

**ANEXO II - QUADRO I**  
**CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NAS ZONAS RURAIS DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL**

VERSÃO ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 448/07

ZONAS RURAIS DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL									
USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
H-1 Horizontal unifamiliar CS-1 (P/L, P/C, M/A) Diversificados CS-1 F Diversificados (Familiar) CS-7 (M/C, G/A) Tráfego Intenso I-1 <sup>(1)(7)</sup> Sem risco I-1 F <sup>(1)(7)</sup> Sem risco (Familiar) I-2 <sup>(7)(11)(12)</sup> Vila e conjunto industrial A-1 Agrosilvopastoril A-2 Vila rural A-3 <sup>(2)</sup> Exploração de água A-4 <sup>(3)</sup> Extração mineral A-5 <sup>(4)</sup> Recreacional	10 hab/ha.	Área <sup>(10)</sup> / Testada  20.000m2/ 50m	0,3  (sem outorga)	Lotes com área até 5.000m <sup>2</sup> : Ocupação = 0,2  Lotes com área entre 5.000m <sup>2</sup> e 20.000m <sup>2</sup> : Ocupação = 0,2 - $\frac{(\text{Área} - 5.000)}{15.000} \times 0,1$  Lotes com área acima de 20.000m <sup>2</sup> : Ocupação = 0,1		<sup>(8)</sup> H = L + 2R	10m	Imóveis com largura até 7,50m - 0  Imóveis com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 0  Imóveis com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 1,50m  Imóveis com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 8,00m recuo mínimo de um lado: 1,50m	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0  Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m 16% da profundidade média do lote  Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m

**Observações:**

- 1) O uso industrial das categorias I-1 e I-1 F não são permitidas na Zona de Conservação da Serra dos Cristais.
- 2) Os usos da categoria A-3 somente serão permitidos nas vias arteriais da Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiá.
- 3) Os usos da categoria A-4 não serão permitidos na Zona de Conservação da Serra dos Cristais e vias locais da Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiá Mirim.
- 4) O uso da categoria A-5 somente será autorizado em imóveis com área igual ou superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados.
- 5) As áreas que integram as Zonas de Conservação, quando contidas nas bacias dos cursos d'água considerados mananciais de abastecimento, terão seu uso condicionado a emissão de parecer favorável da Concessionária dos Serviços de Água e Esgoto.
- 6) Os índices e condições de utilização aplicáveis aos terrenos situados no Território de Gestão da Serra do Japi serão estabelecidos em Lei Municipal.
- 7) Somente serão permitidas atividades industriais na Zona rural quando associadas à produção agropecuária local, ou destinadas ao aproveitamento dos recursos naturais existentes na propriedade.
- 8) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
- 9) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
- 10) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.
- 11) O uso industrial das categoria I-2 somente são permitidas na Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiá.
- 12) Nos terrenos com mais de 10.000m<sup>2</sup>, deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

**ANEXO II - QUADRO II**  
**CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZC**

VERSÃO ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 448/07

ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZC										
USOS PERMITIDOS		DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
			Área <sup>(6)</sup> / Testada			Exigido para glebas ou lotes com área superior a 5.000m <sup>2</sup>			Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-1	Horizontal unifamiliar	16 hab/ha.		1,0  (sem outorga)	Lotes com área até 300m <sup>2</sup> : Ocupação = 0,6  Lotes com área entre 300m <sup>2</sup> e 1.000m <sup>2</sup> : Ocupação = 0,6 - ( $\frac{\text{Área} - 300}{700}$ ) x 0,1  Lotes com área de 1.000m <sup>2</sup> : Ocupação = 0,5  Lotes com área entre 1.000m <sup>2</sup> e 10.000m <sup>2</sup> : Ocupação = 0,5 - ( $\frac{\text{Área} - 1.000}{9.000}$ ) x 0,1  Áreas maiores que 10.000m <sup>2</sup> : Lotes: Ocupação = 0,40 Glebas: Ocupação = 0,20	Utilização de lotes, exceto parcelamento: 20% Utilização de glebas: loteamento, conjunto habitacional (H-3), conjunto de edifícios (H-8): 25% da área do imóvel, representadas por áreas públicas  Outros usos permitidos na Tabela I do Anexo II 40% da área do imóvel, das quais metade deve ser constituída de áreas verdes.	(4)  H = L + 2R	4m	Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0  

Observações:

- Os usos tipicamente rurais na categoria A-1 somente serão permitidos nas glebas não consideradas vazios urbanos.
- Os usos da categoria A-3 somente serão permitidos nas áreas que integram as bacias dos rios Capivari e Jundiá-Mirim.
- As áreas que integram as Zonas de Conservação, quando contidas nas bacias dos cursos d'água considerados mananciais de abastecimento, terão seu uso condicionado a emissão de parecer favorável da Concessionária dos Serviços de Água e Esgoto.
- H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
- P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
- Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.
- Somente nas glebas com áreas superiores a 20.000m<sup>2</sup>, será permitida a atividade da categoria I - 1, de grande porte, qualquer que seja a classificação da via.
- Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.
- Somente nas novas urbanizações a serem implantadas, será permitido o uso habitacional da categoria H-8, com edifícios de até 4 pavimentos, desde que o projeto defina os lotes que serão ocupados pelas edificações, de tal forma que seja possível exercer o controle da densidade máxima de 16 habitantes por hectare.
- O uso da categoria A-5 somente será autorizado em imóveis com área igual ou superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados.

**ANEXO II - QUADRO III**  
**CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE - ZR 1**

VERSÃO ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 448/07

ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE - ZR 1														
USOS PERMITIDOS		DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS				
			Área <sup>(4)</sup> / Testada <sup>(5)</sup>			Exigido para glebas ou lotes com área superior a 5.000m²			Lotes com largura até 7,50m - 0					
H-1	Horizontal unifamiliar	80 hab/ha.	500 m² /	1,0  (sem outorga)	Lotes com área até 300m²: Ocupação = 0,6	Utilização de lotes, exceto parcelamento: 10% Utilização de glebas: loteamento, conjunto habitacional (H-3), conjunto de edifícios (H-8): 20% da área do imóvel, representadas por áreas públicas  Outros usos permitidos na Tabela I do Anexo II 25% da área do imóvel, das quais metade deve ser constituída de áreas verdes.	<sup>(1)</sup>  H = L + 2R	4m	Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recoo mínimo de um lado: 0	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0				
H-2	Vila residencial													
H-3	Conjunto habitacional													
H-4 (A)	Horizontal agrupada								Lotes com área entre 300m² e 1.000m²: Ocupação = 0,6 - $\frac{(\text{Área} - 300)}{700} \times 0,1$		Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote			
H-5 (A)	Edifício até 4 pavimentos													
H-8 <sup>(3)(6)</sup>	Conjunto de edifícios													
CS-1 (M/A)	Diversificados										Lotes com área de 1.000m²: Ocupação = 0,5		recoo mínimo de um lado: 1,50m	Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m 16% da profundidade média do lote
CS-1F	Diversificados (Familiar)													
CS-7 (M/A)	Tráfego intenso													
I-1 F (G/C,G/A)	Sem risco (Familiar)		12,00 m		Lotes com área entre 1.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,5 - $\frac{(\text{Área} - 1.000)}{19.000} \times 0,1$  Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,4 Glebas: Ocupação = 0,2				Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m					
									Nas edificações com altura superior a 12,00m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura total da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.					

Observações:

- 1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
- 2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
- 3) Nas vias locais e coletoras somente nas novas urbanizações a serem implantadas, será permitido o uso habitacional da categoria H-8, com edifícios de até 4 pavimentos, desde que o projeto defina os lotes que serão ocupados pelas edificações, de tal forma que seja possível exercer o controle da densidade máxima de 80 habitantes por hectare.
- 4) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.
- 5) A testada mínima de lotes com frente para vias arteriais será de 20,00m.
- 6) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44,

**ANEXO II - QUADRO IV**  
**CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE - ZR 2**

VERSÃO ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 448/07

ZONA RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE - ZR 2															
USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS						
		Área <sup>(3)</sup> / Testada <sup>(4)</sup>			Exigido para lotes ou glebas com área superior a 5.000m²			Lotes com largura até 7,50m - 0							
H-1 Horizontal unifamiliar	200 hab/ha.	250 m² /	Via Local - 1,2  (sem outorga)	Lotes com área até 300m²: Ocupação = 0,6	Utilização de lotes, exceto parcelamento: 10% Utilização de glebas: loteamento, conjunto habitacional (H-3), conjunto de edifícios (H-8): 20% da área do imóvel, representadas por áreas públicas	(1)  H = L + 2R	4m	Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0						
H-2 Vila residencial								recuo mínimo de um lado: 0							
H-3 Conjunto habitacional															
H-4 (C, A) Horizontal agrupada								Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote							
H-5 (C, A) Edifício até 4 pavimentos								recuo mínimo de um lado: 1,50m							
H-6 (A) Edifício até 8 pavimentos															
H-7 (A) Edifício acima de 8 pavimentos															
H-8 <sup>(5)(6)</sup> Conjunto de edifícios															
CS-1 (P/L, M/C, G/A) Diversificados								10,00 m		(sem outorga)	Lotes com área entre 300m² e 1.000m²: Ocupação = 0,6 - $\frac{(\text{Área} - 300)}{700} \times 0,1$				Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m
CS-1 F Diversificados (Familiar)											Áreas maiores que 1.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,3				16% da profundidade média do lote
CS-2 (G/C, G/A) <sup>(7)</sup> Vila e conj. de comércio e serviço															
CS-3 (G/C, G/A) Diversificados em edifício															
CS-4 (P/A) Ruído Diurno															
CS-5 (P/A) Ruído Noturno															
CS-7 (P/C,M/A) Tráfego intenso															
I-1 (P/A) Sem risco ambiental															
I-1 F Sem risco (Familiar)															

Observações:

- 1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
- 2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
- 3) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.
- 4) A testada mínima de lotes com frente para vias arteriais será de 20,00m.
- 5) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44,
- 6) Nas novas urbanizações será permitido o uso habitacional da categoria H-8 com edifícios de 4 (quatro) ou mais pavimentos, qualquerque seja a classificação da via pública, desde que o projeto defina os lotes que serão ocupados pelas edificações, de tal forma que seja possível exercer o controle da densidade máxima de 200 hab/ha.
- 7) Nos terrenos com mais de 10.000m<sup>2</sup>, deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

**ANEXO II - QUADRO V**  
**CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA RESIDENCIAL DE USO MISTO - ZR 3**

VERSÃO ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 448/07

ZONA RESIDENCIAL DE USO MISTO - ZR 3									
USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
H-1 Horizontal unifamiliar	240 hab/ha.	Área <sup>(3)</sup> / Testada <sup>(4)</sup>	Via Local - 1,5  (sem outorga)	Lotes com área até 300m <sup>2</sup> : Ocupação = 0,6	Exigido para lotes ou glebas com área superior a 5.000m <sup>2</sup>	(1)  H = L + 2R	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-2 Vila residencial								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	
H-3 Conjunto habitacional								recuo mínimo de um lado: 0	
H-4 Horizontal agrupada									
H-5 Edifício até 4 pavimentos									
H-6 (C, A) Edifício até 8 pavimentos								Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	
H-7 (C,A) Edifício sem limite altura								recuo mínimo de um lado: 1,50m	
H-8 <sup>(5)</sup> Conjunto de edifícios									
CS-1 (M/L, G/C, G/A) Diversificados									
CS-1 F Diversificados (Familiar)								Lotes com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 8,00m	
CS-2 (G/C,G/A) <sup>(6)</sup> Vila e conj. de comércio e serviço	240 hab/ha.	250 m <sup>2</sup> / 10,00 m	Via Coletora - 1,5  (com outorga - 2,0)	Lotes com área entre 300m <sup>2</sup> e 1.000m <sup>2</sup> : Ocupação = 0,6 - $\frac{(\text{Área} - 300)}{700} \times 0,1$	Utilização de lotes, exceto parcelamento: 10% Utilização de glebas: loteamento, conjunto habitacional (H-3), conjunto de edifícios (H-8): 20% da área do imóvel, representadas por áreas públicas	(1)  H = L + 2R	4m	recuo mínimo de um lado: 1,50m	16% da profundidade média do lote
CS-3 (G/C,G/A) Diversificados em edifício									
CS-4 (M/L, G/C, G/A) Ruído Diurno									
CS-5 (M/C, G/A) Ruído Noturno									
CS-7 (M/L, G/C, G/A) Tráfego Intenso									
I-1 (M/C, G/A) Sem risco ambiental			Via Arterial e CC - 2,0  (com outorga - 2,5)	Áreas maiores que 1.000m <sup>2</sup> : Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,35	Outros usos permitidos na Tabela I do Anexo II 25% da área do imóvel, das quais metade deve ser constituída de áreas verdes.	(1)  H = L + 2R	4m	Nas edificações com altura superior a 12,00m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura	Lotes com profundidade acima de 50,00m -  8m
I-1 F Sem risco (Familiar)								total da edificação, sem prejuízo	
I-2 (C, A) <sup>(6)</sup> Vila e conjunto industrial								dos recuos acima descritos.	
I-3 (M/C, G/A) Risco leve									

Observações:

1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.

2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.

3) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.

4) A testada mínima de lotes com frente para vias arteriais será de 20,00 m.

5) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.

6) Nos terrenos com mais de 10.000m<sup>2</sup>, deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

7) Nas novas urbanizações será permitido o uso habitacional da categoria H-8 com edifícios de 4 (quatro) ou mais pavimentos, qualquer que seja a classificação da via pública, desde que o projeto defina os lotes que serão ocupados pelas edificações, de tal forma que seja possível exercer o controle da densidade máxima de 240 hab/ha.

**ANEXO II - QUADRO VI**  
**CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NO CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO LEVE - CC 1**

VERSÃO ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 448/07

CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO LEVE - CC 1									
USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO (3)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
H-1 Horizontal unifamiliar	240 hab/ha.	Área / Testada	2,0 (com outorga - 2,5)	Lotes com área até 500m²: Ocupação = 0,7		(1) H = L + 2R	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-2 Vila residencial								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	
H-3 Conjunto habitacional								recuo mínimo de um lado: 0	
H-4 Horizontal agrupada									
H-5 Edifício até 4 pavimentos									
H-6 Edifício até 8 pavimentos									
H-8 (3) Conjunto de edifícios								Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	
CS-1 (G) Diversificados								recuo mínimo de um lado: 1,50m	
CS-1 F Diversificados (Familiar)									
CS-2 (4) Vila e conj. de comércio e serviço								Lotes com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 8,00m	
CS-3 Diversificados em edifício								recuo mínimo de um lado: 1,50m	
CS-4 (G) Ruído Diurno									
CS-5 (G) Ruído Noturno									
CS-7 (G) Tráfego Intenso									
I-1 (M) Sem risco ambiental									
I-1 F Sem risco (Familiar)									
I-2 (4) Vila e conjunto industrial								Nas edificações com altura superior a 12,00 m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura total da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.	
I-3 (M) Risco leve									

Observações:

1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.

2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.

3) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.

4) Nos terrenos com mais de 10,000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

**ANEXO II - QUADRO VII**  
**CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NO CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO MODERADO - CC 2**

VERSÃO ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 448/07

CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO MODERADO - CC 2												
USOS PERMITIDOS		DENSIDADE	LOTE MÍNIMO (3)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS		
H-1	Horizontal unifamiliar	240 hab/ha.	Área / Testada	2,5  (com outorga - 3,0)	Lotes com área até 500m²: Ocupação = 0,7		(1)  H = L + 2R	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0		
H-2	Vila residencial		Definido pela zona que o corredor atravessa / 20,00 m						Lotes com área entre 500m² e 5.000m²: Ocupação = 0,7 - $\frac{(\text{Área} - 500)}{4.500}$ x 0,1		Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote
H-3	Conjunto habitacional											
H-4	Horizontal agrupada											
H-5	Edifício até 4 pavimentos											
H-6	Edifício até 8 pavimentos											
H-7	Edifício sem limite altura											
H-8 (3)	Conjunto de edifícios											
CS-1 (G)	Diversificados											
CS-1 F	Diversificados (Familiar)											
CS-2 (4)	Vila e conj. de comércio e serviço											
CS-3	Diversificados em edifício											
CS-4 (G)	Ruído Diurno											
CS-5 (G)	Ruído Noturno											
CS-6 (G)	Tráfego Pesado											
CS-7 (G)	Tráfego Intenso											
I-1 (M)	Sem risco ambiental	Lotes com área entre 5.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,6 - $\frac{(\text{Área} - 5.000)}{15.000}$ x 0,1	Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,4	Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m							
I-1 F	Sem risco (Familiar)											
I-2 (4)	Vila e conjunto industrial											
I-3 (M)	Risco leve	Nas edificações com altura superior a 12,00 m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura total da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.										

Observações:

1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.

2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.

3) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.

4) Nos terrenos com mais de 10,000m<sup>2</sup>, deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

**ANEXO II - QUADRO VIII**  
**CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NO CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO ELEVADO - CC 3**

VERSÃO ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 448/07

CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO ELEVADO - CC 3									
USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO (3)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
H-1 Horizontal unifamiliar	240 hab/ha.	Área / testada	3,0 (com outorga - 4,0)	Lotes com área até 500m <sup>2</sup> : Ocupação = 0,7	Exigido para lotes ou glebas com área superior a 5.000m <sup>2</sup>	(1) H = L + 2R	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-2 Vila residencial									
H-3 Conjunto habitacional									
H-4 Horizontal agrupada									
H-5 Edifício até 4 pavimentos									
H-6 Edifício até 8 pavimentos									
H-7 Edifício sem limite altura									
H-8 (3) Conjunto de edifícios									
CS-1 (G) Diversificados									
CS-1 F Diversificados (Familiar)									
CS-2 (4) Vila e conj. de comércio e serviço									
CS-3 Diversificados em edifício									
CS-4 (G) Ruído Diurno									
CS-5 (G) Ruído Noturno									
CS-6 (G) Tráfego Pesado									
CS-7 (G) Tráfego Intenso									
I-1 (G) Sem risco ambiental									
I-1 F Sem risco (Familiar)									
I-2 (4) Vila e conjunto industrial									
I-3 (G) Risco leve									
I-4 (G) Risco moderado									

Observações:

1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.

2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.

3) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.

4) Nos terrenos com mais de 10,000m<sup>2</sup>, deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.



**ANEXO II - QUADRO IX**  
**CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO CENTRAL - ZS 1**

VERSÃO ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 448/07

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO CENTRAL - ZS 1											
USOS PERMITIDOS		DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS	
		240 hab/ha.	Área <sup>(4)</sup> / Testada <sup>(6)</sup>						Não exigido para edificações previstas na observação 1H		
H-1	Horizontal unifamiliar									Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-2	Vila residencial									Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 0	
H-3	Conjunto habitacional										
H-4	Horizontal agrupada										
H-5	Edifício até 4 pavimentos					Lotes com área até 5.000m²: Ocupação = 0,8					
H-6	Edifício até 8 pavimentos										
H-7	Edifício sem limite altura				Via Local - 4,0						
H-8 <sup>(6)</sup>	Conjunto de edifícios				(com outorga - 5,0)	Lotes com área entre 5.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,8 - $\frac{(\text{Área} - 5.000)}{15.000} \times 0,3$		(2)  H = L + 2R	(1)  4m	Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
CS-1 (G)	Diversificados										
CS-1 F	Diversificados (Familiar)			250 m² /	Via Coletora - 4,0	Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,4					16% da profundidade média do lote
CS-2 <sup>(7)</sup>	Vila e conj. de comércio e serviços			10,00 m	(com outorga - 5,0)					Lotes com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 8,00m	
CS-3	Diversificados em edifício									recuo mínimo de um lado: 1,50m	Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-4 (G)	Ruído Diurno			Via Arterial e CC - 4,0							
CS-5 (G)	Ruído Noturno			(com outorga - 5,0)							
CS-7 (G)	Tráfego intenso										
I-1 (M)	Sem risco ambiental								Nas edificações com altura superior a 12,00 m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura total da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.		
I-1 F	Sem risco (Familiar)										

Observações:

- 1) Aplicáveis às ruas que delimitam ou estão contidas no seguinte polígono:  
Rua Rangel Pestana, entre as ruas São Bento e Cândido Rodrigues; Rua Cândido Rodrigues; Rua Marcílio Dias, entre as ruas Senador Fonseca e Petronilha Antunes; Rua Petronilha Antunes; Rua Cel. Leme da Fonseca, entre as ruas Petronilha Antunes e Zacarias de Góes; Rua Zacarias de Góes, entre as ruas Cel. Leme da Fonseca e Cel. Boaventura Mendes Pereira; Rua Anchieta, entre as ruas Cel. Boaventura Mendes Pereira e Onze de Junho; Rua Onze de Junho, entre as ruas Anchieta e Leonardo Cavalcanti e; Rua São Bento, entre as ruas Leonardo Cavalcanti e Rangel Pestana.
- 1A- Os recuos do pavimento térreo serão incorporados ao passeio público, de acordo com os projetos específicos de cada via, com os seguintes mínimos:
  - 5,00 (cinco) metros no pavimento térreo para as ruas Barão de Jundiá e Rosário, e para os imóveis com frente para as praças Governador Pedro de Toledo e Marechal Floriano Peixoto, com faixa destinada a estrutura no primeiro metro junto ao alinhamento;
  - 4,00 (quatro) metros para as demais vias do setor, paralelas às ruas Barão de Jundiá e Rosário;
  - 2,50 (dois metros e cinquenta) no pavimento térreo para as ruas Cel. Boaventura Mendes Pereira e Siqueira de Moraes, permitindo-se o balanço dos pavimentos superiores até o alinhamento oficial.
  - 1,50 (um metro e meio) no pavimento térreo para as demais vias transversais, permitindo-se o balanço nos pavimentos superiores até o alinhamento oficial.
- 1B- Serão admitidos, no espaço livre para pedestres, elementos estruturais e arquitetônicos e a instalação de vitrines, desde que não ultrapassem uma faixa adjacente à edificação, com largura máxima de 0,50 m.
- 1C- O pé-direito das galerias externas, decorrentes dos recuos mencionados, terá a altura mínima de 3,00 (três) metros, quer sejam elas cobertas por pavimento superior ou por marquise.
- 1D- Todo prédio a ser edificado ou reformado nas ruas Barão de Jundiá e Rosário, quando não situado em terreno de esquina e cuja frente seja inferior à largura da via pública, poderá ter no pavimento térreo um fechamento provisório nas laterais e no alinhamento frontal, desde que se observe as seguintes condições:
  - o painel de fechamento devesse ser totalmente vazado ou transparente e de fácil remoção;
  - os materiais empregados em tal fechamento deverão ser adequados, bem acabados e construídos de perfis metálicos, com ou sem vidros;
  - as paredes construídas nas divisas, ou seja, bloqueando temporariamente as galerias projetadas, servirão apenas para a aplicação do revestimento, não tendo em hipótese alguma, instalações ou estruturas embutidas;
  - o revestimento do piso, também provisório, devesse ser feito prevendo o nível futuro da galeria que será igual ao do passeio.
- 1E- No ato de obtenção da autorização para execução do fechamento provisório o proprietário firmará termo de compromisso, devidamente averbado em Cartório de Registro de Imóveis, no qual declarará ter pleno conhecimento da futura galeria projetada, das condições precárias de autorização, bem como que cumprirá integralmente o que for determinado pelos órgãos competentes do Município e que nenhum direito terá, seja a que título for, quando se tornar necessária a remoção do fechamento provisório.
- 1F- A autorização referida será cancelada, sem que caiba ao proprietário ou interessado que dela se utilize qualquer reclamação ou indenização, quando, por interesse público, a municipalidade entender necessária a remoção do fechamento, ou quando da aprovação de novo projeto, ao lado da primeira construção, de tal forma que a soma das testadas ultrapasse a largura da via pública.
- 1G- Em ambos os casos, a Municipalidade notificará o proprietário, dando-lhe um prazo máximo improrrogável de até 90 (noventa) dias para proceder à remoção, sob pena de multa.
- 1H- Ficam dispensadas dos recuos laterais as edificações horizontais existentes ou projetadas em terrenos com largura de até 15 metros,
  - 2) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
  - 3) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
- 4) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.
- 5) A testada mínima de lotes com frente para vias arteriais será de 20,00m.
- 6) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.
- 7) Nos terrenos com mais de 10,000m<sup>2</sup>, deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

**ANEXO II - QUADRO X**  
**CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA DE SERVIÇOS INSTITUCIONAIS - ZS 2**

VERSÃO ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 448/07

ZONA DE SERVIÇOS INSTITUCIONAIS - ZS 2									
USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUEO FRONTAL	RECUEO LATERAL	RECUEO FUNDOS
		Área <sup>(3)</sup> / Testada <sup>(4)</sup>							
H-1	Horizontal unifamiliar		Via Local - 2,0	Lotes com área até 500m <sup>2</sup> : Ocupação = 0,7				Lotes com largura até 7,50m - 0	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
CS-1 (G)	Diversificados		(sem outorga)					Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 0	
CS-1 F	Diversificados (Familiar)			Lotes com área entre 500m <sup>2</sup> e 5.000m <sup>2</sup> : Ocupação = 0,7 - $\frac{(\text{Área} - 500)}{4.500} \times 0,1$					Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m
CS-2 <sup>(6)</sup>	Vila e conj. de comércio e serviço	250 m <sup>2</sup> /	Via Coletora - 3,0					Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 1,50m	16% da profundidade média do lote
CS-3	Diversificados em edifício	10,00 m	(sem outorga)	Lotes com área de 5.000m <sup>2</sup> : Ocupação = 0,6		<sup>(5)</sup> H = L + 2R	4m		
CS-4 (G)	Ruído Diurno								
CS-5 (G)	Ruído Noturno			Lotes com área entre 5.000m <sup>2</sup> e 20.000m <sup>2</sup> : Ocupação = 0,6 - $\frac{(\text{Área} - 5.000)}{15.000}$				Lotes com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 8,00m recuo mínimo de um lado: 1,50m	Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-6 (G)	Tráfego Pesado		Via Arterial e CC - 4,0	Áreas maiores que 20.000m <sup>2</sup> : Lotes: Ocupação = 0,4 Glebas: Ocupação = 0,3					
CS-7 (G)	Tráfego Intenso		(sem outorga)						
								Nas edificações com altura superior a 12,00 m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura total da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.	

Observações:

- 1) A utilização das áreas para comércio e serviço obedecerá projeto e diretrizes específicas definidas pela Administração Municipal, de acordo com suas necessidades, com prioridade para a instalação de equipamentos públicos.
- 2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
- 3) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.
- 4) A testada mínima de lotes com frente para vias arteriais será de 20,00m.
- 5) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
- 6) Nos terrenos com mais de 10,000m<sup>2</sup>, deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

**ANEXO II - QUADRO XI**  
**CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA INDUSTRIAL - ZI**

VERSÃO ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 448/07

ZONA INDUSTRIAL - ZI									
USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
		Área <sup>(5)</sup> / Testada <sup>(6)</sup>						Lotes com largura até 7,50m - 0	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-2 <sup>(2)</sup> Vila residencial									
H-3 <sup>(2)</sup> Conjunto Habitacional								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m -	
H-8 <sup>(2)</sup> Conjunto de edifícios					Exigido para lotes ou glebas com área superior a 5.000m <sup>2</sup>			soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m
CS-1 (G) Diversificados								recuo mínimo de um lado: 0	16% da profundidade média do lote
CS-1 F Diversificados (Familiar)									
CS-2 <sup>(8)</sup> Vila e conj. de comércio e serviços									
CS-3 Diversificados em edifício			Via Local - 1,5					Lotes com largura de 15,01 a 40,00m -	Lotes com profundidade acima de 50,00m -
CS-4 (G) Ruído Diurno			(sem outorga)		Utilização de lotes, exceto parcelamento: 10%			soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	8m
CS-5 (G) Ruído Noturno					Utilização de glebas: loteamento,			recuo mínimo de um lado: 1,50m	
CS-6 (G) Tráfego Pesado	300 hab/ha.	500 m²/	Via Coletora - 2,0	Lotes: Ocupação = 0,6 Glebas: Ocupação = 0,5	conjunto habitacional (H-3), conjunto de edifícios (H-8):	sem limite	5m		
CS-7 (G) Tráfego Intenso		15,00 m	(com outorga - 2,5)		20% da área do imóvel, representadas por áreas públicas		10m <sup>(7)</sup>	Lotes com largura acima de 40,00m -	
I-1 (G) Sem risco ambiental								soma dos recuos laterais: 8,00m	
I-1 F Sem risco (Familiar)			Via Arterial e CC - 2,0					recuo mínimo de um lado: 1,50m	
I-2 <sup>(8)</sup> Vila e conjunto industrial			(com outorga - 3,0)		Outros usos permitidos na Tabela I do Anexo II				
I-3 (G) Risco leve					25% da área do imóvel, das quais metade deve ser constituída de áreas verdes.				
I-4 (G) Risco moderado									
I-5 (G) Risco elevado								Nas edificações com altura superior a 12,00 m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura total da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.	
A-3 <sup>(1)</sup> Exploração de águas									
A-4 <sup>(1)</sup> Extração mineral									
A-5 Recreacional									

Observações:

- Os usos tipicamente rurais das categorias A-3 e A-4 somente serão permitidos nas glebas não consideradas vazios urbanos.
- Os usos habitacionais previstos neste Quadro somente serão permitidos nos seguintes casos:
  - quando se tratar de utilização de glebas onde o uso habitacional esteja associado ao uso industrial, sendo as residências destinadas exclusivamente ao atendimento da indústria prevista no imóvel; ou
  - quando se tratar da utilização de glebas adjacentes às zonas residenciais, e sua implantação seja uma extensão da malha urbana existente.
  - Os edifícios de categoria H-8 poderão possuir mais de 8 pavimentos.
- P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte.
- Poderá ser adotado o índice de ocupação de 0,60 e de permeabilidade de 10% para as glebas industriais que atenderem uma das seguintes condições:
  - tiverem 15% da sua área transferida ao poder público como áreas verdes ou sistema de lazer;
  - tiverem gravado no projeto de utilização, 15% da área da gleba destinada a manutenção ou recomposição de vegetação nativa ou destinada a implantação de projeto paisagístico;
  - quando ocorrer doação de áreas, com extensão mínima de 20% da área da gleba, situadas na Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiá, na Bacia do Rio Jundiá Mirim ou no Território da Serra do Japi.
- Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.
- A testada mínima de lotes com frente para vias arteriais será de 20,00m.
- Com base no artigo 26, fica definido o recuo de 5m para prédios complementares e 10m para galpões industriais.
- Nos terrenos com mais de 10,000m<sup>2</sup>, deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.