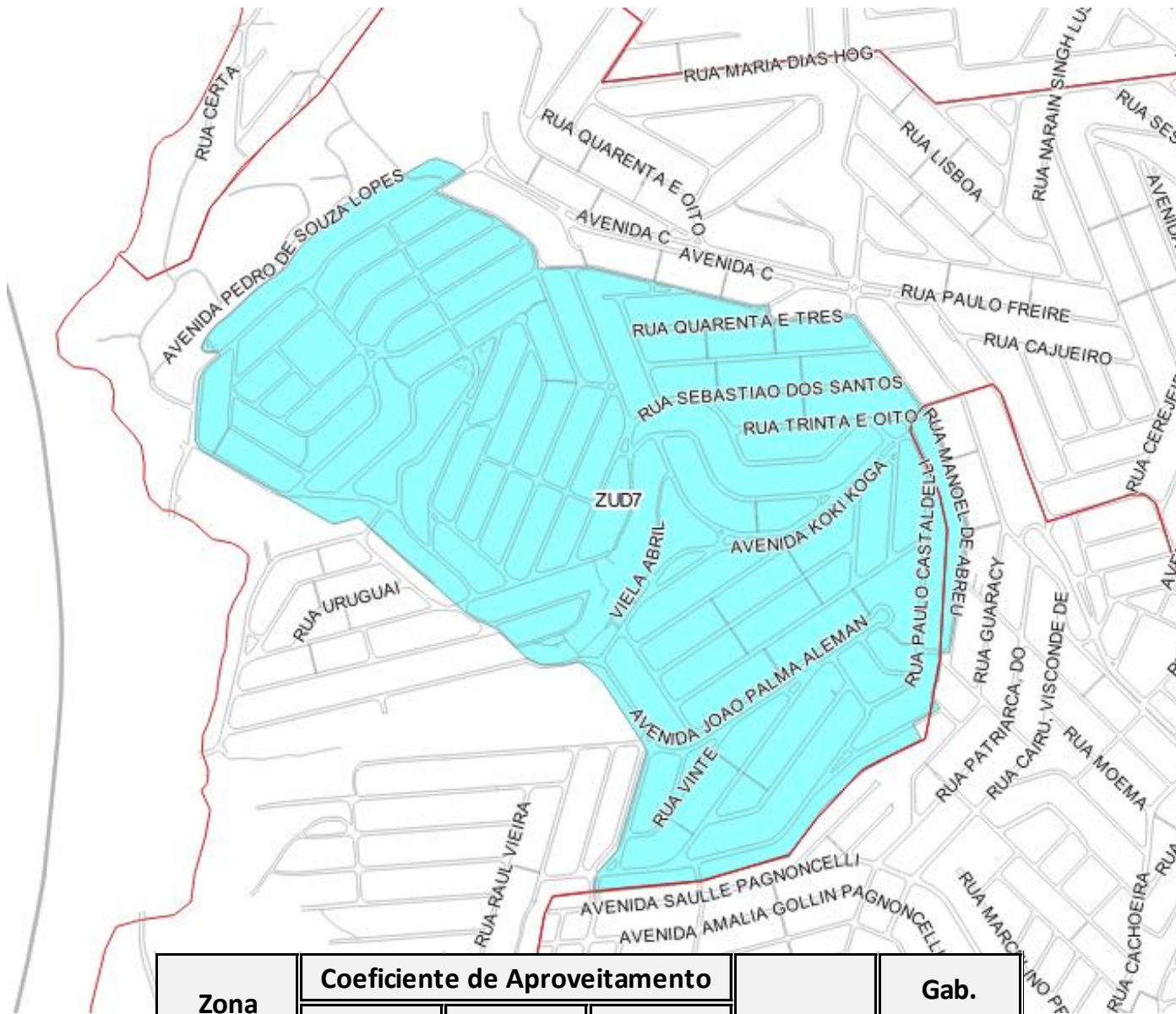
Zona de Uso Diversificado – ZUD 6



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			TO	Gab. Altura
	CAmin	CAbas	CAMax		
ZUD-6	0,2	1,5	2,5	0,7	NA

Zonas de Uso

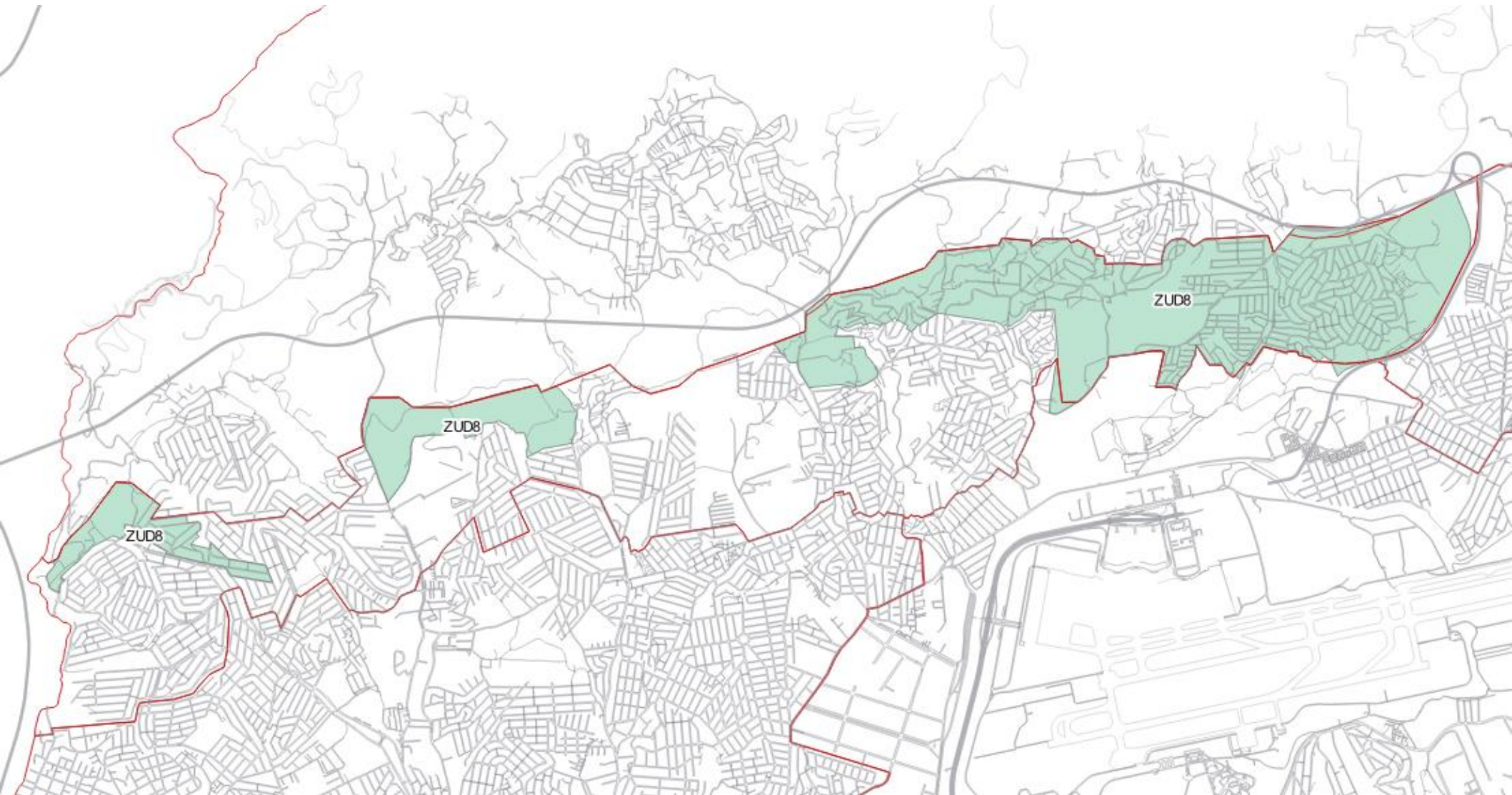
Zona de Uso Diversificado – ZUD 7



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			TO	Gab. Altura
	CAmin	CAbas	CAMax		
ZUD-7	0,1	1,5	2	0,7	NA

Zonas de Uso

Zona de Uso Diversificado – ZUD 8



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			TO	Gab. Altura
	CAmin	CAbas	CMax		
ZUD-8	0,1	1,5	1,8	0,7	19

6. CLASSIFICAÇÃO DE ATIVIDADES



USOS RESIDENCIAIS

- R1: uma unidade habitacional por lote – casas isoladas;
- R2: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas;
 - R2-G: casas geminadas
 - R2-S: casas superpostas
- R3: aquele constituído em condomínio por duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e /ou superpostas;
 - R3-Vila: vila (não é exigida a reserva de área de uso comum)
 - R3-H: conjunto horizontal
- R4: conjunto residencial vertical: aquele constituído em condomínio por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente.



USOS NÃO RESIDENCIAIS

- NRA: usos ambientalmente compatíveis com a sustentabilidade e o equilíbrio ecológico;
- NR1: atividades que por sua natureza e porte são compatíveis com a vizinhança residencial;
- NR2: atividades que por sua natureza e/ou porte são toleráveis com a vizinhança residencial;
- NR3: atividades potencialmente incômodas à vizinhança residencial;
- NR4: atividades que, por sua natureza ou porte, tem sua instalação restrita a determinadas áreas da cidade;
- INFRA: atividades de interesse público, constituindo-se por edificações, equipamentos ou instalações, inclusive de infraestrutura como redes de telecomunicação, de produção e distribuição de energia elétrica e outros serviços de utilidade pública.
- I-E: extração mineral

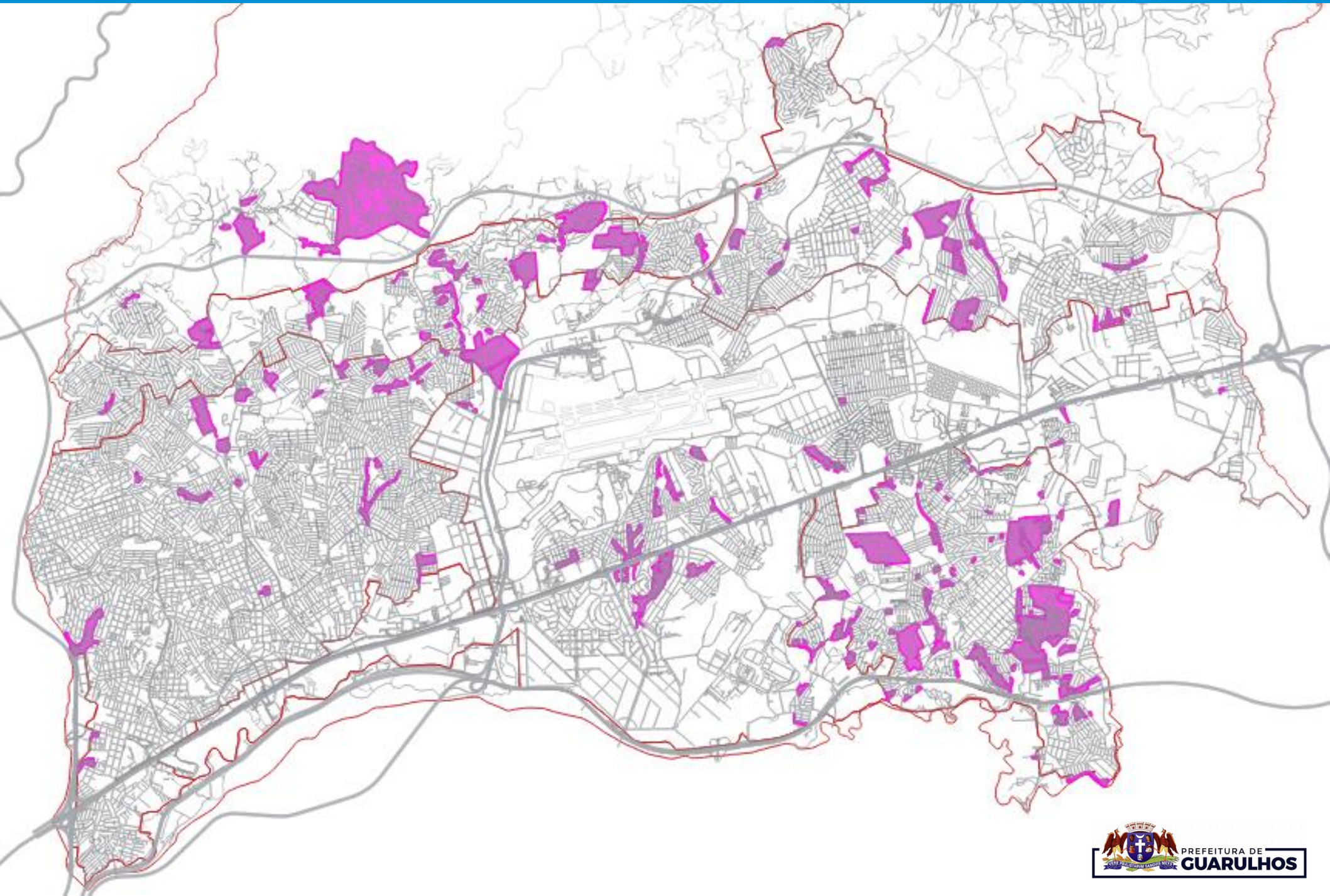


USOS NÃO RESIDENCIAIS

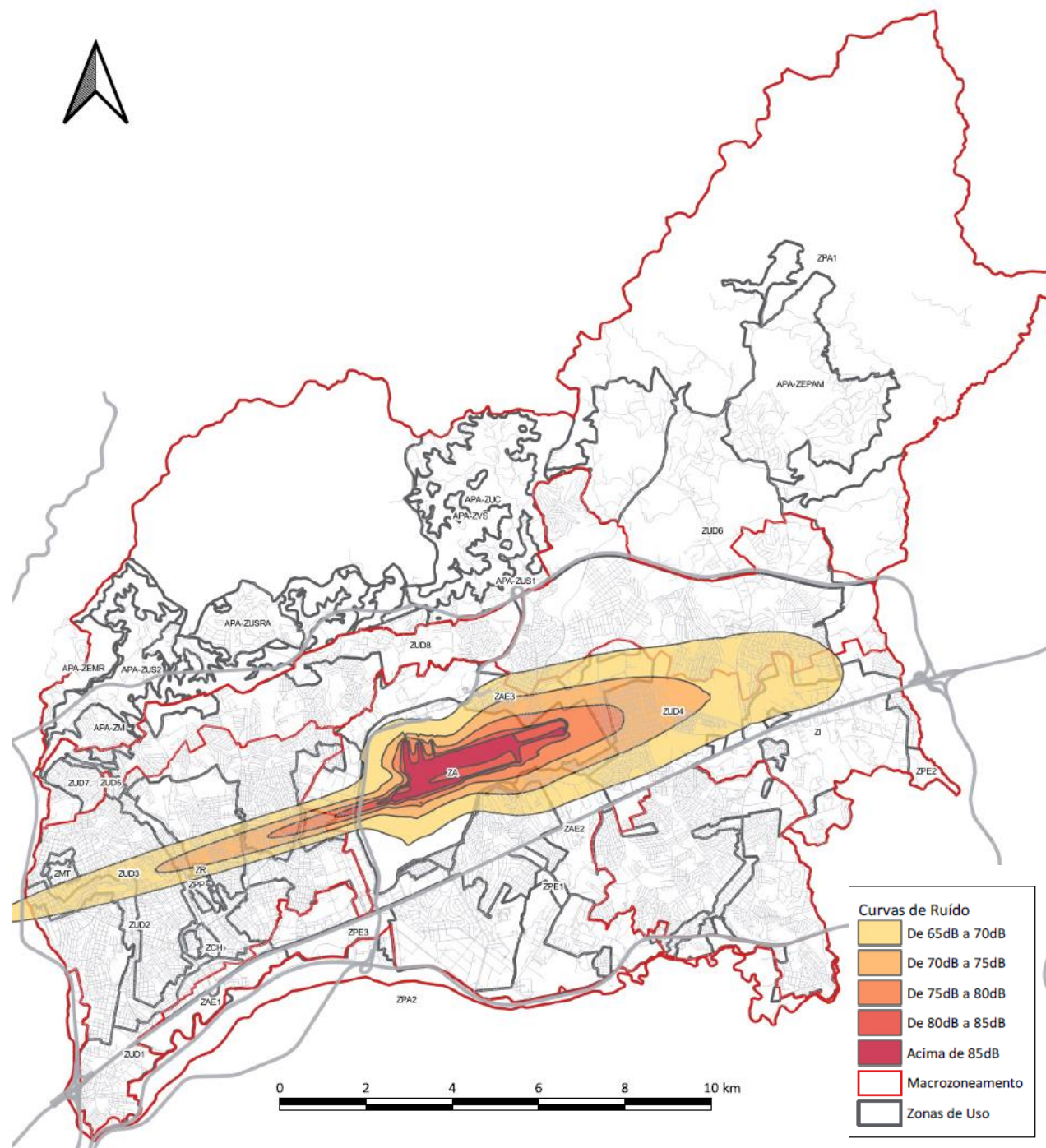
- I1-A: atividades industriais de baixo risco de âmbito local e de pequeno porte que por sua natureza são consideradas compatíveis com a vizinhança residencial; (ex: rotisseria, oficina de costura, montagem de computador, com limite de área construída)
- I1-B: atividades industriais de baixo risco de âmbito local que por sua natureza e/ou porte são consideradas toleráveis com a vizinhança residencial;
- I1-C: atividades industriais de baixo risco de âmbito local que por sua natureza e/ou porte são consideradas incômodas com a vizinhança residencial, permitidas nas vias arteriais e estruturais;
- I2-A e I2-B: atividades industriais que por sua natureza e porte são incômodas à vizinhança residencial, tendo sua instalação restrita a determinadas áreas da cidade;
- I3: atividades industriais incômodas que somente poderão ser autorizadas no município mediante reclassificação nas subcategorias I1-b ou I2;



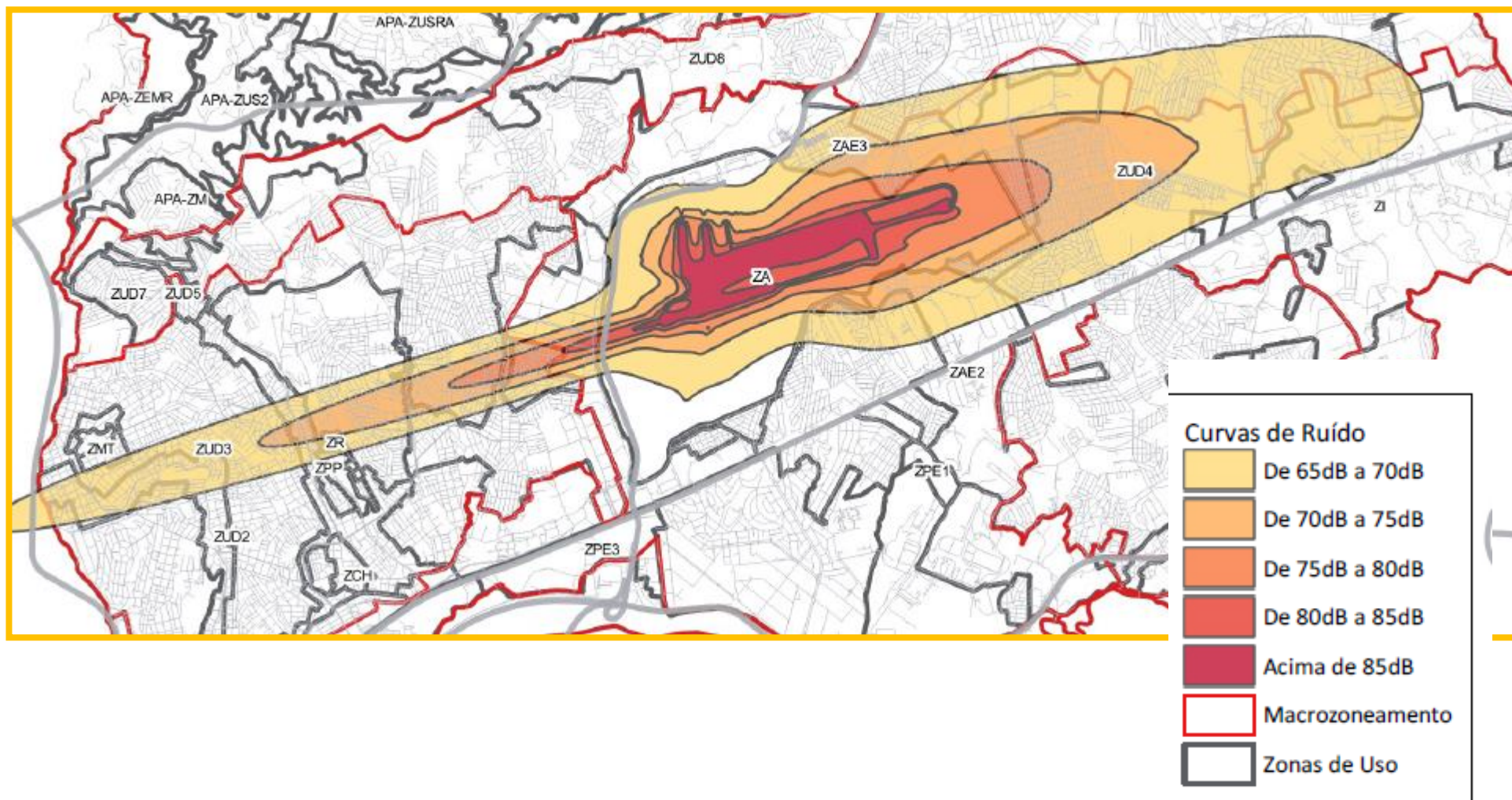
Zona Especial de Interesse Social de núcleos – ZEIS 1



Plano Específico de Zoneamento de Ruído - PEZR



Plano Específico de Zoneamento de Ruído - PEZR



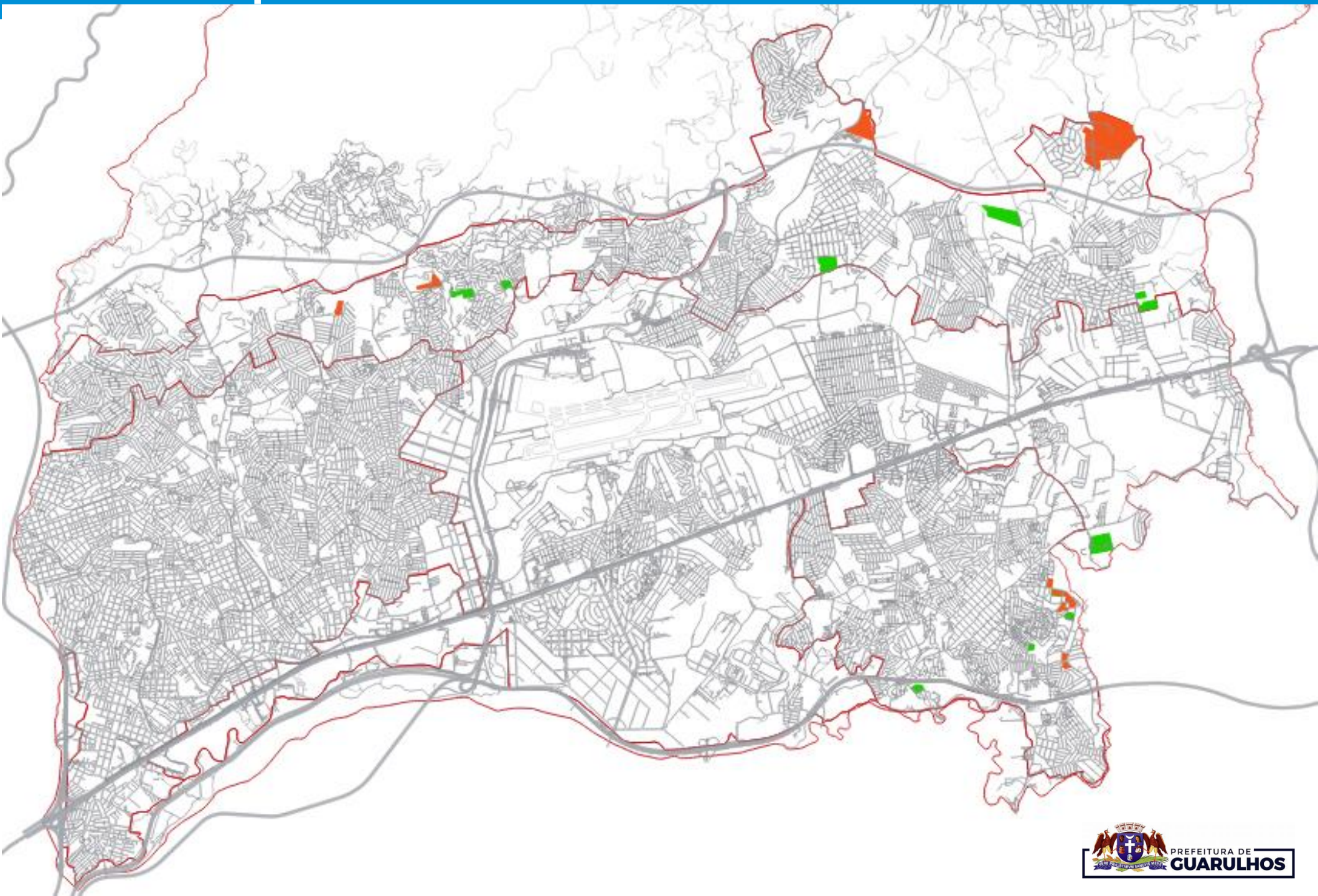
Regimento Brasileiro da Aviação Civil – RABC nº 161, de agosto de 2020.

Plano Específico de Zoneamento de Ruído - PEZR

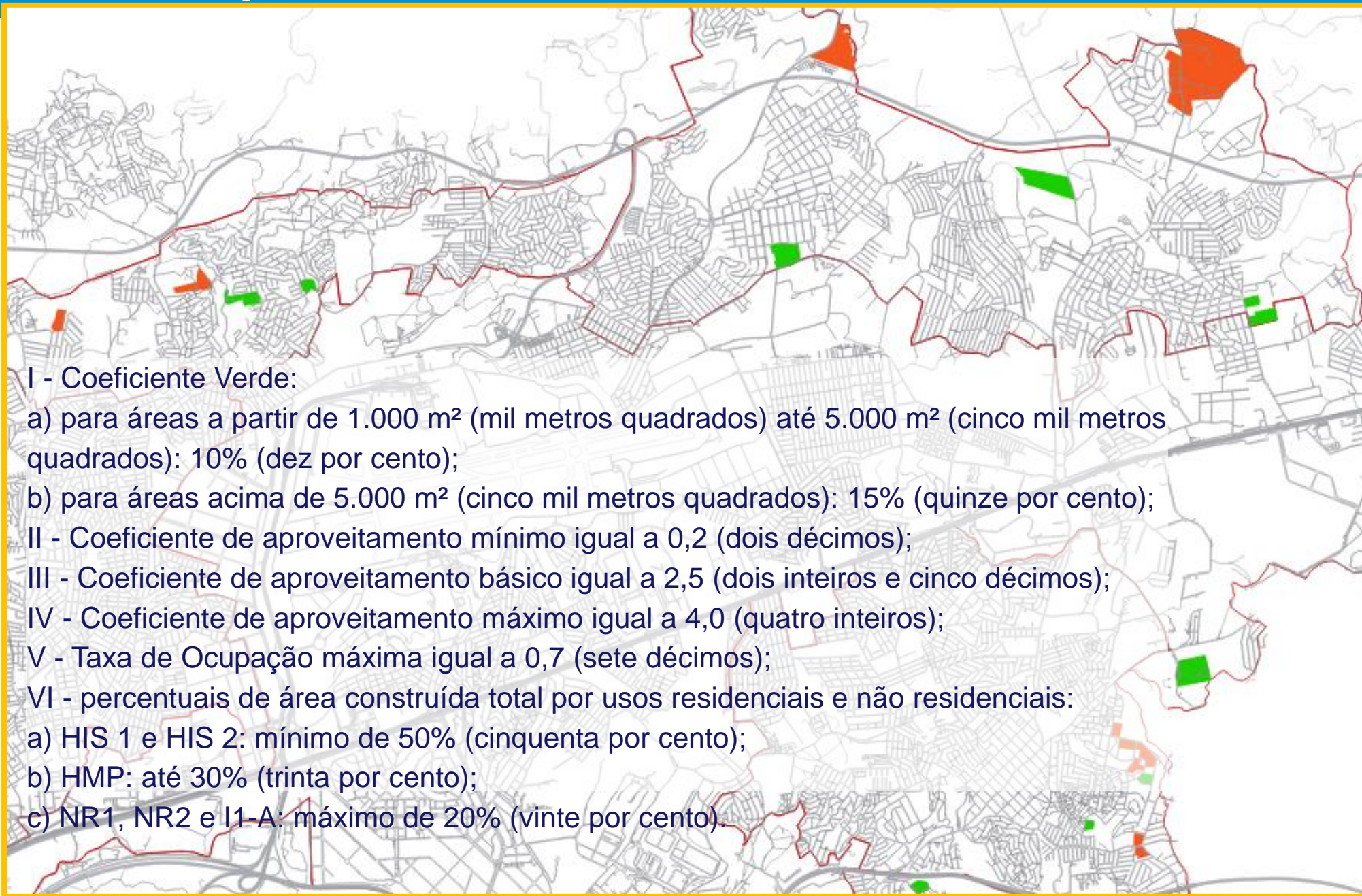
TABELA E-2- Usos compatíveis e incompatíveis para áreas abrangidas por PEZR

Uso do Solo	Nível de Ruído Médio dia-noite (dB)					
	Abaixo de 65	65 – 70	70 – 75	75 – 80	80 – 85	Acima de 85
Residencial						
Residências uni e multifamiliares	S	N (1)	N (1)	N	N	N
Alojamentos Temporários (exemplos: hotéis, motéis e pousadas ou empreendimentos equivalentes)	S	N (1)	N (1)	N (1)	N	N
Locais de permanência prolongada (exemplos: presídios, orfanatos, asilos, quartéis, mosteiros, conventos, apart-hotéis, pensões ou empreendimentos equivalentes)	S	N (1)	N (1)	N	N	N
Usos Públicos						
Educacional (exemplos: Universidades, bibliotecas, faculdades, creches, escolas, colégios ou empreendimentos equivalentes)	S	N (1)	N (1)	N	N	N
Saúde (exemplos: hospitais, sanatórios, clínicas, casas de saúde, centros de reabilitação ou	S	25	30	N	N	N

Zona Especial de Interesse Social de vazios – ZEIS 2



Zona Especial de Interesse Social de vazios – ZEIS 2



I - Coeficiente Verde:

a) para áreas a partir de 1.000 m² (mil metros quadrados) até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados): 10% (dez por cento);

b) para áreas acima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados): 15% (quinze por cento);

II - Coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,2 (dois décimos);

III - Coeficiente de aproveitamento básico igual a 2,5 (dois inteiros e cinco décimos);

IV - Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0 (quatro inteiros);

V - Taxa de Ocupação máxima igual a 0,7 (sete décimos);

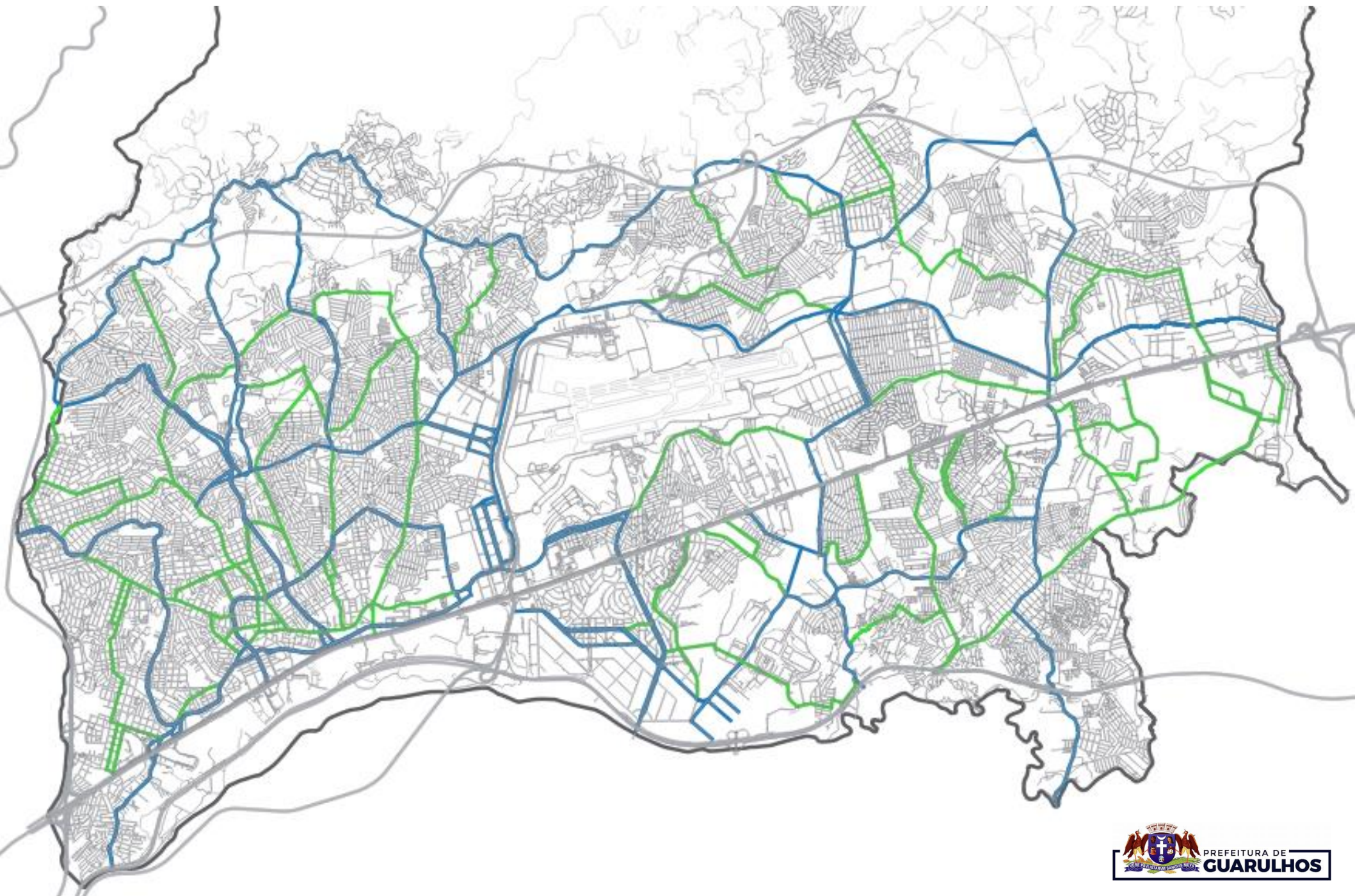
VI - percentuais de área construída total por usos residenciais e não residenciais:

a) HIS 1 e HIS 2: mínimo de 50% (cinquenta por cento);

b) HMP: até 30% (trinta por cento);

c) NR1, NR2 e I1-A: máximo de 20% (vinte por cento).

Vias arteriais do tipo 1 e 2 (Lei 4.316/93)



QUADRO 02 – SISTEMA VIÁRIO

QUADRO 2 - CARACTERÍSTICAS DO SISTEMA VIÁRIO

	Arterial I (b)	Arterial II (b)	Arterial III ou Coletora (a)	Local (a) ou (c)	Ciclovia (d)
Rampa máxima (declividade longitudinal máxima)	6%	8%	10%	15%	10%
Declividade transversal máxima da calçada (e)	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Largura do leito carroçável	32 m	19 m	14 m	10 m	NA
Largura mínima de faixa de rolamento (faixa carroçável)	Variável (mínimo de 3,60 m)	Variável (mínimo de 3,6 m)	Variável (mínimo de 3,30 m)	Variável (mínimo de 2,50 m)	NA
Largura da calçada, de cada lado da via	4 m	3 m	2 m	2m	NA
Largura do canteiro central	Variável com o mínimo de 4 m	variável com o mínimo de 3 m	NA	NA	NA
Ciclovia	3 m (d)	3 m (d)	3 m (d)	NA	NA
Ciclofaixa	NA	NA	3 m (d)	NA	NA
Ciclorrota	NA	NA	NA	(d)	NA
Largura total	44 m	28 m	18 m	14 m	3 m (a)

Notas:

(a) Bidirecional;

(b) Bidirecional, com canteiro central;

(c) Unidirecional;

(d) A implantação de ciclovias, ciclofaixa e ciclorrotas dependerá de estudos específicos;

(e) Deverá atender ainda as NBR 9050 e NBR 16537 e suas respectivas atualizações.

QUADRO 03 – CLASSIFICAÇÃO DE ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS

Subcategorias de Uso		Atividades
NRA	NRA-1	pesquisa e educação ambiental tais como atividades de manejo agroflorestal, devidamente licenciadas pelos órgãos competentes; educação ambiental; manejo sustentável de espécies nativas; pesquisa científica sobre biodiversidade, entre outros;
	NRA-2	manejo sustentável tais como reservas do patrimônio ambiental - RPPNs, agroindústria; manejo agroflorestal, manejo de espécies nativas, aproveitamento de produtos florestais não madeireiros, agricultura, criação de animais, silvicultura, aquicultura, pequenas indústrias rurais de artesanato e reciclagem de resíduos sólidos, atividades agroflorestais, beneficiamento de madeira de reflorestamento, psicultura, hortas comunitárias, entre outros;
	NRA-3	ecoturismo tais como excursionismo, excetuado o associado a camping; lazer contemplativo; pesca esportiva nos lagos, lagoas, represas e cursos d'água existentes; prática de esportes radicais; clubes entre outros;
	NRA-4	usos especiais tais como cooperativas de produtores; parques temáticos, museus, centros culturais, escolas rurais; extração de água; estação de tratamento de água, centro de reservação de água, estação elevatória de água, estação de tratamento de esgoto, reservatório de retenção de água pluvial;
	NRA-5	serviços de saúde como clínicas de emagrecimento; clínicas de recuperação;
	NRA-6	hospedagem e moradia tais como casas de repouso ou geriatria; conventos; e mosteiros; hotéis, hotéis fazenda, pousadas; sítios; chácaras e ecovilas;
	NRA-7	local de reunião ou de eventos tais como estabelecimentos destinados à feira de exposição ou show de natureza social, esportiva, ecoturística, lazer, festas, agropecuária e que sejam ambientalmente compatíveis com o equilíbrio ecológico; entre outros;
	NRA-8	indústrias I1-B e I2-A em terrenos com área superior a 50.000m ² (cinquenta mil metros quadrados);
NR1	NR1-1	serviços ambientais como hortas ou jardins comunitários, agricultura familiar sem utilização de agrotóxicos ou produção de orgânicos, com área de terreno até 500m ² (quinhentos metros quadrados);
	NR1-2	comércio varejista de abastecimento de âmbito local tais como casa de carnes, açougue, avícola, peixaria, quitanda, entre outros, com dimensão de até 250m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;
		comércio varejista de alimentação de pequeno porte tais como padaria, confeitaria, café, casa de chá, entre outros, com até 250m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;
		comércio varejista diversificado de âmbito local, de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial de âmbito local tais como loja de ferragens, de materiais de construções e similares, farmácias, papelaria, loja de vestuários, pet-shop com comércio de alimentos e de animais de estimação, excluindo-se canis e hospedagem para animais, entre outros, com até 250m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;
		prestação de serviços profissionais como escritórios de advocacia, arquitetura, engenharia, atividades aeroportuárias e apoio as atividades aeroportuárias, contabilidade, serviços de estética, dentária, entre outros; serviços pessoais de âmbito local tais como cabeleireiro, estúdios de tatuagem e piercing, lavanderias e tinturarias não industriais, de serviços técnicos de confecção, manutenção ou reparo tais como alfaiate, costureiro, sapateiro, chaveiro, assistência técnica, banho e tosa de animais de estimação, entre outros, com até 250m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;
	serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado tais como escolas de linguas, de matemática, centros de pesquisa científica e tecnológica, centros de inovação, entre outros, com até 250m ² de área construída;	
	associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local, com até 250m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;	
NR2	NR2-0	comércio varejista de abastecimento de âmbito local tais como casa de carnes, açougue, avícola, peixaria, quitanda, entre outros, com até 500m ² (quinhentos metros quadrados) de área construída;
		comércio varejista de alimentação de pequeno porte tais como padaria, confeitaria, café, casa de chá, entre outros, excluindo-se aqueles com "drive-thru", com até 500m ² (quinhentos metros quadrados) de área construída;
		comércio varejista diversificado de âmbito local de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial tais como loja de ferramentas, de materiais de construções e similares, farmácias, papelaria, loja de vestuários, entre outros, com até 500m ² (quinhentos metros quadrados) de área construída;
		prestação de serviços profissionais como escritórios de advocacia, arquitetura, engenharia, contabilidade, serviços de estética, dentária, entre outros; serviços pessoais de âmbito local tais como cabeleireiro, estúdios de tatuagem e piercing, lavanderias e tinturarias não industriais, de serviços técnicos de manutenção ou reparo tais como alfaiate, costureiro, sapateiro, chaveiro, assistência técnica, entre outros, com até 750m ² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;
NR2-1	comércio varejista de abastecimento de médio porte inclusive, hipermercados, supermercados, mercados, varejão, sacolão, quitanda, frutaria, magazines e similares, pet-shop com comércio de alimentos e de animais de estimação, excluindo-se canis e hospedagem para animais, com dimensão superior a 250m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados) até 3.000m ² (três mil metros quadrados) de área construída;	
NR2-2	comércio varejista diversificado de venda direta ao consumidor tais como loja de ferramentas, de materiais de construção e similares, farmácias, papelaria, concessionária de veículos, agência de veículos e similares, com dimensão superior a 250m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados) até 3.000m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;	

QUADROS 4A, 4B E 4C – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

COEFICIENTE VERDE / TAXA DE PERMEABILIDADE

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO

TAXA DE OCUPAÇÃO (0,7 – exceto para a ZCH, ZA e zonas na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas. Na ZCH, TO=1,0)

GABARITO DE ALTURA (aplica-se nas zonas: ZUD-8, ZMT, ZPP, ZR, ZEPAM, ZM, ZUSRA, ZUS 1 E 2)

RECUOS (dispensado na ZCH / em outras zonas, com exceção ao recuo de frente, a edificação pode encostar nas laterais e fundos, desde que respeitada a taxa de ocupação)

DIMENSÕES DO LOTE: ÁREA E FRENTE MÍNIMA



QUADRO 04A – COEFICIENTE VERDE / TAXA PERMEABILIDADE

ZONA (a)	Coeficiente Verde (% da área de terreno)	
	Área de terreno a partir de 1.000m ² e até 5.000m ²	Área de terreno acima de 5.000m ²
ZUD-1	10% (b)	15% (c)
ZUD-2	10% (b)	10%
ZUD-3	10% (b)	10%
ZUD-4	10% (b)	10%
ZUD-5	10% (b)	10%
ZUD-6	10% (b)	15% (c)
ZUD-7	10% (b)	10%
ZUD-8	10% (b)	15% (c)
ZMT	10% (b)	15% (c)
ZCH	10% (b)	15% (c)
ZPP	10% (b)	15% (c)
ZR	10% (b)	15% (c)
ZA	(d)	(d)
ZI	10% (b)	15% (c)
ZAE-1	10%	20% (e)
ZAE-2	10%	20% (e)
ZAE-3	10%	20% (e)
ZPE-1	10%	15%
ZPE-2	10%	15%
ZPE-3	10%	20%
ZPA-1	(d)	(d)
ZPA-2	(d)	(d)
ZEPAM	40% (f)	40% (f)
ZM	10%	15%
ZUSRA	10% (g)	15% (g)

QUADRO 04B – ÍNDICES E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima - T _{OMax}	Gabarito de Altura Máxima - H _{max} (metros) (a)	Recuos (metros)				
	C _{Amin}	C _{Abas}	C _{Amax}			Frente (b)	Fundos		Laterais	
							Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)
ZUD-1	0,3	3	5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-2	0,3	2,5	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-3	0,3	2	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-4	0,2	2	3,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-5	0,1	2	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-6	0,2	1,5	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-7	0,1	1,5	2	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-8	0,1	1,5	1,8	0,7	19	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZMT	0,2	1,5	2,5	0,7	25	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZCH	0,3	2	4	1,0	NA	NA	NA	h/10 (f)	NA	h/10 (f)
ZPP	NA	1	1,5	0,7	12	5	1,5	NA	1,5 (d) (g)	NA
ZR	0,2	1,5	2,5	0,7	25	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZI	0,1	1,5	2,5	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	1,5	h/10 (e)
ZAE-1	0,3	2	2,5	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZAE-2	0,3	1,5	2	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)

QUADRO 04C – FRENTE E ÁREA MÍNIMA DE LOTES

Zona (a)	Dimensões mínimas de lote																			
	Frente mínima (m ²)										Área mínima (m ²)									
	R1/R2/NR1/MI-1/I1-A	R3h	R3vila	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	I1-B e I1-C	I2	R1/R2/NR1/MI-1/I1-A	R3h	R3vila	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	I1-B e I1-C	I2
ZUD-1	5	10	10	20	20	5	20	NP	10	NP	125	250	250	1000	1000	125	1000	NP	250	NP
ZUD-2	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP
ZUD-3	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP
ZUD-4	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP
ZUD-5	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	500	500	125	500	NP	250	NP
ZUD-6	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP
ZUD-7	5	10	10	10	10	5	10	NP	10	NP	125	250	250	250	250	125	500	NP	250	NP
ZUD-8	10	10	10	10	10	10	NP	NP	10	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	250	NP
ZMT	10	10	10	10	10	10	NP	NP	NP	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP
ZCH	5	10	10	10	10	10	10	NP	NP	NP	125	250	250	250	250	125	500	NP	NP	NP
ZPP	10	NP	NP	10	10	10	NP	NP	NP	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP
ZR	10	10	10	10	10	10	NP	NP	NP	NP	250	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP
ZA	GTAU	NP	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU	NP	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP
ZI	10 (b)	NP	NP	NP	NP	10	10	10	10	10	250 (b)	NP	NP	NP	NP	250	250	250	250	250
ZAE-1	20 (b)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	NP	500 (b)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZAE-2	20 (b)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	NP	500 (b)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZAE-3	20 (b)	NP	NP	NP	NP	20	20	NP	20	NP	500 (b)	NP	NP	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZPE-1	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	GTAU	NP
ZPE-2	5	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	125	250	250	250	250	250	500	NP	250	NP
ZPE-3	NP	NP	NP	NP	40	NP	40	NP	40	NP	NP	NP	NP	2.500	NA	2.500	NP	2.500	NP	
ZEPAM	(c)	NA (c)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	(c)	NA (c)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ZM	5	10	10	20	20	10	NP	NP	NP	NP	125	250	250	500	500	250	NP	NP	NP	NP
ZUSRA	5 (d)	10 (d)	10 (d)	20 (d)	20 (d)	10 (d)	NP	NP	NP	NP	125 (d)	250 (d)	250 (d)	500 (d)	500 (d)	250 (d)	NP	NP	NP	NP

Notas:

NA = Não aplica

NP = uso Não Permitido

(a) para as Zonas ZPA-1 e ZPA, onde são permitidos apenas os usos de pesquisa científica e educação ambiental, os parâmetros devem ser definidos pela CTLU; para as zonas ZUS-1, ZUS-2 e ZUC, aplicam-se os parâmetros da Lei Municipal nº 6.798, de 28/12/2010.

(b) os usos residenciais e misto MI-1 não são permitidos conforme disposto no artigo 14 e Quadro 5 desta lei;

(c) aplicam-se as dimensões mínimas conforme plantas de loteamento aprovadas até que seja aprovada a lei específica da APA Capelinha - Água Azul;

(d) os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração do Plano de Regularização Fundiária Sustentável, em acordo com o previsto no artigo 13 da Lei nº 6.798, de 28/12/2010.

QUADRO 05 – USOS PERMITIDOS POR ZONAS

Subcategorias de Uso	ZUD-1 A ZUD-4	ZUD-5 A ZUD-7	ZUD-8	ZMT	ZCH	ZPP	ZR	ZA	ZI	ZAE-1, ZAE-2 e ZAE-3	ZPE-1, ZPE-2 e ZPE-3	ZPA	ZEPAM	ZM	ZUSRA	ZUS-1	ZUS-2	ZUC	ZVS	ZEMR
R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM (b)	SIM	SIM (b)	NÃO	NÃO
	R2-G	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	R2-S	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	R3-Vila	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	R3-H	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
	R4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	NÃO	SIM	SIM (c)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
MI	MI-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	SIM	SIM	SIM		SIM	NÃO	NÃO	NÃO
	MI-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM (c)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
NRa	NRA-1	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO	(d)	(d)	(d)	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NRA-2	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO	(d)	(d)	(d)	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
	NRA-3	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO	(d)	(d)	(d)	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
	NRA-4	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO	(d)	(d)	(d)	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
	NRA-5	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO	(d)	(d)	(d)	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
	NRA-6	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO	(d)	(d)	(d)	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
	NRA-7	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO	(d)	(d)	(d)	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
	NRA-8	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	(d)	NÃO	(d)	(d)	(d)	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO (e)
NR1	NR1-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	GTAU	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	(f)	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR1-2	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	(f)	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
NR2	NR2-0	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM (g)	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
	NR2-1	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM (g)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR2-2	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM (g)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR2-3	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM (g)	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR2-4	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM (h)	SIM (h)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR2-5	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM (g)	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR2-6	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM (g)	NÃO	(f)	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
NR2-7	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM (g)	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	

Notas:

- (a) ver artigo 98, § 5º
- (b) somente chácara de recreio;
- (c) apenas HIS/HMP para realocação de famílias residentes na área da ZUSRA;
- (d) os usos NRA se aplicam para as zonas localizadas na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas;
- (e) são admitidos os usos associados em sua localização às atividades de extração mineral;
- (f) ver usos NRA;
- (g) na ZPE-3, são permitidos apenas como parte de condomínio;
- (h) ver artigo 98, § 6º
- (i) permitido apenas nas vias arteriais e estruturais, não sendo permitidas nas vias locais;

QUADRO 06 – CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO LARGURA DA VIA / VAGAS DE AUTOMÓVEIS

Subcat. de Uso	Largura via	USOS NÃO CARACTERIZADOS COMO PGT						Polo Gerador - P1						Polo Gerador - P2						Observações
		VAGAS (a) (b)						VAGAS (a)						VAGAS (a)						
		Área Construída	Estacionamento	Visitante	Moto	C/D	E/D	Área Construída	Estacionamento	Visitante	Moto	C/D	E/D	Área Construída	Estacionamento	Visitante	Moto	C/D	E/D	
R1	NA	---	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	exigida acima de 70 m ²
R2-G	NA	---	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	exigida acima de 70 m ² por unidade
R2-S	NA	---	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	exigida acima de 70 m ² por unidade
R3-Vila	> 8	---	1/UH	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
R3-H	> 10	até 200 UH	1/UH	5% do número de UH com no mínimo 2 vagas	---	1	1	acima de 200 UH	1/UH	5% do número de UH com no mínimo 2 vagas	---	1	2	---	---	---	---	---	---	
R4	≥ 8	até 40 UH e até 2.500 m ²	1/UH (c) 2/UH (d) 3/UH (e)	5% do número de UH com no mínimo 2 vagas	5% do número de UH	NA	NA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	condomínios com até 10 apartamentos não serão exigidas vagas
R4	> 10	---	---	---	---	---	---	De 41 à 200 UH ou a partir de 2.500 m ² até 10.000 m ²	1/UH (c) 2/UH (d) 3/UH (e)	5% do número de UH	5% do número de UH	1	1	Acima de 200 UH ou a partir de 10.000 m ²	1/UH (c) 2/UH (d) 3/UH (e)	5% do número de UH	5% do número de UH	1	2	Área de acomodação definida nas Diretrizes Urbanísticas A vaga de C/D poderá ser utilizada para o veículo de coleta de resíduos sólidos A vaga de C/D poderá computada como vaga de visitante
R4 - HB1 (f)	≥ 10	até 40 unidades e até 2.500 m ²	1/3 UH	5% do número de UH com no mínimo 2 vagas	5% do número de UH	NA	NA	De 41 à 200 unidades ou a partir de 2.500 m ² até 10.000 m ²	1/3 UH	5% do número de UH	5% do número de UH	1	1	Acima de 200 UH ou a partir de 10.000 m ²	1/3 UH	5% do número de UH	5% do número de UH	1	2	Área de acomodação definida nas Diretrizes Urbanísticas A vaga de C/D poderá ser utilizada para o veículo de coleta de resíduos sólidos A vaga de C/D poderá computada como vaga de visitante
R4 - HB2 (f)	≥ 10	até 40 unidades e até 2.500 m ²	1/2 UH	5% do número de UH com no mínimo 2 vagas	5% do número de UH	NA	NA	De 41 à 200 unidades ou a partir de 2.500 m ² até 10.000 m ²	1/2 UH	5% do número de UH	5% do número de UH	1	1	Acima de 200 UH ou a partir de 10.000 m ²	1/2 UH	5% do número de UH	5% do número de UH	1	2	Área de acomodação definida nas Diretrizes Urbanísticas A vaga de C/D poderá ser utilizada para o veículo de coleta de resíduos sólidos A vaga de C/D poderá computada como vaga de visitante
NRA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	Deverá ser definido na Diretrizes Urbanísticas
NR1-1	NA	250 m ²	NA	NA	NA	NA	NA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	Para essa categoria de uso não serão exigidas vagas
NR1-2	NA	até 500m ²	1/75m ²	NA	1	1	NA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
NR2-1	≥ 10	acima de 500m ² até 1000 m ²	1/75m ²	NA	2	1	1	acima de 1000 até 3000 m ²	1/50m ²	NA	1/500m ²	4	2	acima de 3000m ²	1/50m ²	NA	1/500m ²	6	4	Pátio interno para C/D compatível com veículo utilizado
NR2-2	≥ 10	acima de 500m ² até 1000 m ²	1/75m ²	NA	2	1	1	de 1000 até 2500 m ²	1/50m ²	NA	1/500m ²	4	2	acima de 2500 m ²	1/50m ²	NA	1/500m ²	6	4	Pátio interno para C/D compatível com veículo utilizado
NR2-3	≥ 10	classe I e II	1	NA	1	1	NA	classe III	2	NA	1	1	NA	---	---	---	---	---	---	
NR2-4	≥ 10	acima de 500m ² até 1000 m ²	1/75m ²	NA	2	1	1	acima de 1000 até 3000 m ²	1/50m ²	NA	1/500m ²	4	2	acima de 3000m ²	1/50m ²	NA	1/500m ²	6	4	Pátio interno para C/D compatível com veículo utilizado

Notas:
 NA = Não se aplica C/D = Carga / Descarga E/D = Embarque / Desembarque

- (a) Não se aplica na ZCH;
 (b) Não será exigida vaga para carga e descarga nos lotes com área até 250m²;
 (c) apartamento de até 100m² de área edificada;
 (d) acima de 100m² de área edificada até 300m²;
 (e) acima de 300m² de área edificada;
 (f) Os parâmetros do PGT poderão ser revisados quando da revisão da legislação específica de habitação de interesse social.

Obs: Para a finalidade de cálculo das vagas, a área edificada é aquela subtraída das áreas destinadas ao estacionamento.



PREFEITURA DE
GUARULHOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Avenida Tiradentes, 3198 - Bom Clima

Telefone: (11) 2453-6700

<https://gestaourbana.guarulhos.sp.gov.br>

e-mail: sdu@guarulhos.sp.gov.br

