

ETAPA 3 – Idealização das Propostas e Diretrizes Estratégicas

Produto 3-1: Relatório Técnico Propositivo

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSESSORIA E CONSULTORIA TÉCNICO-METODOLÓGICA PARA ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE LORENA-SP

CONTRATO nº 91/2025

VERSÃO 01 - PRELIMINAR

MAIO 2026

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

Portaria nº 24.704/2025

Secretaria de Obras e Planejamento Urbano:

Rosana Reis Alves Corrêa

Engenheira Civil | Secretária de Obras e Planejamento Urbano

Bárbara Sparenberg Juliano Nunes

Arquiteta e Urbanista

Eduardo Venanzoni

Arquiteto e Urbanista

Jaci Mara dos Santos Lopes

Secretária Adjunta de Planejamento Urbano

Ana Carolina Gonzales Sazo

Engenheira Civil

João Paulo de Oliveira

Assessor de Gabinete Funcional de Planejamento Urbano

Luiz Cláudio de Siqueira Carvalho

Técnico em Topografia

Diego Glauco Azarias dos Reis- Engenheiro

Eletricista

Secretaria de Desenvolvimento

Econômico:

Benedito Roberto Ribeiro

Diretor Especial da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciências, Tecnologia e Inovação

Vladimir Hallak Gabriel

Assessor de Gabinete

EQUIPE TÉCNICA DA GEO BRASILIS

José Roberto dos Santos

Economista e Geógrafo | Coordenador Geral e preposto do contrato

Lauanna Cicheleiro Campagnoli

Arquiteta e Urbanista | Coordenadora Técnica

Fernanda Faria Meneghello

Arquiteta e Urbanista

Willian Santiago

Arquiteto e Urbanista

Caroline Mello

Arquiteto e Urbanista

Paula Martins Escudeiro

Administradora

Guilherme Stetter

Engenheiro Ambiental

Lia Pereira Sabino

Engenheira Ambiental

Pamela Cristina Cazaroto

Geógrafa

Patrícia Martins Escudeiro

Economista

Rafael Moya Duarte

Advogado

Ramon José Gusso

Cientista Social

Secretaria de Meio Ambiente:

Paula Cristina Martinelli

Técnica em Meio Ambiente

Secretaria de Saúde:

Nelson Rana Neto

Engenheiro Civil

Luciane Alexandre de Oliveira

Agente de Saneamento

Secretaria de Trânsito e Transportes:

Ingrid Elena Schnoor Nunes

Diretora do Departamento de Mobilidade

Secretaria de Cultura:

Isaque Vicente Lopes Guimarães

Secretário de Cultura

Secretaria Municipal da Pessoa com

Deficiência:

Tatiane Rodrigues Castro

Secretária Municipal da Pessoa com

Deficiência

Prefeitura do Município de Lorena

Aos cuidados de

Rosana Reis Alves Corrêa

Secretária de Obras e Planejamento Urbano

C/C Bárbara Sparenberg Juliano Nunes

Secretaria de Obras e Planejamento Urbano | Fiscal do contrato nº 91/2025

Referência: Elaboração da Minuta da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, e Revisão da Lei Complementar que delimita o Perímetro Urbano do Município de Lorena/SP.

Encaminhamos à V.Sa. o caderno de propostas, contendo as diretrizes para revisão e atualização das regras de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, revisão do Perímetro Urbano do Município de Lorena/SP e regulamentação de Instrumentos Urbanísticos, os quais são objeto da Etapa 3 do contrato.

Esperamos que este documento contenha todas as informações requeridas por V.Sa. e permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



José Roberto dos Santos
José Roberto dos Santos
Diretor
Geo Brasilis

SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO.....	8
2.	DIRETRIZES PARA A REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA	9
2.1.	Potencialidades, Fragilidades e Diretrizes para a Legislação Urbanística	9
2.2.	Metodologia das propostas	15
2.2.1.	Metodologia para proposta de Perímetro Urbano	16
2.2.2.	Metodologia para proposta de atualização de Unidades Territoriais de Planejamento	17
2.2.3.	Metodologia para proposta de Parcelamento do Solo Urbano	18
2.2.4.	Metodologia para proposta de Ocupação, Uso e Zoneamento do Solo Urbano	19
2.2.5.	Metodologia para proposta de regulamentação de Instrumentos Urbanísticos	23
3.	PERÍMETRO URBANO	27
4.	PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO	29
4.1.	Divisão Espacial da Área Urbana.....	29
4.1.1.	Unidades Territoriais de Planejamento	29
4.1.2.	Zonas de Uso e Ocupação do Solo	32
4.2.	Parâmetros de Uso	36
4.3.	Parâmetros de Ocupação	51
4.4.	Aplicação de parâmetros de uso e ocupação do solo	55
4.5.	Parcelamento do Solo Urbano.....	58
4.5.1.	Tipos de parcelamento do solo.....	60
4.5.2.	Requisitos urbanísticos	62
4.5.3.	Requisitos de infraestrutura	73
4.5.4.	Licenciamento	76
5.	REGULAMENTAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.....	88
5.1.	Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)	88
5.2.	Transferência do Direito de Construir (TDC)	91

6.	ANEXOS	96
6.1.	ANEXO 1a. Relatoria da 1ª Reunião Técnica da Etapa 3 (5 de maio de 2026)	97
6.2.	ANEXO 1b. Relatoria da 2ª Reunião Técnica da Etapa 3 (6 de maio de 2026)	106
6.3.	ANEXO 1c. Relatoria da 3ª Reunião Técnica da Etapa 3 (7 de maio de 2026).....	112
6.4.	ANEXO 1d. Relatoria da 4ª Reunião Técnica da Etapa 3 (8 de maio de 2026)	118
6.5.	ANEXO 2. Contribuições recebidas via protocolo na Prefeitura Municipal.....	125

LISTA DE FIGURAS

Figura 2.2.5-1: Regime urbanístico na área central de Lorena	24
Figura 3-1: Comparação entre os perímetros urbanos vigente e proposto	27
Figura 4.3-1: Ilustração dos parâmetros de ocupação propostos para Lorena	52
Figura 6.1-1: Lista de presença 1ª Reunião Técnica da Etapa 3	98
Figura 6.1-2: Registro da 1ª Reunião Técnica da Etapa 3.....	101
Figura 6.1-3: Apresentação utilizada na 1ª Reunião Técnica da Etapa 3	102
Figura 6.2-2: Registro da 2ª Reunião Técnica da Etapa 3.....	108
Figura 6.2-3: Apresentação utilizada na 2ª Reunião Técnica da Etapa 3	109
Figura 6.3-2: Registro da 3ª Reunião Técnica da Etapa 3.....	114
Figura 6.3-3: Apresentação utilizada na 3ª Reunião Técnica da Etapa 3	114
Figura 6.4-2: Registro da 4ª Reunião Técnica da Etapa 3.....	120
Figura 6.4-3: Apresentação utilizada na 4ª Reunião Técnica da Etapa 3	120

LISTA DE QUADROS

Quadro 2.1-1: Aspectos de Potencialidades, Fragilidade e Diretrizes correlatas para a revisão da Legislação Urbanística de Lorena	10
Quadro 4.2-1: Proposta de classificação de usos do solo em Lorena	36
Quadro 4.2-2: Critérios de classificação dos usos segundo o nível de incomodidade e medidas mitigadora	44
Quadro 4.4-1: Aplicação dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação	55
Quadro 4.4.2.1-1: Áreas públicas resultantes do parcelamento do solo.....	63
Quadro 4.4.2.2-1: Dimensionamento viário proposto.....	68
Quadro 4.4.4.1-1: Etapas de tramitação para a aprovação de loteamentos.....	77
Quadro 4.4.4.5-1: Etapas de tramitação para a aprovação de condomínio de lotes	83
Quadro 5.1-1: Zonas de Uso e Ocupação onde é permitida a utilização da OODC	89
Quadro 6.1-1: Especificidades da reunião	97
Quadro 6.1-2: Participantes da reunião.....	97

Quadro 6.1-3: Principais assuntos discutidos	99
Quadro 6.2-1: Especificidades da reunião	106
Quadro 6.2-2: Participantes da reunião.....	106
Quadro 6.2-3: Principais assuntos discutidos	106
Quadro 6.3-1: Especificidades da reunião	112
Quadro 6.3-2: Participantes da reunião.....	112
Quadro 6.3-3: Principais assuntos discutidos	112
Quadro 6.4-1: Especificidades da reunião	118
Quadro 6.4-2: Participantes da reunião.....	118
Quadro 6.4-3: Principais assuntos discutidos	118

LISTA DE MAPAS

Mapa Lotes.....	22
Mapa Perímetro Urbano	28
Mapa Unidades Territoriais de Planejamento	31
Mapa Zoneamento Urbano.....	35
Mapa Hierarquia Viária	69

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento apresenta o *Produto 3: Relatório Técnico Propositivo*, objeto do Contrato nº 91/2025, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Lorena e a empresa Geo Brasilis, em 08 de agosto de 2025, com emissão da Ordem de Serviço em 22 de agosto de 2025.

Este produto integra a terceira etapa de execução dos trabalhos, sendo composto pela síntese das problemáticas e deficiências presentes no município (destacando as potencialidades e as fragilidades), bem como pelas propostas de revisão das leis urbanísticas. Deste modo, são apresentados nos capítulos a seguir:

- **Diretrizes para a revisão da legislação urbanística de Lorena**, contendo a síntese de potencialidades, fragilidades e diretrizes correlatas e metodologia para a elaboração das propostas;
- **Proposta de atualização de Perímetro Urbano**, considerando o avanço da urbanização identificado nos últimos anos e os potenciais locais e áreas aptas à expansão urbana;
- **Proposta de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano**, apresentando a nova divisão espacial das Unidades Territoriais de Planejamento (UTPs) e a atualização do Zoneamento Urbano, que inclui parâmetros de uso (residencial e não residencial), parâmetros de ocupação por zona, além da consolidação das regras de parcelamento do solo com ajustes e alterações julgadas necessárias para melhoria da norma vigente;
- **Proposta de regulamentação de Instrumentos Urbanísticos**, contemplando a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e a Transferência do Direito de Construir (TDC), possibilitando a distribuição de forma equitativa dos ônus e bônus do processo de urbanização, em consonância com os princípios da função social da cidade;
- **Anexos**, contendo o registro das reuniões com a Equipe Técnica Municipal, realizadas entre os dias 06 e 08 de maio de 2026. que refletiram nesta versão preliminar do relatório, bem como registro das contribuições/sugestões protocoladas na Prefeitura Municipal e a resposta técnica da Geo Brasilis.

Destaca-se que as propostas são apresentadas em **caráter preliminar**, podendo sofrer alterações em vista das reuniões futuras com a Equipe Técnica Municipal e Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo e do resultado das 02 Audiências Públicas previstas.

2. DIRETRIZES PARA A REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Nesta etapa será desenvolvida, a partir do diagnóstico urbano realizado na ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária, a síntese das problemáticas e deficiências presentes no município, destacando as potencialidades e as fragilidades de Lorena. Neste sentido, este capítulo apresenta:

- A síntese das potencialidades e fragilidades de Lorena, bem como as diretrizes a serem consideradas para a revisão da Legislação Urbanística;
- A metodologia utilizada para a elaboração das propostas de Perímetro Urbano, Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano e regulamentação de instrumentos urbanísticos.

2.1. Potencialidades, Fragilidades e Diretrizes para a Legislação Urbanística

Esta seção apresenta as potencialidades e fragilidades identificadas na ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária, indicando a diretriz correlata a ser adotada durante este processo de revisão do Perímetro Urbano, Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano e regulamentação de instrumentos urbanísticos, conforme **Quadro 2.1-1**. Para a definição de potencialidades e fragilidades foram considerados os principais aspectos destacados no *Produto 2-1* e *Produto 2-2*, da seguinte maneira:

- Potencialidade: Elementos positivos e/ou com capacidade de proporcionar vantagem qualitativa ao município de Lorena e à sua população;
- Fragilidade: Elementos negativos e/ou pontos de atenção que, caso não sejam resolvidos, poderão resultar em uma desvantagem ao município de Lorena e à sua população, com o agravamento dos problemas urbanísticos existentes.

Definidos os aspectos, seguiu-se com a definição de diretriz correlata à cada potencialidade e/ou fragilidade identificada, a qual orientará a elaboração das propostas de Perímetro Urbano, Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano e regulamentação de instrumentos urbanísticos, apresentadas nos **capítulos 3, 4 e 5** deste relatório.

Quadro 2.1-1: Aspectos de Potencialidades, Fragilidade e Diretrizes correlatas para a revisão da Legislação Urbanística de Lorena

Aspecto	Elementos identificados	Diretriz correlatada
Potencialidade	<ul style="list-style-type: none"> • Lorena se consolida como um importante nó de articulação territorial e logística, favorecido por uma infraestrutura de transporte diversificada que inclui rodovias de grande porte, malha ferroviária e conexões regionais consolidadas. • O município apresentou crescimento do PIB acima das médias regional e estadual, revertendo a tendência de perda de participação industrial, fortalecendo esse setor na economia local — com destaque para a indústria plástica, reconhecida por sua maior capacidade de atrair investimentos e gerar empregos de melhor remuneração. • Previsão de instalação de uma unidade siderúrgica no município. 	<ul style="list-style-type: none"> • Delimitar no zoneamento, urbano e rural, áreas de uso e ocupação industrial e logístico próximos às rodovias e ferrovia que cortam o município, indicando as diretrizes de parcelamento, a localização de novas avenidas e tamanhos de lotes.
Potencialidade	<ul style="list-style-type: none"> • O uso misto constitui uma característica consolidada em Lorena, possibilitando a integração de usos e a oferta de atividade comercial e de serviços em diferentes regiões na cidade, tanto em vias de grande porte quanto em vias locais no interior dos bairros. 	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizar o zoneamento como estratégia para a diversificação da economia municipal, se utilizando de eixos viários para a localização de usos incômodos e/ou incompatíveis, fortalecendo centralidades presentes no território e o uso misto de baixo impacto nos bairros, além de fomentar usos complementares no entorno de equipamentos públicos. • Aprimorar critérios de incomodidade e incompatibilidade para as diversas categorias de uso, evitando que atividades potencialmente incômodas se instalem em áreas predominantemente residenciais. • Delimitar no zoneamento áreas que são predominantemente residenciais, onde é permitido comércio “de bairro” e não incômodo. • Estabelecer eixos de desenvolvimento que possibilitem a descentralização das atividades produtivas.

Aspecto	Elementos identificados	Diretriz correlata
Potencialidade	<ul style="list-style-type: none"> Presença de importante patrimônio histórico, cultural e paisagístico no município, com edifícios tombados pelo CONDEPHAAT (estadual) e pelo COMPHAC (municipal). 	<ul style="list-style-type: none"> Redefinir áreas passíveis de compra de potencial construtivo, através do estabelecimento do Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo.
		<ul style="list-style-type: none"> Regulamentar o instrumento da Transferência do Direito de Construir, conforme previsto no Estatuto da Cidade, permitindo a venda de potencial construtivo ocioso e a criação de fonte de renda que permita a manutenção de imóveis de interesse histórico, cultural e paisagísticos de Lorena.
		<ul style="list-style-type: none"> Impor às áreas tombadas, bem como para seu entorno, C. de Aproveitamento = 1.
Potencialidade	<ul style="list-style-type: none"> A Floresta Nacional de Lorena, classificada como unidade de conservação federal de uso sustentável, constitui importante patrimônio ambiental, histórico e educativo do município, assegurando a manutenção da cobertura vegetal próxima ao perímetro urbano. 	<ul style="list-style-type: none"> Mostrar no mapa de zoneamento a FLONA, possibilitando a sua identificação e indicando a existência de restrições acerca de sua Zona de Amortecimento.
Fragilidade	<ul style="list-style-type: none"> Dinâmica imobiliária é composta principalmente pela provisão de imóveis em empreendimentos horizontais. Entretanto, dado o Coeficiente de Aproveitamento de 4,5 estabelecido igualmente para toda a área urbana, permite-se a construção de edificações de grande porte dispersas no território, as quais desconsideram o padrão tipológico de Lorena e implantam-se em locais cuja infraestrutura viária não comporta tal nível de adensamento, acarretando problemas de mobilidade e circulação local. 	<ul style="list-style-type: none"> Definir o Coeficiente de Aproveitamento do lote de acordo com as diferentes porções territoriais existentes (Mínimo e Máximo), considerando a tipologia de ocupação existente e a infraestrutura instalada, de modo a minimizar potenciais conflitos e efeitos colaterais no adensamento populacional.
		<ul style="list-style-type: none"> Regulamentar o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, condicionando o adensamento construtivo ao pagamento de contrapartida financeira destinada à melhoria na infraestrutura urbana de Lorena, prioritariamente no local onde ocorreu a venda do potencial construtivo.
Fragilidade	<ul style="list-style-type: none"> A futura instalação de uma unidade siderúrgica no município, que prevê a criação de aproximadamente 5.000 novos postos de trabalho, tem o potencial de alterar o padrão migratório local e ampliar a pressão sobre o mercado imobiliário e a infraestrutura urbana. 	<ul style="list-style-type: none"> Delimitar no zoneamento, urbano e rural, áreas de uso e ocupação industrial e logístico próximos às rodovias e ferrovia que cortam o município.

Aspecto	Elementos identificados	Diretriz correlata
Fragilidade	<ul style="list-style-type: none"> As áreas ainda disponíveis para expansão urbana se situam majoritariamente em porções periféricas do território, entremeados por loteamentos populares, o que amplia a exclusão territorial e favorece a formação de áreas segregadas. 	<ul style="list-style-type: none"> Criar ZEIS novas destinadas à habitação de interesse social, preferencialmente próximas a serviços e equipamentos urbanos. Estabelecer parâmetros urbanísticos diferenciados para habitações de interesse social, possibilitando maior flexibilidade para a implantação deste tipo de empreendimento. Criar diretrizes de mobilidade e conectividade para glebas não parceladas na borda da mancha urbana, com a previsão de avenidas estruturantes, transporte público integrado e infraestrutura urbana adequada, conferindo qualidade urbanística às áreas de expansão urbana.
Fragilidade	<ul style="list-style-type: none"> Presença de áreas com histórico de ocupação irregular em Lorena, além de locais classificados como Favelas e Comunidades Urbanas pelo IBGE 	<ul style="list-style-type: none"> Criar ZEIS em áreas em processo de regularização fundiária, indicando, para a Prefeitura Municipal, as áreas prioritárias para início dos processos administrativos necessários e implantação de infraestrutura urbana.
Fragilidade	<ul style="list-style-type: none"> Presença de moradias em zonas com vocação industrial, especialmente nas proximidades das rodovias, o que limita a atração de novas empresas. 	<ul style="list-style-type: none"> Restringir a presença de uso residencial em zonas com vocação industrial e logística, especialmente nas proximidades das rodovias. Regulamentar condomínios e parques industriais, definindo dimensionamento diversificado para os lotes, de forma a permitir diferentes tipologias industriais, empresariais e de logística para o município, de modo a minimizar conflitos de uso e garantir um desenvolvimento urbano equilibrado.
Fragilidade	<ul style="list-style-type: none"> O ordenamento territorial de Lorena encontra-se disperso em legislações que distam décadas entre si, o que dificulta a leitura integrada e a coerência entre as normas, visto que já não apresentam parâmetros compatíveis com a atual realidade econômica, social e territorial do município 	<ul style="list-style-type: none"> Consolidar a legislação urbanística de Lorena em uma única norma, de modo a garantir a coesão das diferentes regras estabelecidas. Incluir, como anexo à lei, todos os mapas que vierem a ser necessários para o entendimento do zoneamento vigente. Adotar de mapas georreferenciados para o zoneamento, em software aberto e

Aspecto	Elementos identificados	Diretriz correlatada
		<p>disponíveis para consulta pública, permitindo maior precisão por meio de bases cartográficas digitais e dispensando a descrição perimétrica em formato textual.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Impor às futuras alterações de zoneamento a obrigatoriedade de atualização do mapa georreferenciado do zoneamento, ilustrando a nova divisão espacial, por meio da elaboração de novos mapas, evitando que sejam feitas alterações apenas por formato textual. • Impor a obrigatoriedade de consulta pública e estudos técnicos prévios para alteração do zoneamento.
Fragilidade	<ul style="list-style-type: none"> • O Rio Paraíba do Sul apresenta alteração do seu percurso natural, enquanto seus afluentes que adentram a mancha urbana de Lorena, como os ribeirões Taboão, Mandi e Quatinga, apresentam intensa interferência da ocupação urbana, o que reduz a capacidade natural de infiltração e drenagem, o que aumenta o risco de cheias, inundações e alagamentos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer no zoneamento municipal zonas de interesse ambiental, destinada à preservação dos fragmentos florestais e dos corredores ecológicos, com base na identificação das APPs urbanas como um setor especial, voltado à reconstituição das matas ciliares e proteção dos corpos hídricos. • Considerar na legislação urbanística os avanços da Legislação Federal no âmbito das “áreas consolidadas” em APPs, observando resoluções do CONSEMA. • Estabelecer para os novos parcelamentos do solo a obrigatoriedade de Projeto de Drenagem Sustentável, integrado ao projeto urbanístico e paisagístico, incorporando Soluções Baseadas na Natureza (SbN) para a retenção, detenção, infiltração e tratamento preliminar das águas pluviais. • Considerar a Macroárea de Preservação Ambiental, definida no Plano Diretor, como disponível para a ocupação, desde que de baixa intensidade, com lotes maiores e taxa de permeabilidade maior. • Exigir para os parcelamentos do solo localizados na Macroárea de Preservação Ambiental, definida no Plano Diretor, a

Aspecto	Elementos identificados	Diretriz correlata
		<p>doação/destinação de maior porcentagem da gleba como área verde pública.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer maior critério de taxa de permeabilidade e taxa de ocupação, especialmente em áreas de risco e demais áreas sensíveis da área urbana, como na porção sul do perímetro urbano, em proximidade ao entorno do Eco Valle Shopping. • Definir de maneira clara os parâmetros para garagens, áreas cobertas e recuos, de forma a compatibilizar a ocupação dos lotes com a capacidade de escoamento das águas pluviais.
Fragilidade	<ul style="list-style-type: none"> • A pavimentação viária não é acompanhada por infraestrutura de microdrenagem subterrânea equivalente, sendo feita atualmente de maneira superficial. 	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer nos requisitos de parcelamento do solo a obrigatoriedade do loteador de implantar a infraestrutura de drenagem subterrânea.
Fragilidade	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de caminhos seguros para o acesso a equipamentos públicos, especialmente instituições de ensino, por meio de calçadas amplas, travessias adequadas e infraestrutura cicloviária 	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer nos requisitos de parcelamento do solo a obrigatoriedade incorporar calçadas acessíveis, rampas padronizadas, sinalização tátil e visual e dispositivos de segurança viária.
Fragilidade	<ul style="list-style-type: none"> • Caducidade do zoneamento utilizado para uso e ocupação do solo, o qual se baseia unicamente em uma hierarquia viária não condizente a nova estrutura normativa estabelecida pelo Plano Diretor (LC nº 244/2016). 	<ul style="list-style-type: none"> • Adotar zoneamento “híbrido”, que considere simultaneamente a vocação de cada porção do território (apoiadas ou não na delimitação das UTP’s) e a estrutura viária, combinando zonas e eixos estruturais, com coeficiente de aproveitamento que permita a baixa e/ou média densidade habitacional no interior dos bairros e índices mais elevados ao longo dos eixos estruturais. • Adotar regras de uso que permitam a concentração de atividades comerciais nos eixos estruturais e zonas de uso comercial e de serviços, evitando o conflito com o uso residencial estabelecido.
Fragilidade	<ul style="list-style-type: none"> • A ocupação urbana existente denota a contradição com as regras de ocupação vigentes, como a taxa de ocupação para imóveis residenciais, estabelecida em no máximo 50% do lote para fins 	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer mecanismos que permitam a flexibilização de parâmetros urbanísticos específicos, como taxa de ocupação, recuos e afastamentos, em lotes menores, flexibilizando a ocupação para viabilizar

Aspecto	Elementos identificados	Diretriz correlata
	residenciais, mas que comumente é desrespeitada, com edificações avançando sobre recuos e afastamentos.	<p>novas construções ou reformas, imputando taxa de ocupação 70%, a qual já inclui o local de guarda de automóvel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dispensar recuos frontais e laterais em vias consolidadas, como a Rua Gastão Vidigal. • Reavaliar as exigências de estacionamento, ajustando a obrigatoriedade de vagas e seus dimensionamentos às reais necessidades e ao contexto urbano de cada área. • Utilizar a hierarquia viária estabelecida no Plano Diretor. • Retirar do novo regramento as proibições arbitrárias vigentes, visto que não se entende mais a motivação que originou tais restrições. • Recepcionar nos eixos de centralidade as kitnets/lofts, as quais poderiam ser implantadas sem obrigatoriedade de vagas de estacionamento. • Eliminar vagas obrigatórias de estabelecimentos comerciais de pequeno porte, bem como pontuar atividades de médio/grande que podem ter vagas eliminadas e atividades que obrigatoriamente devem manter número mínimo de vagas.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

2.2. Metodologia das propostas

Esta seção apresenta a metodologia empregada para a elaboração das propostas de revisão do Perímetro Urbano, Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano e regulamentação de instrumentos urbanísticos. Em atendimento ao Edital nº07/2027, as propostas foram idealizadas através do estabelecimento de um conjunto de diretrizes estratégicas para tal fim, contemplando ações básicas para ordenamento territorial-urbano por meio de novos parâmetros construtivos que conferem:

- Qualidade urbanística;
- Multiplicidade de usos;
- Densidades ambientalmente adequadas e economicamente viáveis;
- Valorização dos espaços públicos e;

- Incentivos à preservação do patrimônio histórico e ambiental.

Deste modo, são detalhadas a seguir:

- Metodologia para proposta de Perímetro Urbano;
- Metodologia para a proposta de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano; e
- Metodologia para regulamentação dos Instrumentos Urbanísticos.

Como forma de auxiliar no entendimento das propostas, as atualizações, complementações e ajustes sugeridos para o ordenamento territorial de Lorena encontram-se grifados em azul. Já as disposições vigentes que foram não estarão grifadas no corpo do texto; conteúdo, a indicação da Lei de origem dessas disposições será destacada na cor verde, com o objetivo de evidenciar a fonte normativa utilizada.

2.2.1. Metodologia para proposta de Perímetro Urbano

A definição de perímetro urbano é fundamental para o planejamento do ordenamento territorial do município, uma vez que determina onde será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, as áreas passíveis à incidência de instrumentos urbanísticos e onde ocorrerá a tributação do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU. O município de Lorena possui o seu perímetro urbano definido na Lei Complementar nº 181/2014, a qual revoga o perímetro anteriormente estabelecido pela Lei Complementar nº 24/2006.

Para a proposta de perímetro urbano, apresentada no **Capítulo 3** deste relatório, tomou-se como metodologia a incorporação das áreas lindeiras ao perímetro urbano com aptidão a expansão urbana.

Pontua-se que Lorena possui grande limitação para a expansão urbana ao norte e ao sul da planície aluvial do Rio Paraíba do Sul, onde a capilaridade dos corpos hídricos, bem como das suas respectivas APPs, fragmentam em demasia as áreas disponíveis para ocupação de caráter urbano. Além disto, apesar do município não possuir APPs de declividade, no vetor norte do rio começam a incidir declividades superiores à 30%, o que representa maior dificuldade para ocupação. Neste sentido, torna-se óbvia a impossibilidade de expansão para além da planície aluvial do Rio Paraíba do Sul.

No que tange às condicionantes antrópicas, destaca-se a existência linhas de transmissão de energia que atuam como barreiras físicas para a expansão urbana, presentes tanto ao norte quanto ao sul do perímetro urbano vigente. Outro fator considerado para a proposição do perímetro urbano está na existência de atividades de alto incômodo e incompatíveis com o uso residencial, cujo nível de periculosidade impedem a sua instalação na área urbana. Neste contexto, destacam-se as atividades implantadas ao norte do Rio Paraíba do Sul, onde há a fabricação de explosivos e uma futura unidade siderúrgica. Tais locais demandam

distanciamento do uso residencial, o que impede o crescimento do perímetro urbano em boa parte da margem norte do Rio Paraíba do Sul.

Diante deste contexto, reforça-se que as alterações em relação ao perímetro vigente são consideradas marginais, dadas as condicionadas mencionadas, mas aderentes às necessidades identificadas no *Produto 2-1* e *Produto 2-2*, produzidos durante a **Etapa 2** deste processo de revisão da legislação urbanística de Lorena.

Ressalta-se que o perímetro urbano vigente fornecido pela Prefeitura Municipal apresenta divergências em relação às bases oficiais do limite municipal disponibilizadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e pelo Instituto Geográfico e Cartográfico (IGC). Observa-se que o perímetro urbano atualmente adotado avança sobre parte do município de Guaratinguetá, tornando necessária a adequação aos limites municipais utilizados pelos institutos citados.

Pontua-se que os núcleos urbanos isolados existentes no território de Lorena não foram incluídos na proposta de Perímetro Urbano, uma vez que se tratam de ocupações de caráter irregular. A inclusão dessas áreas poderia impor à municipalidade o ônus de implantação da infraestrutura ainda inexistente, a qual, no âmbito dos processos de Regularização Fundiária (REURB), deve ocorrer às expensas dos proprietários e interessados pela regularização.

Tal premissa, debatida com a Equipe Técnica Municipal em reunião realizada em 05 de maio de 2026, também orientou a análise das contribuições para alteração de perímetro urbano protocoladas pelos interessados na Prefeitura Municipal e posteriormente encaminhadas à Geo Brasilis em 08 de maio de 2026.

As contribuições com sugestões de alteração encontram-se apresentadas no **ANEXO 1 deste relatório**, acompanhadas das respectivas manifestações técnicas da consultoria. As justificativas para o não acolhimento das propostas fundamentam-se, principalmente, na ausência de contiguidade das propostas com a mancha urbana consolidada, bem como dos potenciais impactos decorrentes da expansão desarticulada do perímetro urbano, tais como o aumento dos custos públicos para implantação e manutenção de infraestrutura e serviços urbanos, a fragmentação do território, o estímulo à dispersão urbana e à ocupação irregular, além da ampliação de pressões sobre áreas ambientalmente sensíveis e rurais ainda não consolidadas para fins urbanos.

2.2.2. Metodologia para proposta de atualização de Unidades Territoriais de Planejamento

Conforme estabelecido pelo Plano Diretor (LC nº 244/2016), as Unidades Territoriais de Planejamento (UTPs) são divisões espaciais localizadas dentro do perímetro urbano com objetivo de auxiliar a política de desenvolvimento urbano na execução e avaliação dos programas, planos e projetos de interesse urbanístico. A proposta de revisão das UTPs buscou

contemplar a totalidade do perímetro urbano, considerando as áreas ocupadas ou não, permitindo que todo o perímetro possa ser segmentado, avaliado e comparado, ajudando também na compreensão integral do crescimento urbano.

Assim como a divisão espacial originalmente realizada, a proposta a ser apresentada no **item 4.1.1** deste relatório também se utilizou dos seguintes critérios:

- Compatibilidade com os setores censitários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em sua versão mais recente;
- Respeito a limites culturalmente conhecidos, a partir da agregação de bairros, de modo a facilitar a identificação da unidade pela população local;
- Padrão construtivo das edificações;
- Perfil socioeconômico da população residente;
- Aspectos do uso e ocupação do solo urbano identificados.

Destaca-se que, dada a necessidade de compatibilização com os setores censitários do IBGE, as UTPs podem apresentar menor compatibilidade com as tipologias de quarteirões e demais aspectos de uso e ocupação do solo urbano. Deste modo, recomenda-se à Prefeitura Municipal de Lorena a articulação junto ao IBGE com vistas à atualização dos setores censitários, de modo que os mesmos resultem em uma divisão espacial melhor ajustada à realidade de Lorena, o que permitirá maior qualidade nos dados produzidos.

2.2.3. Metodologia para proposta de Parcelamento do Solo Urbano

Conforme detalhado no *Produto 2-1*, o regramento do parcelamento do solo se encontra difuso em leis diversas, o que dificulta a leitura da temática. Destacam-se as seguintes leis que tratam de assuntos correlatos:

- Lei Ordinária nº347/1957, que trata dos requisitos para aprovação de loteamentos em Lorena;
- Lei Complementar nº44/1991, que trata da obrigatoriedade de realização de Audiências Públicas para Avaliação de Projetos, incluindo os loteamentos;
- Lei Ordinária nº 1.964/1992, que dispõe sobre o Código de Obras, com o Título VII, tratando do Parcelamento do Solo Urbano;
- Lei Ordinária nº3.270/2009, que trata da destinação de Áreas Verdes Públicas em Parcelamentos do Solo;
- Lei Complementar nº 244/2016, que dispõe sobre o Plano Diretor de Lorena;
- Lei Complementar nº 247/2016, que trata da regulamentação de Loteamentos Fechados, residenciais ou industriais;
- Lei Ordinária nº3.809/2018, que dispõe sobre incentivos fiscais para Loteamentos Empresariais, ampliando o leque de loteamentos que podem possuir fechamento; e

- Lei Complementar nº 363/2022, que institui a modalidade de Condomínio Horizontal de Lotes.

Dessa forma, a presente revisão está fundamentada na consolidação e na compatibilização do regramento vigente, com eliminação das discordâncias identificadas, dando preferência para a manutenção dos trechos das leis mais recentes. Ademais, foram consideradas os apontamentos realizados no *Produto 2-1* e *Produto 2-2*, incorporando inovações de acordo com as demandas identificadas, com destaque para:

- Eliminação da porcentagem mínima de área a ser destinada ao sistema viário, visto que suas dimensões já estão estabelecidas, independente da porcentagem exigida;
- Inclusão de regras para áreas destinadas à equipamentos públicos comunitários, com a indicação de inscrição de diâmetro mínimo, para garantir sua plena utilização;
- Inclusão de novo dimensionamento viário, em conformidade com os recentes estudos elaborados pela Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes;
- Exigência de vias marginais contíguas às faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e APPs de cursos d'água, em conformidade com os princípios estabelecidos no Plano Diretor (LC nº 244/2016).
- Estabelecimento, nos requisitos aplicáveis ao parcelamento do solo, da obrigatoriedade de implantação, pelo loteador, da infraestrutura de drenagem subterrânea;
- Estabelecimento, nos requisitos de parcelamento do solo, da obrigatoriedade, pelo loteador, de incorporar calçadas acessíveis, rampas padronizadas, sinalização tátil e visual e dispositivos de segurança viária.

Pontua-se que, para o novo dimensionamento viário, foi adotada a hierarquia estabelecida no Plano Diretor (LC nº 244/2016), que classifica as vias em (i) Vias de Trânsito Rápido, (ii) Arteriais, (iii) Coletoras e (iv) Locais. Para o dimensionamento da Via Coletora, foram considerados os estudos elaborados pela Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes. Já o dimensionamento das Vias Arterial e Local teve como referência a composição mínima estabelecida pela coletora, mediante a inclusão ou supressão de elementos mínimos obrigatórios, conforme as características e funções de cada tipologia viária.

2.2.4. Metodologia para proposta de Ocupação, Uso e Zoneamento do Solo Urbano

Para a revisão das regras de uso e ocupação do solo, bem como do zoneamento incidente na área urbana de Lorena, foi considerado o extenso arcabouço legal vigente no município, cuja aplicação atualmente apresenta limitada coesão e compatibilização entre os instrumentos normativos existentes. Destacam-se:

- Lei Ordinária nº 1.963/1992, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo;

- Lei Ordinária nº 2.217/1995, que trata da proibição de atividades que envolvam pecuária, suínos e caprinos no interior do perímetro urbano;
- Lei Ordinária nº 3.528/2012, que permite o uso misto em área localizada entre a Rod. Lorena-Itajubá, Ferrovia, Rod. Oswaldo J. O. Monteiro e Av. Maj. Hermenigildo A. de Aquino;
- Lei Ordinária nº 3.538/2012, que delimita área industrial no bairro Mondesir;
- Lei Ordinária nº 3.549/2012, que delimita de área industrial na proximidade com a Rod. Dutra;
- Lei Complementar nº 244/2016, que dispõe sobre o Plano Diretor de Lorena; e
- Lei Complementar nº 443/2024, que altera as restrições urbanísticas convencionais do loteamento Parque Mondesir.

Ao contrário da metodologia adotada para a revisão do parcelamento do solo, que prezou pela compatibilização da legislação vigente, a proposta de revisão das regras de ocupação, uso e zoneamento de Lorena adota uma completa reformulação, dadas as inconsistências identificadas no *Produto 2-1*, bem como as questões pontuadas pela Equipe Técnica Municipal – ETM e pela sociedade civil nos eventos de caráter público.

Destaca-se que a classificação de usos vigentes em Lorena possui pouca objetividade, uma vez que adota critérios distintos para diferentes categorias de uso: enquanto os usos comerciais e de serviços são classificados com base em parâmetros relacionados à geração de tráfego e emissão de ruídos, os usos industriais são categorizados a partir de critérios de potencial poluidor. Tal fator gera limitações para o município, na medida em que cada arranjo estabelece parâmetros de categorização que, em muitos casos, se sobrepõem ou se correlacionam, dificultando interpretações mais claras e uniformes sobre o enquadramento das atividades, conforme exemplificado a seguir:

- Usos de comércio e serviços também podem se configurar como fontes potenciais de poluição, como ocorre em postos de combustíveis;
- Usos industriais também podem ser classificados quanto à geração de tráfego e à produção de ruídos, aspectos que influenciam diretamente sua compatibilidade com o entorno urbano.

Neste sentido, propõe-se uma reformulação completa da classificação de usos, definindo as atividades permitidas no município de acordo com critérios de incomodidade e incompatibilidade.

Além disto, a proposta avança na definição de parâmetros de ocupação atualizados e em consonância com a dinâmica de ocupação diagnóstica na cidade de Lorena, definindo o Coeficiente de Aproveitamento, Básico e Máximo, de modo a possibilitar que o adensamento construtivo ocorra de maneira organizada e em locais com infraestrutura disponível, bem como permite que os instrumentos urbanísticos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir tem aplicabilidade.

Em relação ao tamanho mínimo do lote por zona, são considerados valores próximos daqueles identificados na cidade, seguindo a orientação da Equipe Técnica Municipal, em reunião realizada no dia 07 de maio de 2026. Conforme dados georreferenciados fornecidos pela Prefeitura Municipal, há a seguinte distribuição de lotes na área urbana de Lorena:

- 6.386 lotes possuem até 150m²;
- 5.366 lotes possuem entre 150m² e 200m²;
- 3.674 lotes possuem entre 200m² e 250m²;
- 4.763 lotes possuem entre 250m² e 300m²;
- 7.858 lotes possuem entre 300m² e 500m²;
- 2.440 lotes possuem entre 500m² e 1.000m²;
- 1.085 lotes possuem entre 1.000m² e 5.000m²; e
- 807 lotes possuem mais de 5.000m².

A proposta adota, para a maior parte da cidade, o lote mínimo de 150 m², considerando que, embora essa tipologia não corresponda ao padrão predominante no município, a dinâmica histórica de fracionamento do solo em Lorena já resultou na disseminação pulverizada desse perfil de lote em diferentes porções do território urbano, conforme ilustrado no **Mapa Lotes**.



- Legenda:**
- Limite Municipal
 - Perímetro Urbano
 - Ferrovias
 - Sistema Viário
 - Rodovias
 - Hidrografia

- Área dos lotes (m²):**
- Até 150m²
 - 150m² - 200m²
 - 200m² - 250m²
 - 250m² - 300m²
 - 300m² - 500m²
 - 500m² - 1.000m²
 - 1000m² - 5000m²
 - 5000m² ou mais

1:15.000,000813



Fonte:
IBGE, 2022
DNIT, 2023
FBDS, 2024
OSM, 2025
Prefeitura Municipal de Lorena, 2025

Sistema de Coordenadas:
Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul

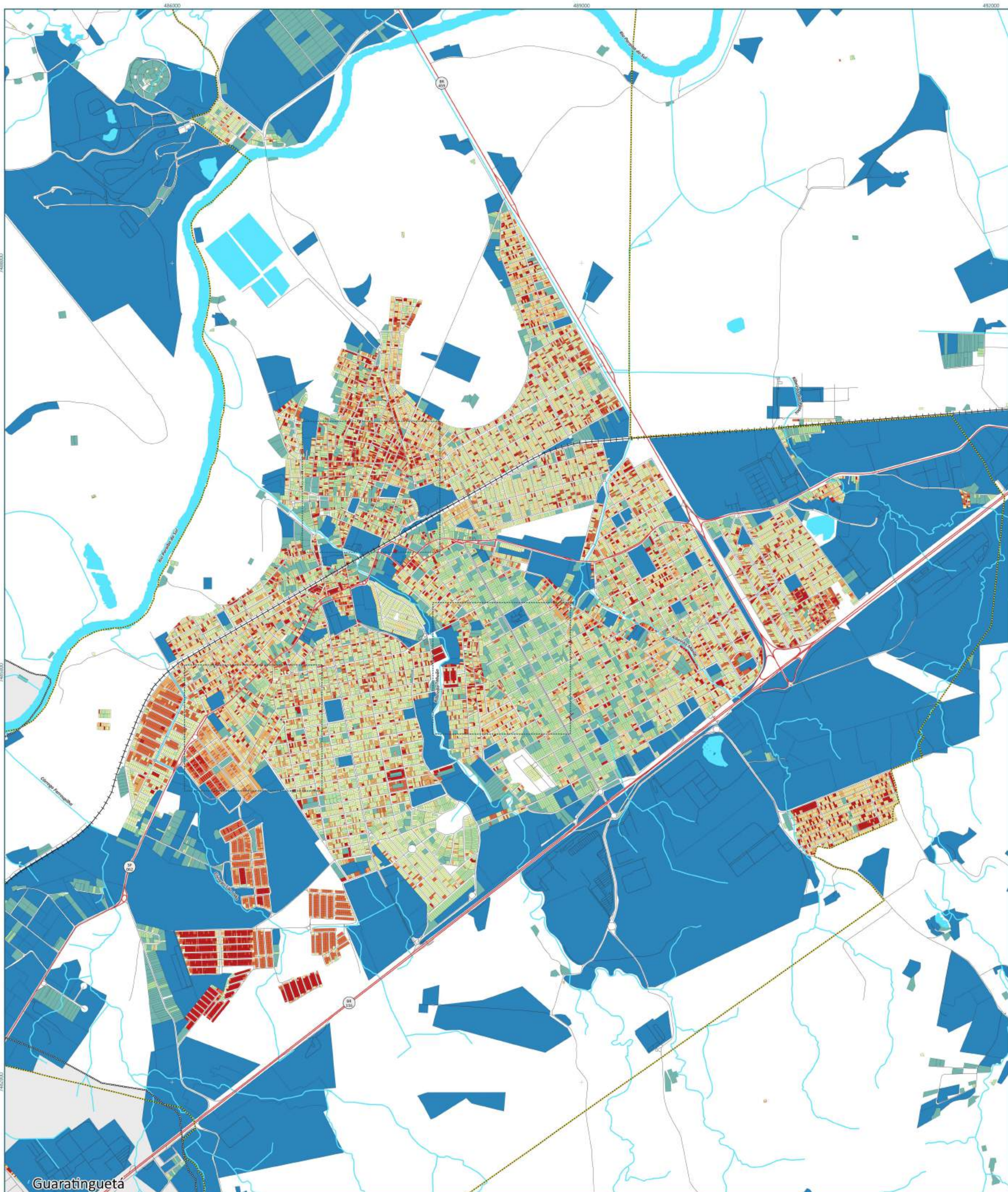


PROJETO:
Elaboração da Minuta da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, e Revisão da Lei Complementar que delimita o Perímetro Urbano do Município de Lorena/SP

TÍTULO:
LOTES

FOLHA: 1 DATA: 13/05/2026 FORMATO: A1

Guaratinguetá



No que tange à divisão espacial do zoneamento de uso e ocupação do solo, a delimitação das zonas foi precedida por uma leitura territorial integrada, considerando as tipologias de ocupação consolidadas, as vocações urbanas, os vetores econômicos, os eixos estruturadores de deslocamento e as condicionantes físicas e ambientais de Lorena. Essa metodologia possibilitou a segmentação do território a partir de características predominantes e dinâmicas urbanas comuns.

Pontua-se que a proposta adota zoneamento híbrido, estruturado tanto pela definição de zonas urbanas quanto pela utilização de eixos viários como elementos orientadores das regras de uso e ocupação do solo. Nesse contexto, os eixos viários adotados observam a hierarquia viária estabelecida pelo Plano Diretor (LC nº 244/2016), promovendo maior compatibilização entre os instrumentos normativos urbanísticos e a configuração espacial da infraestrutura de mobilidade urbana do município. Adicionalmente, a proposta incorpora diretrizes territoriais já estabelecidas no referido Plano Diretor, especialmente no que se refere às áreas prioritárias para adensamento urbano, Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), macroáreas de preservação ambiental e áreas de interesse industrial.

2.2.5. Metodologia para proposta de regulamentação de Instrumentos Urbanísticos

Para a regulamentação de instrumentos urbanísticos foram detalhados aqueles com impacto no aumento do potencial construtivo dos lotes, sendo eles:

- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), que permite ao proprietário edificar acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico¹, definido pela legislação municipal, até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante o pagamento de contrapartida ao Poder Público;
- Transferência do Direito de Construir (TDC), que permite ao proprietário de um imóvel utilizar, em outro local previamente definido pelo Município, o potencial construtivo que não pôde ser exercido em seu próprio terreno.

Conforme levantado no *Produto 2-1*, pode-se afirmar que o padrão imobiliário de Lorena é marcado pela horizontalidade, caracterizado pela predominância de construções unifamiliares e de baixo gabarito, ainda que sejam observados empreendimentos verticais pontuais. No que

¹ O coeficiente de aproveitamento é um índice urbanístico que define quanto pode ser construído em um lote, sendo calculado pela relação entre a área do terreno e a área total edificável. Por exemplo, um coeficiente 1,0 significa que é possível construir uma área equivalente ao tamanho do terreno, coeficiente 2,0 permite construir o dobro da área do lote, distribuída em um ou mais pavimentos. O **coeficiente de aproveitamento básico** é o potencial construtivo que pode ser utilizado gratuitamente pelo proprietário, enquanto o **coeficiente máximo** representa o limite absoluto permitido na zona, desde que atendidas as condições legais.

se refere ao Coeficiente de Aproveitamento, a **Figura 2.2.5-1**, ilustra a realidade do município, no que tange ao parâmetro de CA efetivamente utilizados no município.

Figura 2.2.5-1: Regime urbanístico na área central de Lorena



Fonte: Prefeitura de Lorena, 2025. Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Na área urbana mais ao centro, observa-se que a maior parte dos lotes edificados apresenta área construída equivalente à área total do lote, ou seja, CA igual ou inferior a 1, o que corrobora o predomínio de um padrão de ocupação horizontal no município. O segundo grupo mais representativo corresponde às edificações com CA entre 1 e 2. Ainda que a legislação urbanística permita a adoção de CA máximo de 4,5 em toda a área urbana, verifica-se a ocorrência pontual de lotes com CA superior a 3, indicando situações muito específicas de maior densidade construtiva, observada principalmente no bairro do Centro e Vila Celeste.

Conclui-se que, embora a legislação urbanística permita CA elevado, o potencial construtivo permanece, em grande parte, subutilizado, ocorrendo apenas de forma pontual em áreas

específicas, o que evidencia uma dissociação entre os parâmetros normativos e a dinâmica efetiva de ocupação do solo. Neste contexto, ressalta-se que, apesar do Coeficiente de Aproveitamento permitido para toda a área urbana ser de 4,5 (conforme estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Lorena - LO nº 1.963/1992 e alteração dada pela LO nº 3.577/2012), o que possibilitaria a implantação de edificações com maior grau de verticalização, o padrão construtivo predominante mantém-se essencialmente horizontal.

Nesse contexto, para a regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir foi necessária a redefinição dos coeficientes de aproveitamento, básico e máximo, os quais estão apresentados no **item 4.4** deste relatório, estabelecendo um coeficiente básico compatível com o padrão de ocupação predominante e condicionando a utilização de potencial adicional ao pagamento de contrapartida.

Definidos os novos coeficientes, a proposta de regulamentação da OODC apresenta os procedimentos necessários e a fórmula para cálculo de cobrança, conforme diretrizes estabelecidas no Art. 54 do Plano Diretor (LC nº 244/2016). Assim, o município autoriza o acréscimo construtivo mediante pagamento, destinando os recursos arrecadados a finalidades urbanísticas previamente definidas em lei, exercendo, portanto, papel direto na gestão do adensamento e na captura de parte da valorização imobiliária.

Na Transferência do Direito de Construir (TDC), diferente da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a atuação municipal assume caráter estruturador e compensatório. O Município não arrecada, necessariamente, valores decorrentes da operação, mas organiza o território ao definir quais áreas poderão ceder potencial construtivo e quais poderão recebê-lo, bem como os limites e condições da transferência. Trata-se de instrumento voltado à redistribuição do potencial edificável entre imóveis, permitindo conciliar preservação ambiental, proteção patrimonial ou destinação de áreas ao interesse público com a garantia do direito de propriedade, sob coordenação e controle do Poder Público.

Prevista no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), a transferência do direito de construir atua como mecanismo de compensação urbanística. Ao mesmo tempo em que viabiliza a preservação de áreas de interesse coletivo, assegura que o direito de construir seja exercido em local adequado ao adensamento. Para sua aplicação, a proposta define com clareza as áreas que podem gerar potencial construtivo (áreas cedentes), as áreas aptas a recebê-lo (áreas receptoras), os limites de transferência e os procedimentos administrativos correspondentes.

Acerca das áreas cedentes e as áreas receptoras, são conceituadas da seguinte maneira:

- As **áreas cedentes** são os imóveis que geram o potencial construtivo passível de transferência. Em regra, tratam-se de terrenos que possuem algum tipo de restrição ao aproveitamento pleno, seja por interesse ambiental, histórico, cultural ou pela necessidade de implantação de equipamentos públicos. Nesses casos, o proprietário não pode utilizar

- integralmente o coeficiente de aproveitamento previsto na legislação urbanística. O potencial construtivo que deixa de ser exercido no próprio imóvel transforma-se, então, em um “direito transferível”, que poderá ser utilizado em outro local autorizado pelo Município;
- As **áreas receptoras**, por sua vez, são aquelas previamente definidas na legislação municipal como aptas a receber esse potencial construtivo adicional. Geralmente, correspondem a regiões com infraestrutura instalada, capacidade viária adequada e diretrizes de planejamento que admitam maior adensamento. Nessas áreas, o coeficiente de aproveitamento poderá ser ampliado por meio da utilização do potencial transferido, observados os limites máximos estabelecidos em lei.

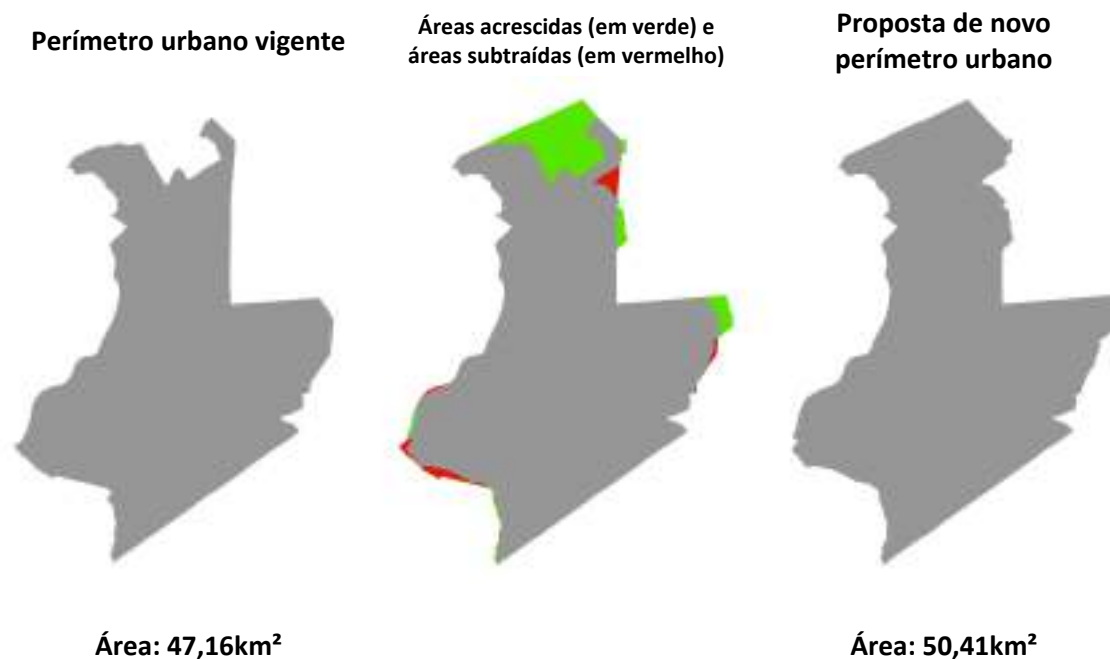
Assim, a proposta a ser apresentada no **item 5.2 deste relatório** objetiva proteger ou restringir áreas estratégicas sem prejudicar economicamente seus proprietários, ao mesmo tempo em que se direciona o crescimento urbano para locais mais adequados, promovendo maior equilíbrio no ordenamento territorial.

3. PERÍMETRO URBANO

Este capítulo apresenta a proposta de novo perímetro urbano de Lorena, sendo este o elemento que delimita onde incidem as regras de parcelamento, ocupação e uso do solo urbano, objeto do **capítulo 4** deste relatório. Conforme destacado na **seção 2.2.1** deste relatório, a proposta de perímetro urbano a ser apresentada neste capítulo apresenta alterações pontuais frente ao perímetro vigente.

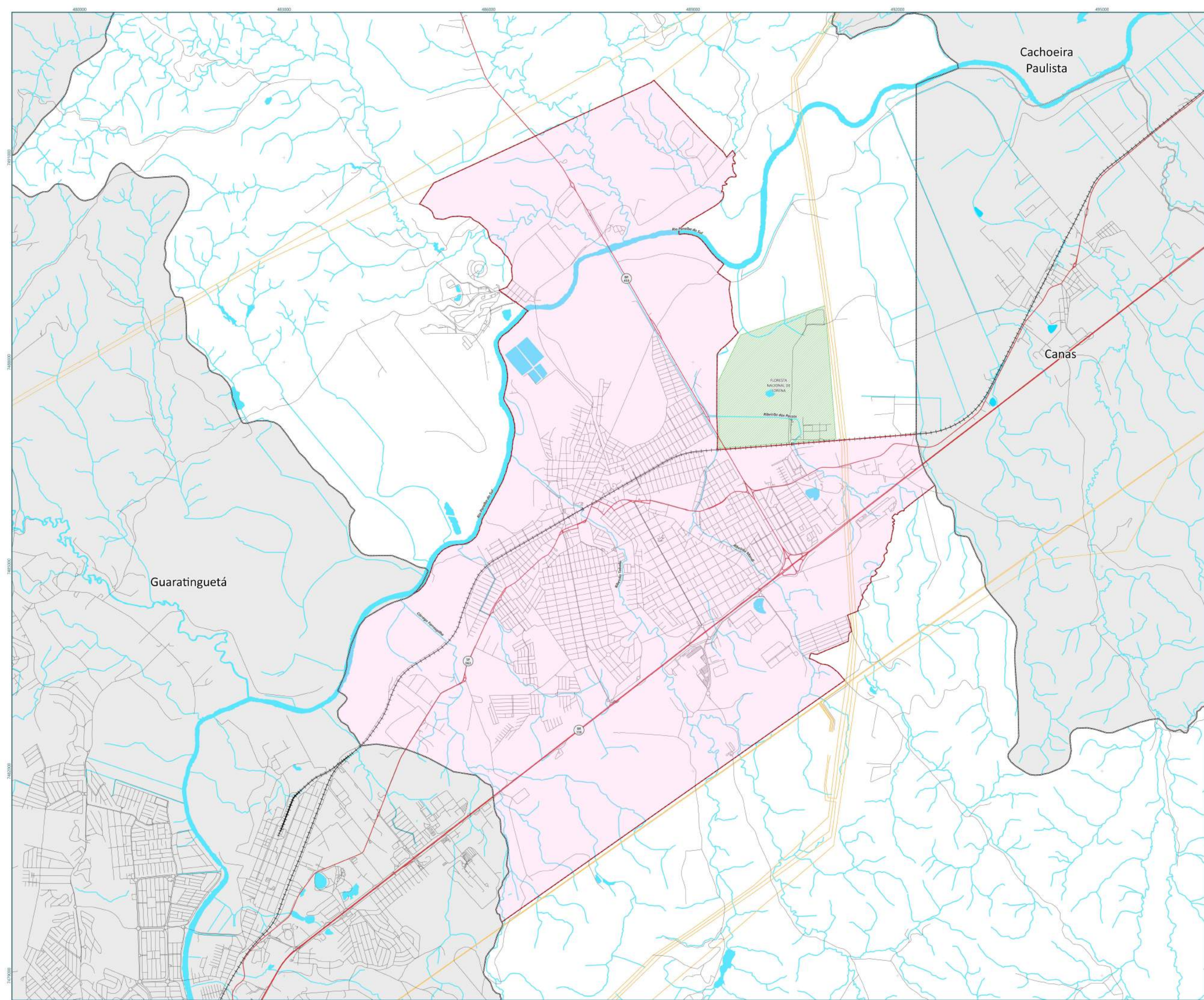
A **Figura 3-1** apresenta a comparação entre os perímetros urbanos vigente e proposto, denotando onde ocorreram as principais mudanças. Por sua vez, o **Mapa Perímetro Urbano** detalha o novo perímetro urbano de Lorena.

Figura 3-1: Comparação entre os perímetros urbanos vigente e proposto

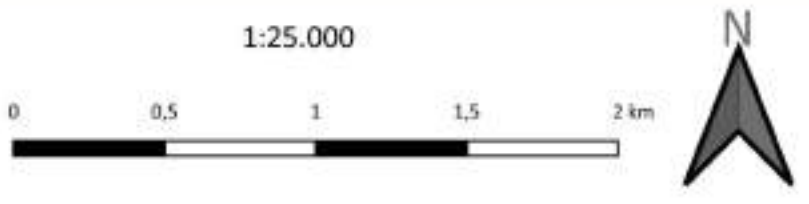


Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Conforme ilustrado, o perímetro urbano cresceu de 47,16km² para 50,41km², principalmente pela inclusão de áreas na porção norte. Destaca-se que tal alteração visa abarcar a parte central desse território que já se encontra entre áreas ocupadas, com vocação para recepcionar usos urbanos.



- Legenda:**
- Limite Municipal
 - Perímetro Urbano - Proposta
 - Ferrovias
 - Sistema Viário
 - Linhas de Transmissão de Energia
 - Hidrografia
 - FLONA - Floresta Nacional de Lorena



Fonte:
 IBGE, 2022
 DNIT, 2023
 FBDS, 2024
 OSM, 2025
 Prefeitura Municipal de Lorena, 2025

Sistema de Coordenadas:
 Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
 Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul

ELABORAÇÃO:

PROJETO:
 Elaboração da Minuta da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, e Revisão da Lei Complementar que delimita o Perímetro Urbano do Município de Lorena/SP

TÍTULO:
PERÍMETRO URBANO

FOLHA:	DATA:	FORMATO:
1	08/05/2026	A1

4. PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO

Este capítulo aborda as propostas para atualização do regramento de parcelamento, ocupação e uso do solo urbano de Lorena, contendo:

- A divisão espacial de Unidades Territoriais de Planejamento – UTPs e das Zonas de Uso e Ocupação do Solo;
- Parâmetros de uso do solo, contendo a classificação de usos residenciais e atividades econômicas;
- Parâmetros de ocupação do solo, contendo a definição dos conceitos utilizados para ordenar a ocupação dos lotes urbanos;
- Regras de parcelamento do solo, com os procedimentos e requisitos necessários para a divisão do solo urbano.

4.1. Divisão Espacial da Área Urbana

Esta seção apresenta a divisão espacial a área urbana de Lorena, considerando as UTPs e Zonas de Uso e Ocupação do Solo, sendo os elementos fundamentais para a compreensão das regras a serem delineadas ao longo deste capítulo. Dada a sua importância, propõe-se incluir na legislação municipal os seguintes regramentos:

- As alterações do zoneamento urbano e regras de uso, ocupação e parcelamento do solo somente poderão ocorrer após a realização de consultas públicas e estudos técnicos prévios;
- Qualquer alteração na divisão espacial das zonas e eixos ilustrados no **Mapa de Zoneamento** deverá atualizar o referido mapa e inclui-lo como anexo à lei, bem como deverá elaborar quaisquer outros mapas que vierem a ser necessários para o entendimento do zoneamento vigente;
- As alterações na divisão espacial nas zonas e eixos ilustrados no **Mapa de Zoneamento** deverão ser acompanhadas da disponibilização de arquivos georreferenciados, em formato KMZ, KML, e/ou SHP em plataforma online e/ou software aberto, para consulta pública.

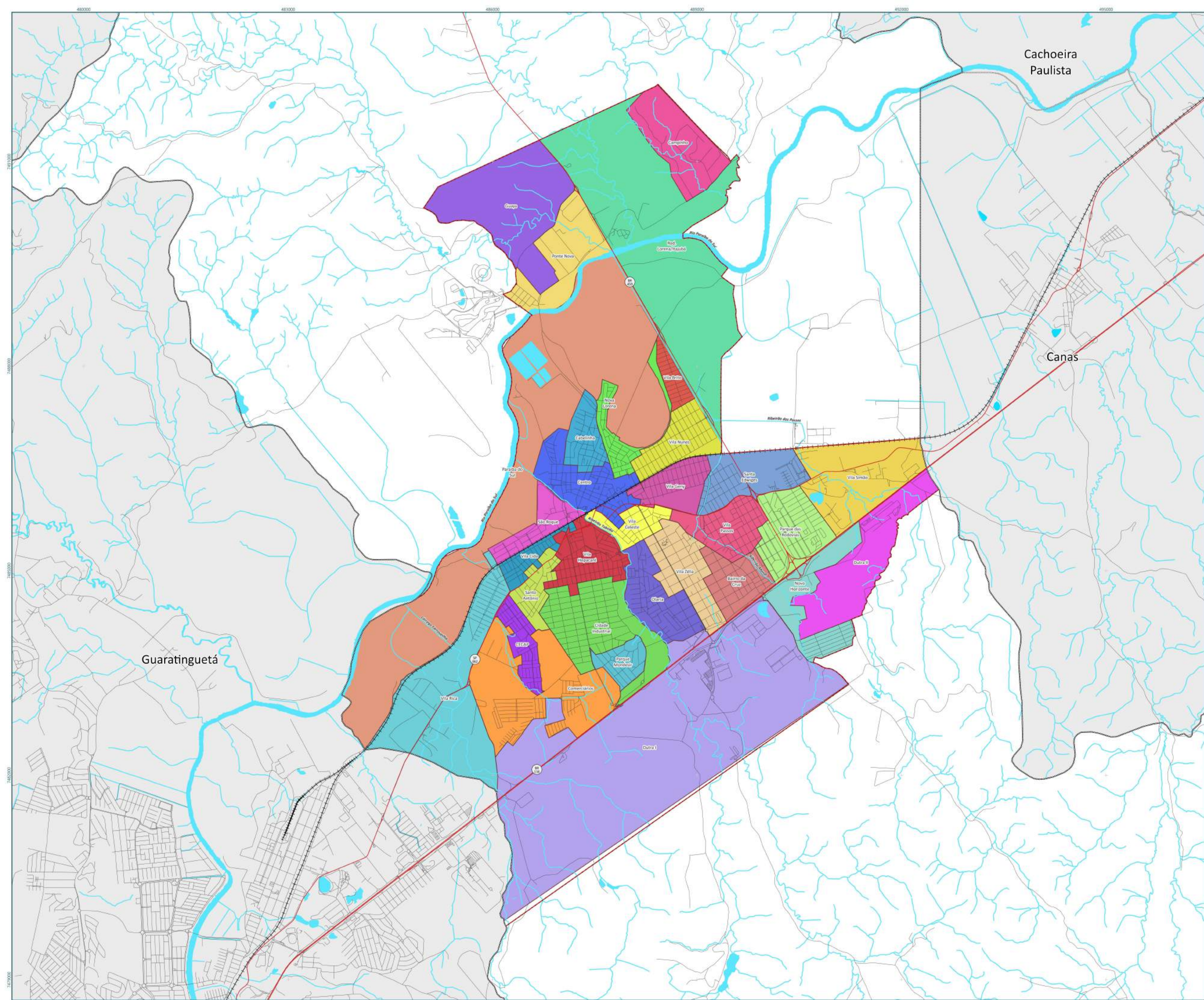
4.1.1. Unidades Territoriais de Planejamento

Como primeiro nível de divisão espacial da área urbana de Lorena, são apresentadas a seguir as Unidades Territoriais de Planejamento – UTPs, destinadas a auxiliar a política de desenvolvimento urbano na execução e avaliação dos programas, planos e projetos de interesse urbanístico. Atualmente existem 25 UTPs estabelecidas, as quais não contemplam a totalidade da área urbana de Lorena. Entretanto, propõe-se englobar todos os locais no interior do perímetro urbana dentro da divisão espacial de UTPs, o que resultou em aumento no número

de UTPs, passando a ter 31, as quais devem ser avaliadas pela Equipe Técnica Municipal quanto à pertinência do traçado utilizado e nomenclatura para auxílio no planejamento municipal.

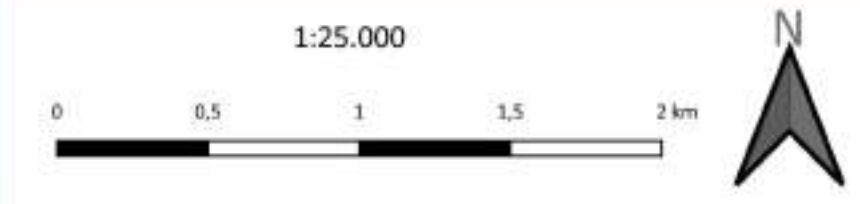
O **Mapa Unidades Territoriais de Planejamento** ilustra proposta, a qual é composta pelas seguintes divisões:

- Bairro da Cruz;
- Cabelinha;
- Campinho;
- CECAP;
- Centro;
- Cidade Industrial;
- Comerciairos;
- Dutra I;
- Dutra II;
- Guaya;
- Nova Lorena;
- Novo Horizonte;
- Olaria;
- Paraíba do Sul;
- Parque das Rodovias;
- Parque Mondesir;
- Ponte Nova;
- Rod. Lorena/Itajubá;
- Santa Edwiges;
- Santo Antônio;
- São Roque;
- Vila Brito;
- Vila Celeste;
- Vila Cida;
- Vila Geny;
- Vila Hepacaré;
- Vila Nunes;
- Vila Passos;
- Vila Rica;
- Vila Simão;
- Vila Zélia.



- Legenda:**
- Limite Municipal
 - Perímetro urbano - Proposta
 - Ferrovias
 - Sistema Viário
 - Hidrografia

- Unidades Territoriais de Planejamento (UTPs):**
- Bairro da Cruz
 - Cabelinha
 - Campinho
 - CECAP
 - Centro
 - Cidade Industrial
 - Comercários
 - Dutra I
 - Dutra II
 - Guaya
 - Nova Lorena
 - Novo Horizonte
 - Olaria
 - Paraiba do Sul
 - Parque das Rodovias
 - Parque Mondesir
 - Ponte Nova
 - Rod. Lorena/Itajubá
 - Santa Edwiges
 - Santo Antônio
 - São Roque
 - Vila Brito
 - Vila Celeste
 - Vila Cida
 - Vila Geny
 - Vila Hepararé
 - Vila Nunes
 - Vila Passos
 - Vila Rica
 - Vila Simão
 - Vila Zélia



Fonte:
 IBGE, 2022
 DNIT, 2023
 FBDS, 2024
 OSM, 2025
 Prefeitura Municipal de Lorena, 2025

Sistema de Coordenadas:
 Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
 Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



PROJETO:
 Elaboração da Minuta da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, e Revisão da Lei Complementar que delimita o Perímetro Urbano do Município de Lorena/SP

TÍTULO:
UNIDADES TERRITORIAIS DE PLANEJAMENTO

FOLHA:	DATA:	FORMATO:
1	08/05/2026	A1

4.1.2. Zonas de Uso e Ocupação do Solo

A definição das **Zonas de Uso e Ocupação** de Lorena se propõe a superar os conflitos territoriais existentes, adotando como estratégia a compartimentação de porções territoriais com características comuns, além de adotar os eixos viários² para a disposição de regras de uso e ocupação, em consonância com o estabelecido pelo Plano Diretor (LC nº 244/2016). Assim, são dispostas as seguintes zonas e eixos:

- **ZPR1 – Zona Predominantemente Residencial 1:** Engloba porções do território onde o uso residencial de baixa densidade construtiva e demográfica é predominante, com áreas em processo de consolidação;
- **ZPR2 – Zona Predominantemente Residencial 2:** Engloba porções do território onde o uso residencial de média densidade construtiva e demográfica é predominante, com a presença de áreas em processo de urbanização e atividades comerciais e de serviços de atendimento local;
- **ZPR3 – Zona Predominantemente Residencial 3:** Engloba porções do território onde o uso residencial de média a alta densidade construtiva e demográfica é predominante, com a presença de áreas em processo de urbanização e atividades comerciais e de serviços de atendimento local ou municipal;
- **ZEIS – Zona Especial de Interesse Social:** Engloba áreas classificadas no Plano Diretor (LC nº 244/2016) como ZEIS 1 e ZEIS 2, caracterizadas pela presença de assentamentos precários e loteamentos irregulares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, áreas caracterizadas pela presença de empreendimentos habitacionais de interesse social, loteamentos habitados predominantemente por população de baixa renda, bem como lotes ou glebas não ocupados que devem ser destinados à provisão de novas unidades habitacionais de interesse social em Lorena;
- **ZDES – Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável:** Engloba áreas com características rurais no Bairro Angelina e às margens da Rod. BR-459, bem como os locais na mancha urbana consolidada de Lorena que podem recepcionar o uso industrial e tecnológico de pequenas e médias empresas, além usinas de energia solar;
- **ZDEI – Zona de Desenvolvimento Econômico Intensivo:** Engloba áreas com atividades industriais, logísticas e empresariais de grande porte, caracterizadas por gerarem potenciais incômodos ao uso residencial, bem como demais áreas nas proximidades de rodovias com vocação para recepcionar tais usos;

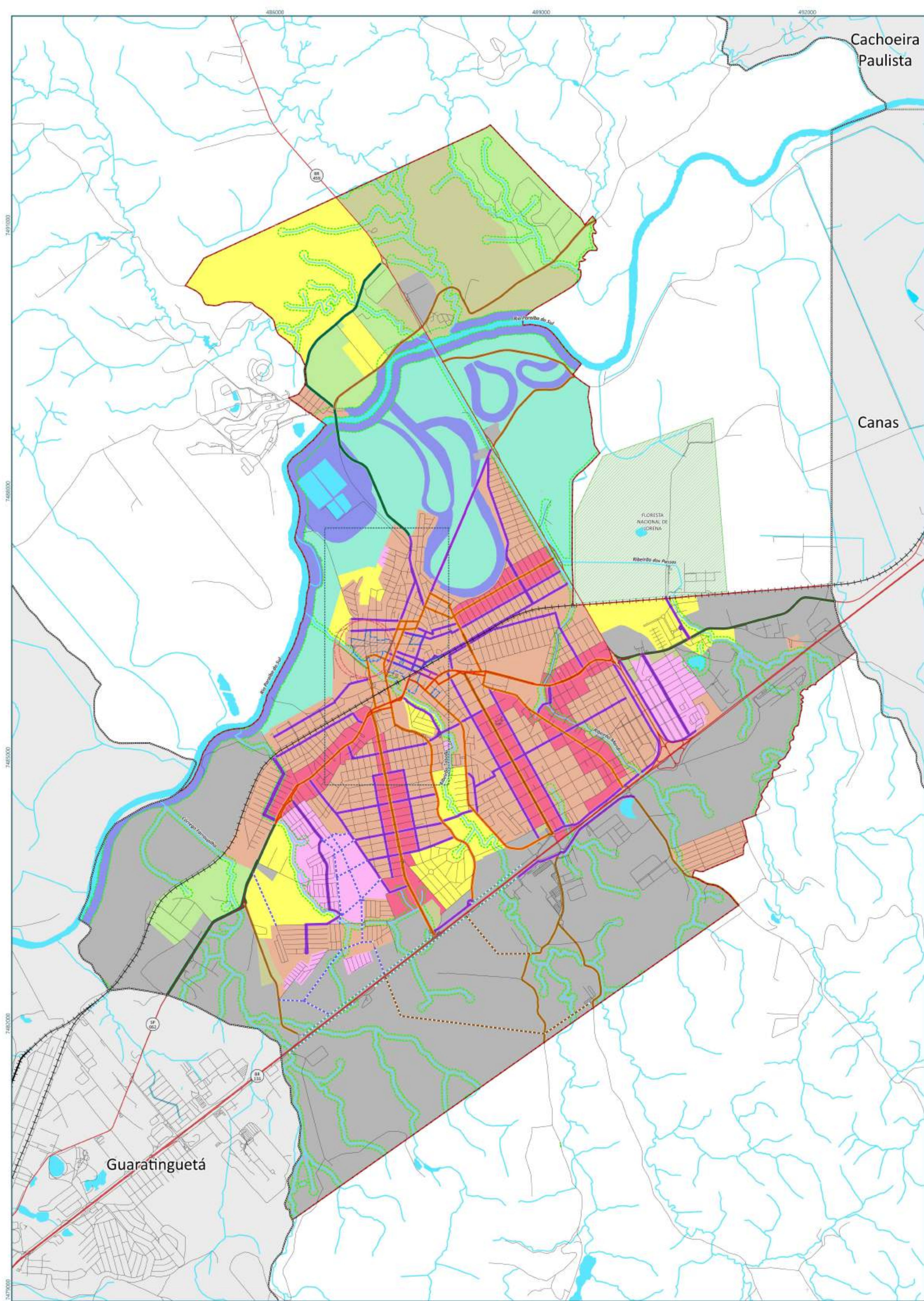
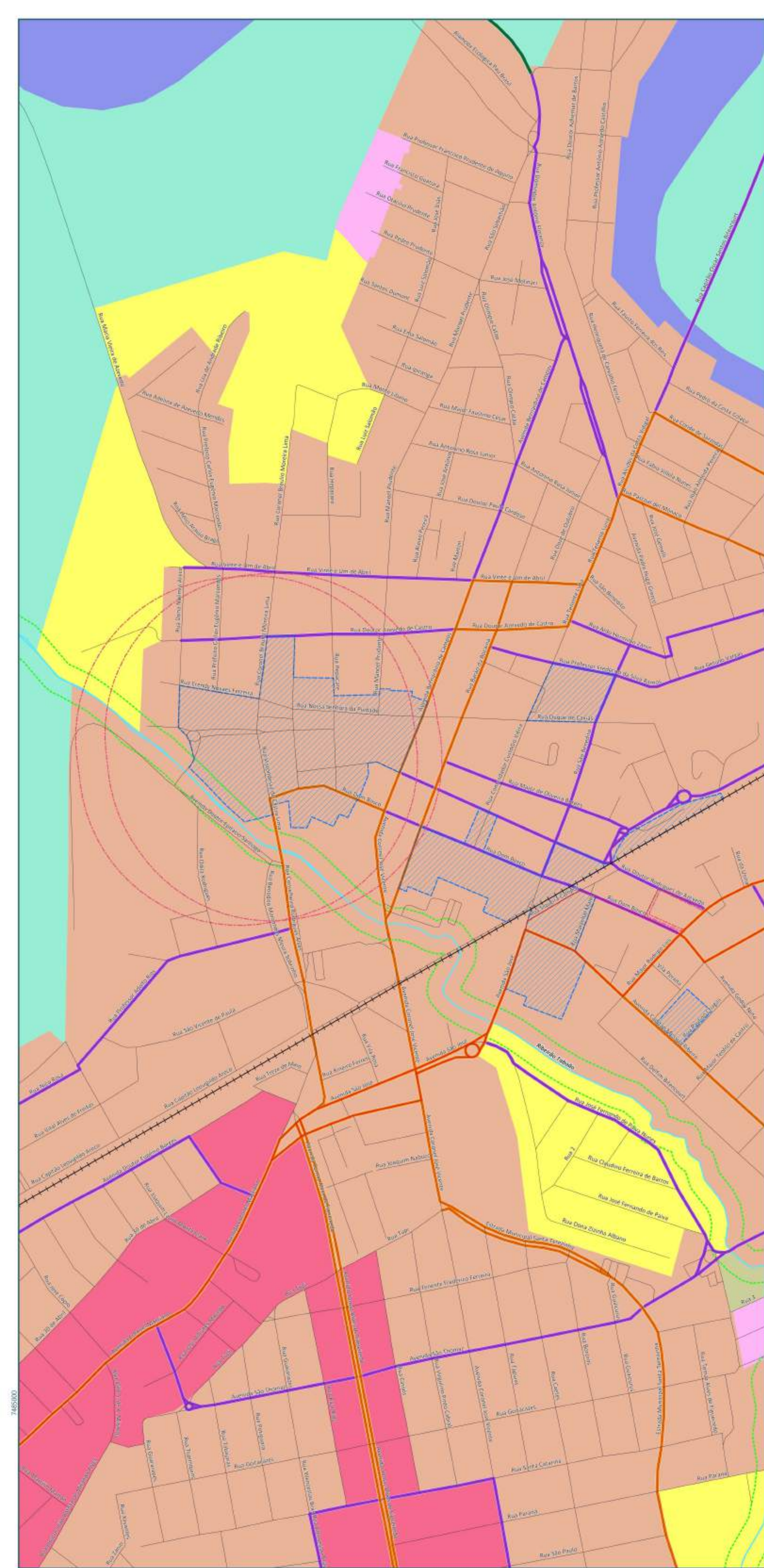
² Os eixos propostos consideram a hierarquia viária presente na LC nº 244/2016. Deste modo, para futuras mudanças na incidência eixos viários será necessário realizar alteração na referida lei.

- **ZRT – Zona de Restrição Total:** Engloba a Área de Preservação Permanente do Rio Paraíba do Sul, trechos da planície aluvial onde havia a presença de meandros e o entorno de 250m da estação de tratamento de esgotos, onde não há o interesse de ocupação residencial;
- **ZIHP – Zona de Interesse Histórico e Paisagístico:** Engloba porções territoriais com elementos de interesse histórico, cultural e paisagístico, com vistas à preservação da tipologia de ocupação originária de Lorena e dos bens tombados na esfera municipal (COMPHAC) e estadual (CONDEPHAAT), podendo incidir concomitantemente às demais zonas urbanas;
- **ZIA – Zona de Interesse Ambiental:** Engloba as Áreas de Preservação Permanente, onde há interesse de conservação, manutenção, recuperação e ampliação dos espaços públicos e das áreas de interesse ambiental, podendo incidir concomitantemente às demais zonas urbanas;
- **ZEBD – Zona Especial de Baixíssima Densidade:** Engloba parte da planície aluvial do Rio Paraíba do Sul, onde há o interesse de ocupação urbana de baixíssima densidade³ aliada com a ampliação dos espaços públicos;
- **ZEIT – Zona Especial de Interesse Turístico:** Engloba porções territoriais de com características rurais voltadas para ocupação de baixíssima densidade com chácaras de recreio;
- **ECS1 – Eixo Comercial e de Serviços 1:** Engloba lotes e glebas com testada para vias coletoras, conforme classificação do Plano Diretor (LC nº 244/2016), as quais possuem maior concentração de atividades econômicas, com capacidade de receber usos de comércio e serviços toleráveis ao uso residencial;
- **ECS2 – Eixo Comercial e de Serviços 2:** Engloba lotes e glebas com testada para vias arteriais, com exceção das vias arteriais metropolitanas, conforme classificação do Plano Diretor (LC nº 244/2016), as quais possuem maior concentração de atividades econômicas, com capacidade de receber usos de comércio e serviços incômodos ao uso residencial;
- **EIND1 – Eixo Industrial 1:** Engloba lotes e glebas com testada para vias coletoras vicinais, conforme classificação do Plano Diretor (LC nº 244/2016), as quais possuem vocação para receber usos industriais toleráveis ao uso residencial.
- **EIND2 – Eixo Industrial 2:** Engloba lotes e glebas com testada para vias arteriais metropolitanas, conforme classificação do Plano Diretor (LC nº 244/2016), as quais possuem vocação para receber usos industriais incômodos ao uso residencial.

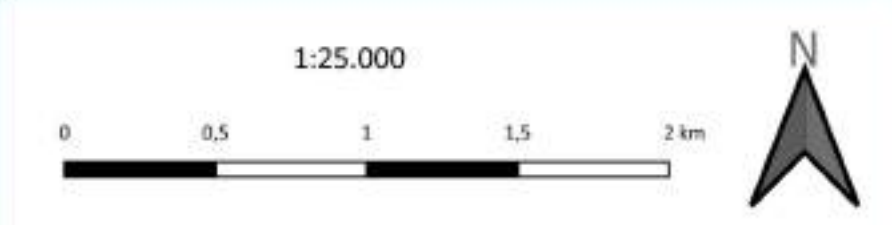
O **Mapa Zoneamento Urbano** ilustra a distribuição de zonas e eixos na área urbana de Lorena. Pontua-se que também é ilustrada a localização da Floresta Nacional de Lorena – FLONA, para

³ A proposta trata como baixíssima densidade o estabelecimento de índices urbanísticos que limitam a gama de usos permitidos e que definem maiores restrições para a ocupação, conforme apresentado na **sessão 4.4** deste relatório.

indicar que, quando da delimitação de sua Zona de Amortecimento por Lei Federal, incidirão regras específicas estabelecidas no plano de manejo da Unidade de Conservação.



- Legenda:**
- Limite Municipal
 - Perímetro urbano - Proposta
 - Ferrovias
 - Sistema Viário
 - Hidrografia
 - Área envoltória de bem tombado (CONDEPHAAT)
 - FLONA - Floresta Nacional de Lorena
- Zoneamento:**
- ZPR1 - Zona Predominantemente Residencial 1
 - ZPR2 - Zona Predominantemente Residencial 2
 - ZPR3 - Zona Predominantemente Residencial 3
 - ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
 - ZDES - Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável
 - ZDEI - Zona de Desenvolvimento Econômico Intensivo
 - ZRT - Zona de Restrição Total
 - ZEIT - Zona Especial de Interesse Turístico
 - ZEBD - Zona Especial de Baixíssima Densidade
 - ZIA - Zona de Interesse Ambiental
 - ZIHP - Zona de Interesse Histórico e Paisagístico
- Eixos comerciais, de serviços e industriais:**
- ECS1 - Eixo de Comércio e Serviços 1
 - ECS2 - Eixo de Comércio e Serviços 2
 - EIND1 - Eixo Industrial 1
 - EIND2 - Eixo Industrial 2
- Diretrizes Viárias:**
- Coleta Urbana
 - Coletora Marginal
 - Coletora Vicinal



Fonte:
 IBGE, 2022
 DNIT, 2023
 FBDS, 2024
 OSM, 2025
 Prefeitura Municipal de Lorena, 2025

Sistema de Coordenadas:
 Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
 Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



PROJETO:
 Elaboração da Minuta da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, e Revisão da Lei Complementar que delimita o Perímetro Urbano do Município de Lorena/SP

TÍTULO:
ZONEAMENTO URBANO

FOLHA:	DATA:	FORMATO:
1	13/05/2026	A1

4.2. Parâmetros de Uso

Propõe-se uma reformulação completa da classificação de usos, definindo as atividades permitidas no município de acordo com critérios comuns de incomodidade e incompatibilidade. O **Quadro 4.2-1** apresenta a classificação de usos de Lorena, a qual considera:

- Os usos **residenciais**, que correspondem às edificações destinadas à habitação permanente;
- Os usos **não-residenciais**, que compreendem atividades institucionais públicas e privadas, atividades voltadas ao comércio, à prestação de serviços e à produção industrial, tendo como referência sua natureza e a incomodidade gerada ao uso residencial, podendo ser:
 - **Compatíveis:** Atividades que não causam incômodo ao ambiente urbano, por não se enquadrarem nas situações de incomodidade estabelecidas;
 - **Toleráveis:** Atividades geradoras de incômodo ao ambiente urbano, porém toleráveis com o uso residencial, devendo ser previstas e implantadas medidas mitigadoras específicas;
 - **Incompatíveis:** Atividades geradoras de incômodo ao ambiente urbano incompatíveis com o uso residencial, sendo restritas a determinadas regiões e devendo ser previstas e implantadas medidas mitigadoras específicas.

Pontua-se que para a habitação transitória, classificada atualmente como “residência coletiva de permanência prolongada”, o que engloba internatos, asilos, casas de repouso, hotéis e motéis, propõe-se que seja classificada como serviço.

Quadro 4.2-1: Proposta de classificação de usos do solo em Lorena

Categoria		Subcategoria	Detalhamento
Residencial	Residência Unifamiliar (R1)	R1 – Residência unifamiliar: Caracterizada por uma única unidade habitacional no lote, o que implica na existência de apenas uma família	N/A
	Residência multifamiliar (R2)	R2H – Residência multifamiliar Horizontal: Habitações agrupadas horizontalmente, em um mesmo lote, com acesso independente para cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, em regime de condomínio edifício horizontal ou condomínio de lotes	N/A
		R2V – Residência multifamiliar Vertical: Edificação ou conjuntos de edificações,	N/A

Categoria	Subcategoria	Detalhamento
		construídas verticalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais
Não-residencial	Comercial (C): Compreende atividades relacionadas à venda atacadista e à venda varejista	C1 – Comércio Compatível: Estabelecimentos disseminados no interior das zonas e eixos, voltados à venda direta ao consumidor, de abrangência local e atendimento à demanda cotidiana, com área máxima construída de 250m ² <ul style="list-style-type: none"> • Mercados; • Padarias; • Quitandas; • Farmácias; • Bancas de jornais; • Açougues; • Floriculturas; • Bazares.
		C2 – Comércio Tolerável: Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial, voltados ao atendimento na escala do bairro ou da cidade, com área construída compreendida entre 250m ² e 1.000m ² <ul style="list-style-type: none"> • Estabelecimentos varejistas, incluindo petshops; • Lojas de departamento; • Restaurantes; • Bares, sem música ao vivo; • Bilhares, boliches e jogos eletrônicos; • Postos de gasolina; • Depósito de GLP; • Demais usos classificados como Comércio 1 - C1 com área construída compreendida entre 250m² e 1.000m².
		C3 – Comércio Incompatível: Estabelecimentos destinados ao atendimento da população em geral e que exigem localização e suporte de infraestrutura específicos, com área construída superior a 1.000m ² <ul style="list-style-type: none"> • Estabelecimentos atacadistas; • Comércio de veículos pesados ou máquinas de grande porte, como tratores, caminhões e demais máquinas agrícolas; • Hipermercados; • Shopping centers; • Bares, com música ao vivo; • Entrepósitos, depósitos e armazéns de matérias primas, como aqueles destinados à agricultura e pecuária ou a materiais de construção; • Depósitos de sucata ou materiais recicláveis; • Depósitos de radioativos; • Depósitos de materiais explosivos; • Demais usos classificados como Comércio 1 - C1 e Comércio 2 - C2 com área construída superior a 1.000m².
	Serviços (S): Compreende o exercício ou desempenho de	S1 – Serviço Compatível: Estabelecimentos disseminados no interior das zonas e eixos, voltados à <ul style="list-style-type: none"> • Serviços prestados por autônomos em sua residência ou com até 2 funcionários, como aqueles prestados por médicos, fisioterapeutas,

Categoria	Subcategoria	Detalhamento
atividades materiais ou intelectuais com fins produtivos e lucrativos	prestação de serviços, de abrangência local e atendimento à demanda cotidiana, com área máxima construída de 250m ²	nutricionistas, psicólogos, cuidadores, advogados, jornalistas, artistas, fotógrafos, programadores e similares; <ul style="list-style-type: none"> • Escritórios de qualquer espécie; • Cabeleireiros e salões de beleza; • Lotéricas; • Agências bancárias.
	S2 – Serviço Tolerável: Estabelecimentos de prestação de serviços relacionados ou não ao uso residencial, voltados ao atendimento na escala do bairro ou da cidade, com área construída compreendida entre 250m ² e 1.000m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Academias; • Hotéis e pousadas; • Motéis; • Cartórios; • Oficinas mecânicas sem serviço de funilaria; • Borracharias; • Vidraçarias; • Serralherias; • Carpintaria e marcenaria sem serra elétrica; • Clínicas veterinárias; • Demais usos classificados como Serviço 1 - S1 com área construída compreendida entre 250m² e 1.000m².
	S3 – Serviço Incompatível: Estabelecimentos de prestação de serviços destinados ao atendimento da população em geral e que exigem localização e suporte de infraestrutura específicos, com área construída superior a 1.000m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Centros de convenção; • Oficinas mecânicas com serviços de funilaria; • Transportadoras, agências e/ou garagens que operem caminhões e ônibus; • Aluguel de veículos pesados ou máquinas de grande porte, como tratores, caminhões e demais máquinas agrícolas; • Carpintaria e marcenaria com serra elétrica; • Salões de festa e de buffet; • Clubes noturnos, discotecas e boates; • Locais de ensaio de escolas de samba e blocos carnavalescos; • Canis e escolas de adestramento de animais; • Demais usos classificados como Serviço 1 - S1 e Serviço 2 - S2 com área construída superior a 1.000m².
Industrial (IND): Compreendem as atividades de transformação de	IND1 – Indústria Compatível: Estabelecimentos disseminados no interior das zonas e eixos, voltados à	<ul style="list-style-type: none"> • Produção de artesanato; • Produção de alimentos e bebidas artesanais, por Microempreendedor Individual (MEI), em conformidade com

Categoria	Subcategoria	Detalhamento
	matéria-prima por meio de manufatura e/ou montagem de produtos	produção artesanal ou de baixo impacto, de abrangência local, com área máxima construída de 100m ²
		<p>IND2 – Indústria Tolerável: Estabelecimentos de produção industrial na escala do bairro ou da cidade, com área construída compreendida entre 100m² e 500m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indústrias alimentícias, envolvendo beneficiamento, moagem e torrefação de produtos de origem vegetal, excluindo fabricação de óleos, produção de café solúvel e mate solúvel (conforme adaptação do padrão FP2 da LO nº 1.963/1992); • Indústrias de destilados, fermentados e refrigerantes (conforme adaptação do padrão FP2 da LO nº 1.963/1992); • Indústrias de artigos manufaturados que envolvam um dos seguintes processos (conforme adaptação do padrão FP2 da LO nº 1.963/1992): <ul style="list-style-type: none"> ○ Cerâmica - fabricação de peças (excluindo barro cozido); ○ Concentrados aromáticos naturais e sintéticos – fabricação; ○ Fios e tecidos - beneficiamento, acabamento, fiação e tecelagem; ○ Madeiras – desdobramento; ○ Óleos e gorduras destinados à alimentação - refinação e preparação; ○ Pasta mecânica- fabricação; ○ Pedras- aparelhamento; ○ Pneumáticas – fabricação; ○ Resinas de fibras e fios artificiais – produção; ○ Tabaco - preparação de fumo, cigarros e congêneres; ○ Vidro e cristal - fabricação e elaboração. • Produção de energia por meio de placas fotovoltaicas, independentemente da área ocupada.
		<p>IND3 – Indústria Incompatível: Estabelecimentos de produção industrial que exigem localização e suporte de infraestrutura específicos, com</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indústrias de artigos manufaturados que envolvam processos não classificados como IND1 e IND2, como seguintes (conforme adaptação do padrão FP2, FP3 e FP4 da LO nº 1.963/1992):

Categoria	Subcategoria	Detalhamento
	área construída superior a 500m ²	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aço - produção de laminados, relaminados, forjados, arames (FP2); ○ Ferro e aço fundido – produção (FP2); ○ Inseticidas e fungicidas – fabricação (FP2); ○ Metais não ferrosos e ligas - produção de peças fundidas, laminados, tubos e arames (FP2); ○ Metalurgia do pó - inclusive peças moldadas (FP2); ○ Tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes e secantes – fabricação (FP2); ○ Açúcar natural - fabricação; ○ Adubos e corretivos de solos fosfatados - fabricação; ○ Animais - abate; ○ Borracha natural - beneficiamento; ○ Carnes, conservas e salsicharia - produção com emissão de efluentes líquidos; ○ Cimento - amianto - fabricação de peças e artefatos; ○ Couros e peles - curtimento, secagem e salga; ○ Leite e laticínios - preparação e fabricação, com emissão de efluentes líquidos; ○ Óleos essenciais vegetais e congêneres - produção; ○ Óleos, gorduras e ceras vegetais e animais em bruto - produção; ○ Pedras - britamento; ○ Pescado - preparação e fabricação de conservas; ○ Rações balanceadas para animais (excetuando-se farinhas de carne, sangue, ossos e peixes) – fabricação; ○ Solvente – fabricação; ○ Tijolos, telhas e outros artefatos de barro cozido, excetuando-se cerâmica – produção; ○ Asfalto – fabricação; ○ Cal virgem, cal hidratada ou extinta – fabricação;

Categoria		Subcategoria	Detalhamento
			<ul style="list-style-type: none"> ○ Celulose – fabricação; ○ Cimento – fabricação; ○ Clinquer – fabricação; ○ Farinha de osso, sangue, carne e semelhantes – fabricação; ○ Ferro de aço e ferro-liga - formas primárias e semi-acabadas (lingotes, bilites, palanquilhas, tarugos, placas e formas semelhantes) – produção; ○ Ferro esponja – produção; ○ Fertilizantes fosfatados (superfosfatados, granulados, monamônio e diamônio, fosfato, etc) – fabricação; ○ Fósforo de segurança – fabricação; ○ Gelo, usando amônia como refrigerante – fabricação; ○ Gusa – produção; ○ Lixo doméstico - compostagem ou incineração aeróbia; ○ Metais não ferrosos - alumínio, chumbo, estanho, zinco, etc., exceto metais preciosos, produção em formas primárias; ○ Metais não ferrosos - latão, bronze, tambak, zanak e semelhantes, exceto metais preciosos - produção em forma primária; ○ Minerais não metálicos (gesso, gipsita, mica, malacacheta, quartzo, cristal de rocha, talco, esteatita, agalmatolito, etc.) - beneficiamento e preparação; ○ Farinha de peixe - fabricação. <ul style="list-style-type: none"> • Indústrias de produtos tóxicos; • Demais usos classificados como Industria 2 - IND2 com área construída superior a 500m², com exceção da produção de energia por meio de placas fotovoltaicas
	Institucional (I): Compreendem equipamentos de saúde, assistência social, educação,	I1 – Institucional Compatível: Espaços, estabelecimentos ou instalações que tenham ligação direta, funcional ou espacial com o uso residencial, com área construída máxima de 250m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Associações de moradores; • Organizações sem fins lucrativos; • Estabelecimentos de ensino de educação infantil, como creches.

Categoria	Subcategoria	Detalhamento
	esporte, cultura e lazer	e/ou capacidade de lotação máxima de até 50 pessoas
	I2 – Institucional Tolerável: espaços, estabelecimentos ou instalações que impliquem em concentração significativa de pessoas e/ ou veículos, com área construída máxima de 1.000m ² e/ou capacidade de lotação máxima de até 250 pessoas	<ul style="list-style-type: none"> • Clínicas médicas; • Instalações de clubes esportivos; • Escolas; • Igrejas e demais templos; • Demais usos classificados como Institucional 1 - I1 com área construída máxima de 1.000m² e/ou capacidade de lotação máxima de até 250 pessoas.
	I3 – Institucional Incompatível: espaços, estabelecimentos ou instalações que impliquem em grande concentração de pessoas ou com área construída superior a 1.000m ² e/ou capacidade de lotação máxima de mais de 250 pessoas	<ul style="list-style-type: none"> • Estádios; • Hospitais; • Universidades; • Demais usos classificados como Institucional 1 - I1 e Institucional 2 - I2 com concentração de pessoas acima de 250 pessoas ou com área construída superior a 1.000m².
Extrativista/agropecuário (EA): Compreende os usos rurais ou extrativistas diversificados, admitindo-se uso e atividades de turismo, lazer e pesquisa desde que devidamente autorizadas pelos órgãos competentes	EA1 Extrativista/agropecuário Compatível: Não incômodo ao uso residencial, independente da área ocupada.	<ul style="list-style-type: none"> • Recreacional e turístico, compreendendo clubes de campo, pesqueiros; • Atividades de pesquisa, educação ambiental, ecoturismo, agroturismo e esporte ou lazer ao ar livre; • Produção de lavouras temporárias e permanentes; • Horticultura e floricultura; • Produção de sementes e mudas certificadas; • Produção florestal.
	EA2 Extrativista/agropecuário Tolerável: Tolerável ao uso residencial, independente da área ocupada.	<ul style="list-style-type: none"> • Exploração de água mineral, compreendendo extração e envasilhamento;
	EA3 Extrativista/agropecuário Incompatível: Incômodo ao uso residencial, independente da área ocupada.	<ul style="list-style-type: none"> • Extração mineral, compreendendo as atividades de extração de argila, areia de draga de rio ou de outros minerais; • Estábulo e cocheiras; • Criação de bovinos, suínos e caprinos; • Granjas.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Os usos não-residenciais possuem uma classificação geral de acordo com sua natureza, porte e potencial incômodo, os quais devem ser considerados de forma isolada ou cumulativa:

- **Porte do empreendimento:** Incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída de edificação. Caberá ao empreendedor, caso exerça a atividade apenas em parte da edificação, solicitar o reenquadramento da atividade, devendo declarar apenas a área utilizada de fato pela atividade objeto de licenciamento;
- **Poluição sonora:** Incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;
- **Poluição atmosférica:** Refere-se à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça, acima do nível admissível para o meio ambiente e saúde pública;
- **Geração de tráfego:** Trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;
- **Vibração:** Quanto ao impacto causado por atividade geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinários; e
- **Periculosidade:** Associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis.

Para a instalação de usos e atividades não residenciais em Lorena, deverão ser observadas a adoção de medidas mitigadoras e de adequação da atividade prevista, conforme mostra o **Quadro 4.2-2**. Em um mesmo imóvel, é possível, de acordo com a zona em que se insere, serem atribuídos usos residenciais e não residenciais (uso misto), devendo-se sempre ser resguardar o uso residencial a partir da adoção das medidas mitigadoras.

Quadro 4.2-2: Critérios de classificação dos usos segundo o nível de incomodidade e medidas mitigadora

Incomodidade	Compatível (C1, S1 IND1 e I1)	Tolerável (C2, S2, IND2 e I2)	Incompatível (C3, S3, IND3 e I3)	Medidas Mitigadoras
Porte do empreendimento	C1/S1: até 250m ² de área construída	C2/S2: Até 1.000m ² de área construída	C3/S3: acima de 1.000m ² de área construída	
	IND1: até 100m ² de área construída	IND2: Até 500m ² de área construída	IND3: acima de 500m ² de área construída	
	I1: até 200m ² de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 20 pessoas	I2: até 1.500m ² de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 250 pessoas	I3: acima de 1.500m ² de área construída e/ou capacidade de lotação acima de 250 pessoas	
Poluição sonora	Diurno até 50dB Noturno até 45dB	Diurno até 55dB Noturno até 50dB	Diurno até 65dB Noturno até 60dB	Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, enquadrando-se no máximo permitido conforme categoria de uso e NBR 10.151/2019 e NBR 10.152/2017 da ABNT
				Execução de projeto de isolamento acústico para o estabelecimento, em conformidade com a legislação e normas reguladoras da poluição sonora (NBR 10.151/2019 e NBR 10.152/2017 da ABNT)
Poluição atmosférica	Vedada a emissão de odores, gases, vapores, material particulado e/ou fumaça de qualquer natureza	Permitida atendendo aos termos e padrões estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 8.468/76 e Resoluções do CONAMA		Adequar-se aos padrões de emissão primários estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 8.468/76 e resoluções CONAMA - 382/2006, 436/2011 e 501/2021
				Previsão de isolamento, por meio de compartimento próprio, fechado, provido de sistema de ventilação exaustora com filtro -

Incomodidade	Compatível (C1, S1 IND1 e I1)	Tolerável (C2, S2, IND2 e I2)	Incompatível (C3, S3, IND3 e I3)	Medidas Mitigadoras
				<p>“cabine de pintura”, para os processos de pintura por aspersão</p> <p>Controle da atividade impedindo a emissão de material particulado para fora dos limites da propriedade</p> <p>Controle da atividade impedindo a emissão de odores para fora dos limites da propriedade</p> <p>Previsão de sistema de “cata fuligem” para as chaminés, no caso de haver fornos à lenha e churrasqueiras para os que produzam impacto significativo</p>
Geração de tráfego	Vedada a implantação de empreendimentos geradores de tráfego de veículos, com número máximo de 15 vagas de estacionamento	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego esparsos de veículos (leves), com até 30 vagas de estacionamento	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego intermitente de veículos (leves ou pesados), que possuam mais de 30 vagas de estacionamento	<p>Previsão do número mínimo de vagas de estacionamento, conforme previsto em legislação ou por meio de análise específica do setor competente da prefeitura</p> <p>Execução de faixas de acumulação de veículos e/ou área de embarque e desembarque, dimensionadas conforme previsto em legislação ou por meio de análise específica do setor competente da prefeitura</p> <p>Execução de faixas de sinalização para orientar áreas de embarque e desembarque de pátio de carga e descarga, áreas com vagas para estacionamento e áreas de acessos de veículos e pedestres, mediante diretrizes fornecidas pelo setor competente da prefeitura</p>

Incomodidade	Compatível (C1, S1 IND1 e I1)	Tolerável (C2, S2, IND2 e I2)	Incompatível (C3, S3, IND3 e I3)	Medidas Mitigadoras
Vibração	Vedada	Atender a NBR 10.273/2013		Implantação de medidas de controle e atenuação da vibração, conforme NBR 10.273/2013
				Adequação dos equipamentos que produzam “choque ou vibração”, por meio de fixação em bases próprias e adequadas, para evitar incômodos à vizinhança, em conformidade com as normas reguladoras (NBR 10.273/2013 da ABNT)
				Execução de isolamento acústico para os motores de refrigeração (câmara fria, freezer, etc.), em conformidade com a legislação e normas reguladoras da poluição sonora (NBR 10.151/2019 e NBR 10.152/2017 da ABNT)
Periculosidade	Vedada a implantação de empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam materiais perigosos compreendendo: inflamáveis e tóxicos	Obtenção de aprovação pelo Corpo de Bombeiros para o exercício da atividade prevista		Execução e/ou adequação de medidas para prevenção e combate a incêndio de acordo com a legislação vigente
				Previsão de sistema de retenção para despejos de óleos, graxas e gorduras, antes de serem lançados em rede pública, ao solo e/ou corpo d’água; em conformidade com a legislação cabível e normas reguladoras (NBR 14.063/1998 da ABNT)
				Atendimento à legislação cabível e demais normas reguladoras sobre a edificação, instalação e funcionamento de postos de combustível, bem como a segurança e proteção ambiental na instalação de tanques subterrâneos para o armazenamento de combustíveis líquidos

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Acerca das vagas de estacionamento necessárias, propõe-se a adoção das seguintes regras:

- Em uso residencial unifamiliar não há obrigatoriedade de implantação de vagas de estacionamento;
- Em uso residencial multifamiliar deve-se reservar 1 vaga por unidade residencial, com exceção do uso residencial multifamiliar vertical de kitnet/loft localizado em Via Arterial, no qual não há obrigatoriedade de implantação de vagas de estacionamento;
- Em estabelecimentos não residenciais compatíveis ao uso residencial (C1, S1, IND1 e I1) não há obrigatoriedade de implantação de vagas de estacionamento;
- Em estabelecimentos não residenciais toleráveis e incompatíveis ao uso residencial (C2, C3, S2, S3, IND2, IND3, I2 e I3) deverá existir 1 vaga para cada 100m² de área construída (LO nº 1.963/1992), com as seguintes exceções:
 - São atividades que obrigatoriamente demandarão vagas de estacionamento na proporção 1 vaga para 50m² de área construída:
 - a) Estabelecimentos classificados como C3 – Comércio Incompatível, de hipermercados e comércio atacadista;
 - b) Oficinas mecânicas;
 - c) Salões de festa e de buffet;
 - d) Centros de convenção;
 - São atividades que não demandarão número mínimo de vagas de estacionamento, independentemente da área construída:
 - a) Serviços prestados por autônomos em sua residência ou com até 2 funcionários;
 - b) Restaurantes;
 - c) Bares;
 - d) Lotéricas;
 - e) Agências bancárias;
 - f) Depósitos de sucata ou materiais recicláveis;
 - g) Vidraçarias;
 - h) Serralherias;
 - i) Carpintarias e marcenarias;
 - j) Transportadoras, agências e/ou garagens que operem caminhões e ônibus, considerando a não obrigatoriedade apenas para as vagas de estacionamento de veículos leves;
- Nos estacionamentos externos ou internos às edificações, públicas ou privados de uso coletivo, ou naqueles localizados nas vias públicas, serão reservados, pelo menos, 2% do total de vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência física ou visual, sendo assegurado, no mínimo, uma vaga, em locais próximos à entrada principal ou ao elevador,

de fácil acesso à circulação de pedestres, com especificações técnicas de desenho e traçado conforme o estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade (LC nº 244/2016);

- Deve ser assegurada nos estacionamentos públicos e privados a reserva de 5% das vagas para as pessoas idosas, as quais deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade à pessoa idosa;
- Devem ser destinadas 5% do total de vagas para alocação de veículos de grande porte nos estacionamentos públicos e privados;
- Devem ser previstas vagas para motocicletas, em acréscimo às vagas destinadas para automóveis, observada a proporcionalidade mínima de 5% em relação àquelas.

No que tange ao rebaixamento de guia para acesso à vaga de estacionamento, fica estabelecido que:

- Em habitação unifamiliar o rebaixamento da guia terá largura máxima de 4,00m;
- Nos usos habitacionais multifamiliares e nos usos não residenciais, incluindo postos de combustíveis, para acesso às vagas de estacionamento situadas no interior do lote deverá ser definida em projeto uma entrada e uma saída para veículos;
- Para lotes de esquina, o rebaixamento da guia deverá respeitar um afastamento mínimo de 5,00m a partir do encontro das testadas dos imóveis.

Pontua-se que os usos não residenciais toleráveis e incompatíveis de comércio (C2 e C3), indústria (IND2 e IND3) e serviços (S2 e S3) de Hotéis, Motéis, Pensões e Similares (LO nº 1964/1992) deverão possuir, fora das vias públicas, vagas de carga e descarga no interior do lote, considerando:

- A exigência mínima de 1 vaga de carga e descarga, com dimensão mínima de 3,00m x 15,00m ou conforme determinado pelo Código de Obras de Lorena;
- À critério da Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes (ou órgão que vier a lhe substituir) poderá ser exigido número superior de vagas de carga e descarga;
- Poderá ser solicitada a desobrigação de implantação de vagas de carga e descarga, desde que devidamente justificado e com anuência da Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes (ou órgão que vier a lhe substituir), a qual poderá aprovar ou solicitar mudanças no projeto.

Em relação à necessidade de faixa de acumulação de veículos e/ou área de embarque e desembarque, as mesmas serão obrigatórias em **empreendimento gerador de tráfego**, considerando-o como aquele cujo uso, porte e oferta de bens e serviços causa interferência no tráfego de veículos no seu entorno imediato e geram grande **demandas por vagas de estacionamento ou garagens**. As áreas de acumulação e/ou área de embarque e desembarque deverão ser posicionadas de modo a acumular o tráfego de veículos que aguarda a liberação de portarias, portões e cancelas, sendo dimensionadas segundo os seguintes critérios, considerando as seguintes tipologias de empreendimento gerador de tráfego:

- Condomínios de lotes e edifícios que possuam de 21 unidades a 100 unidades, os quais deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m;
- Condomínios de lotes e edifícios que possuam de 101 unidades a 200 unidades, os quais deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 10,00m;
- Condomínios edifícios que possuam de 201 unidades a 500 unidades, os quais deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 15,00m;
- Condomínios edifícios que possuam a partir de 501 unidades, os quais deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 20,00m;
- Usos não residenciais que possuam de 16 a 30 vagas, os quais deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m;
- Usos não residenciais que possuam 31 vagas ou mais, os quais deverão apresentar área de acumulação que comporte o equivalente à, no mínimo, 3% da quantidade de vagas, considerando que cada veículo utiliza um comprimento de 5,00m;
- Usos institucionais de ensino que possuam mais de 500m² de área construída, os quais deverão apresentar área de acumulação e/ou área de embarque e desembarque com comprimento mínimo de 1,00m para cada 50m² de área construída;
- Usos de serviços ligados à transportadoras, agências e/ou garagens que operem caminhões e ônibus, os quais deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 20,00m.

Assim, não demandarão faixa de acumulação de veículos, por não serem considerados empreendimentos geradores de tráfego:

- Condomínios de lotes e edifícios que possuam até 20 unidades;
- Usos não residenciais que possuam menos de 15 vagas.

Em conformidade com a [LO nº 2.111/1992](#), destaca-se que os lotes localizados nas seguintes vias dos bairros Jardim Nova Lorena, Parque Nova Lorena e Parque Mondesir devem adotar o uso estritamente residencial:

- R. Dr. Ademar de Barros;
- R. Antonio Azevedo de Castilho;
- R. Dagoberto P. de Azevedo;
- R. Severino Fittipaldi;
- R. Antonio Galvão F. Rangel;
- R. Dr. André Serra de Andrade;
- R. Irma Maria B. Machado;
- R. Geraldo Luís dos Santos;
- R. Afrodizio de Mattos;
- R. Henriqueta de Carvalho Ferrari;
- R. Pe. Carlos Leoncio da Silva;
- R. Fausto Ferreira dos Reis;

- R. Aldo Ferreti;
- R. Eunice Bastos Galvão;
- R. Armindo Faustino;
- R. Jornalista Araken Aquino;
- R. Maria Moreira Lorena;
- R. Moacir Ferreira da Costa;
- R. Alferes Jose Pedro Lorena;
- R. Ana Pereira de Lacerda;
- R. Gal. Brigada Geraldo de Alencar Aquino;
- Antonio Rufino Amorim;
- R. Lídia de Aquino Vieira;
- R. Jose Monteiro Andrade;
- R. Asp. Eduardo Roberto Areco;
- R. Rubens Domingos Aquíla; e
- R. Joao Gonçalves da Costa.

Por fim, pontua-se ainda as exigências constantes na LO nº 1.963/1992 acerca de usos industriais:

- Fica estabelecido um afastamento mínimo de 100m dos usos de indústria, comércio, depósito e serviços que produzam, utilizem, manipulem ou mantenham em estoque, acima do solo, materiais inflamáveis, explosivos, tóxicos, radioativos e os usos residenciais ou os que possibilitem grande concentração de pessoas;
- Entre a divisa de imóvel de uso residencial e os estabelecimentos industriais incompatíveis (IND3), deverá ser observada uma distância mínima de 300m.

4.3. Parâmetros de Ocupação

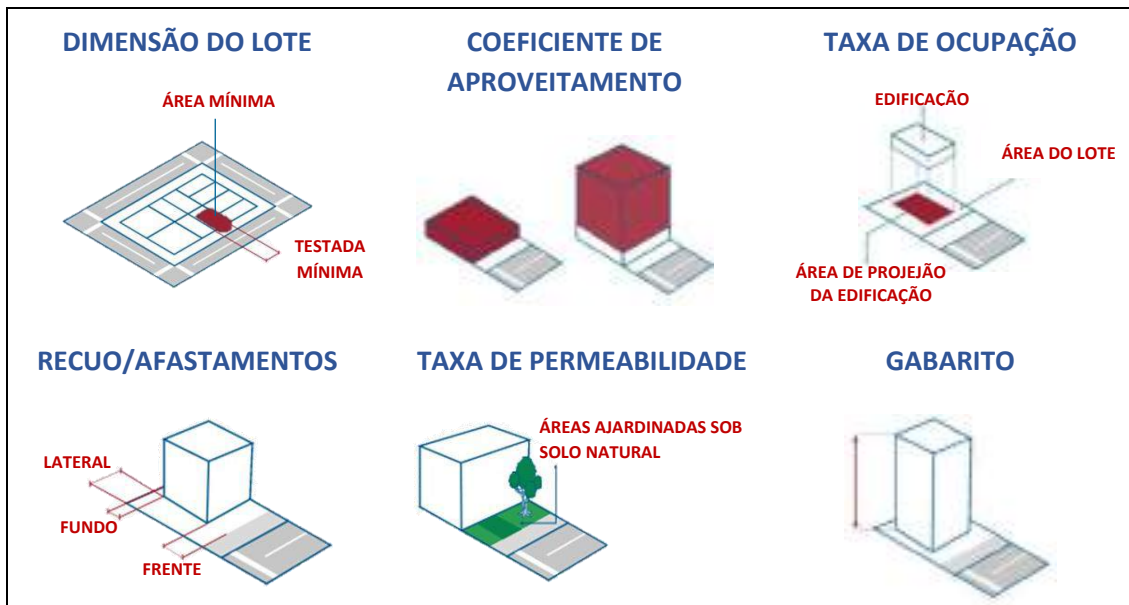
Com objetivo de consolidar e simplificar a ocupação do solo de Lorena, sugere-se a adoção dos seguintes parâmetros, ilustrados na **Figura 4.3-1**:

- **Dimensão do Lote:** Área indicada pela testada (dimensão mínima da frente do lote) e a área mínima do lote, a partir da qual não poderá haver desmembramento ou fracionamento;
- **Coefficiente de Aproveitamento:** Índice que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada admitida no lote/gleba, podendo ser:
 - **Básico (CAB):** Índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote; e
 - **Máximo (CAMax):** Índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, mediante contrapartida financeira, regulamentada pela Outorga Onerosa do Direito de Construir, ou pela utilização da Transferência do Direito de Construir.
- **Taxa de Ocupação:** Relação percentual entre a projeção do perímetro total da(s) edificação(ões) no terreno e a área do lote;
- **Taxa de permeabilidade:** Área do lote reservada, não edificável, sem pavimentação ou ocupação, destinada a fazer o escoamento natural das chuvas;
- **Recuo Frontal Mínimo:** Área não edificável, paralela à testada do lote, contada a partir do alinhamento predial;
- **Afastamentos das Divisas (lateral e fundo):** Áreas não edificáveis, paralelas às divisas do lote; e
- **Gabarito:** Altura máxima permitida para a edificação, contada pelo número de pavimentos, aplicável apenas na ZIHP.

Adicionalmente, o **Quadro 4.4**, o qual estabelece os parâmetros de ocupação por zona, também apresentará o **Coefficiente de Aproveitamento Mínimo (CAMin)**, o qual é caracterizado como: Índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima de construção exigida para que o lote não seja classificado como subutilizado, não sendo, portanto, enquadrado no instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC⁴.

⁴ A regulamentação do referido instrumento não está prevista no Termo de Referência que originou o Contrato nº 91/2025, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Lorena e a empresa Geo Brasilis, em 08 de agosto de 2025.

Figura 4.3-1: Ilustração dos parâmetros de ocupação propostos para Lorena



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Acerca do **Coefficiente de Aproveitamento**, não serão computadas em seu cálculo as seguintes áreas:

- A área dos pavimentos utilizados para garagem, zeladoria (vestiários de funcionários, refeitório, depósito de material de limpeza e lavanderia) e espaços comuns destinados a lazer (salão, academia, escritório, sala de recreação, sala de cuidados estéticos, espaço de churrasqueira, sauna e piscina), com ocupação total ou parcialmente do pavimento (LC n° 388/2023);
- Nas habitações multifamiliares, as áreas privativas destinadas a Área de Serviço e Terraços Cobertos (varandas), bem como as áreas comuns destinadas a circulação vertical (poço de elevador, rampa e escada) e fruição horizontal - hall, e corredores nos pavimentos tipo e no pavimento térreo (LC n° 388/2023);
- Nas edificações de uso comercial, as áreas comuns destinadas a circulação vertical (poço de elevador, rampa e escada) e fruição horizontal (hall e corredores) nos pavimentos tipo e no pavimento térreo (LC n° 388/2023).

Acerca do **recuo frontal mínimo**, fica estabelecido que:

- O recuo frontal fica dispensado em via Local da ZIHP, ZPR1, ZPR2, ZPR3 e ZEIS. As edificações que possuam o último piso de pavimento e/ou piso útil a uma distância vertical maior que 15,00m, contada a partir do nível da soleira do andar térreo, deverão ter recuo de acordo com a fórmula $[H/6 + 0,5]$, em que "H" corresponde à altura total da edificação, em metros;

- Em lotes com frente para mais de um logradouro público classificado como Via Local será considerado como frente apenas um dos alinhamentos a escolha do proprietário da edificação (LO nº 2.111/1993);
- Em lotes com frente para mais de um logradouro público, em que um dos alinhamentos seja voltado para uma Via Arterial ou Coletora e o outro por Via Local, o recuo torna-se obrigatório para o alinhamento voltado para a Via Arterial ou Coletora (LO nº 2.111/1993);
- Em lotes com frente para mais de um logradouro público, em que ambos os alinhamentos sejam voltados para uma Via Arterial ou Coletora, o recuo torna-se obrigatório para ambos os Alinhamentos (LO nº 2.111/1993);
- Somente será permitida a utilização do recuo frontal para alocação de vagas de estacionamento se o mesmo possuir, no mínimo, 6,00m;
- Ficam permitidos no recuo frontal:
 - Beirais, sacadas e marquises de até 1,00m de projeção horizontal;
 - Guaritas e instalações sanitárias mínimas para vigia, bem como depósitos para lixo e cabines de energia elétrica, construídos sobre o recuo frontal, em condomínios verticais e horizontais, bem como para indústrias, desde que não ultrapassem 20m²;
 - Vagas de estacionamento, desde que o recuo tenha no mínimo 5,00m;
 - Os pavimentos de edificações, instalações ou equipamentos situados em **subsolo** deverão respeitar o recuo frontal obrigatório.

Acerca dos **Afastamentos das Divisas**, ficam definidas as seguintes regras:

- Em lotes localizados nas ZIHP, ZPR3, ZEIS, ECS1 e ECS2:
 - As edificações que possuam o último piso de pavimento e/ou piso útil a uma distância vertical menor que 10,00m contada a partir do nível da soleira do andar térreo ficam dispensadas de afastamentos, desde que não existam aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas. Caso existam aberturas o afastamento mínimo é de 1,5m;
 - As edificações que possuam o último piso de pavimento e/ou piso útil a uma distância vertical maior que 10,00m contada a partir do nível da soleira do andar térreo deverão ter afastamento de acordo com a fórmula $[H/6 + 0,5]$, em que “H” corresponde à altura total da edificação, em metros (LO nº 2.111/1993).
- Em lotes localizados nas ZPR1 e ZPR2:
 - As edificações que possuam o último piso de pavimento e/ou piso útil a uma distância vertical menor que 7,00m contada a partir do nível da soleira do andar térreo ficam dispensadas de afastamentos, desde que não existam aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas. Caso existam aberturas o afastamento mínimo é de 1,5m;

- As edificações que possuam o último piso de pavimento e/ou piso útil a uma distância vertical maior que 7,00m contada a partir do nível da soleira do andar térreo deverão ter afastamento de acordo com a fórmula $[H/6 + 0,5]$, em que “H” corresponde à altura total da edificação, em metros (LO nº 2.111/1993).
- Em lotes localizados nas ZDES, ZDEI, ZEIT e ZEBD o afastamento lateral deve obedecer ao estabelecido no **Quadro 4.4** deste relatório.

Acerca do **gabarito**, fica definido que:

- Somente terão restrição de altura os lotes inseridos na Zona de Interesse Histórico e Paisagístico, conforme delimitação ilustrada no **Mapa Zoneamento Urbano**, os quais ficam limitados ao gabarito máximo de 4 pavimentos⁵.

Por fim, pontua-se que deverão ser obedecidas eventuais restrições do CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Artístico e Turístico, quando houver incidência de área envoltória de bem tombado.

⁵ Com vistas a não conflitar com a necessidade de incentivar a ocupação da região central da cidade de Lorena, propõe-se a limitação de 4 pavimentos. Entretanto, caso opte-se por limitar de maneira mais adequada a interferência visual em bens de interesse cultural, histórico e paisagísticos, bem como manter a tipologia de ocupação majoritária identificada, recomenda-se a limitação de gabarito em até 2 pavimentos.

4.4. Aplicação de parâmetros de uso e ocupação do solo

Apresentada a distribuição espacial no zoneamento urbano, bem como a definição dos parâmetros que balizarão o ordenamento de uso e ocupação de Lorena, o **Quadro 4.4-1** apresenta a aplicação dos parâmetros em cada uma das zonas. Para auxiliar na identificação das zonas, o referido quadro ilustra as cores adotadas no **Mapa Zoneamento Urbano**, apresentado no **item 4.1.2** deste relatório.

Quadro 4.4-1: Aplicação dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação

Zona	Usos Permitidos (1)	Área (m ²)	Testada (m)	CA Mínimo	CA Básico	CA Máximo	TO	TP	Recuo (2)	Afast. divisas
ZPR1	R1/R2H	280m ²	12m	-	1	2	60%	20%	0m (3)	1,5m (4)
	C1									
	S1									
	IND1									
	I1/I2									
	EA1									
ZPR2	R1/R2H/R2V	150m ²	6m	-	1,5	2,5	70%	15%	0m (3)	1,5m (4)
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
	I1/I2									
ZPR3	R1/R2H/R2V	150m ²	6m	0,1	2	3	70%	15%	0m (3)	1,5m (5)
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
	I1/I2/I3									
ZEIS	R1/R2H/R2V	140m ²	6m	-	1,5	3	80%	10%	0m (3)	1,5m (5)
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
	I1/I2									
ZDES	C1/C2/C3	350m ²	10m	-	1	2	80%	10%	6m	1,5m
	S1/S2/S3									
	IND1/IND2									
	I1/I2/I3									
	EA1									
ZDEI	C2/C3	500m ²	10m	-	1	2	70%	20%	10m	3m
	S2/S3									
	IND2/IND3									
	I2/I3									
	EA1									

Zona	Usos Permitidos (1)	Área (m ²)	Testada (m)	CA Mínimo	CA Básico	CA Máximo	TO	TP	Recuo (2)	Afast. divisas
ZEIT	R1/R2H	1.000m ²	20m	-	0,4	-	40%	50%	10m	3m
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
	I1/I2									
	EA1									
ZEBD	R1/R2H	5.000m ²	40m	-	0,2	-	20%	70%	10m	6m
	I1/I2									
	EA1									
ZRT	Atividades de lazer ao ar livre	10.000m ² (5)	40m (5)	-	0,2 (5)	-	20% (5)	70% (5)	10m (5)	6m (5)
	IND3 (5)									
ZIHP	Conforme zona concomitantemente incidente	Conforme zona concomitantemente incidente, mas limitada ao gabarito máximo de 4 pavimentos								
ZIA	Atividades de lazer ao ar livre (6)	Não permitida a ocupação (6)								
ECS1	R1/R2H/R2V	-	-	0,1	2,5	3,5	-	-	-	(5)
	C1/C2/C3									
	S1/S2/S3									
	IND1									
	I1/I2/I3									
ECS2	R1/R2H/R2V	-	-	0,15	3	4,5	-	-	-	(5)
	C1/C2/C3									
	S1/S2/S3									
	IND1/IND2									
	I1/I2/I3									
EIND1	C1/C2/C3	-	-	-	1	2	-	-	-	-
	S1/S2/S3									
	IND1/IND2									
	I1/I2/I3									
EIND2	C1/C2/C3	-	-	-	1	2	-	-	-	-
	S1/S2/S3									
	IND1/IND2/IND3									
	I1/I2/I3									

Notas:

(1) A implantação de equipamentos públicos de uso institucional, ou que abriguem demais atividades de utilidade pública, por parte de órgãos das esferas municipal, estadual ou federal, fica permitida em todas as zonas do município, urbanas ou rurais.

- (2) Somente será permitida a utilização do recuo frontal para alocação de vagas de estacionamento se o mesmo possuir, no mínimo, 6m.
- (3) O recuo frontal fica dispensado em via Local da ZIHP, ZPR1, ZPR2, ZPR3 e ZEIS. As edificações que possuam o último piso de pavimento e/ou piso útil a uma distância vertical maior que 15,00m, contada a partir do nível da soleira do andar térreo, deverão ter recuo de acordo com a fórmula $[H/6 + 0,5]$, em que “H” corresponde à altura total da edificação, em metros
- (4) Em lotes localizados nas ZPR1 e ZPR2 as edificações que possuam o último piso de pavimento e/ou piso útil a uma distância vertical menor que 7,00m, contada a partir do nível da soleira do andar térreo, ficam dispensadas de afastamentos, desde que não existam aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas. Caso existam aberturas o afastamento mínimo é de 1,5m. As edificações que possuam o último piso de pavimento e/ou piso útil a uma distância vertical maior que 7,00m contada a partir do nível da soleira do andar térreo deverão ter afastamento de acordo com a fórmula $[H/6 + 0,5]$, em que “H” corresponde à altura total da edificação, em metros.
- (5) Em lotes localizados nas ZIHP, ZPR3, ZEIS, ECS1 e ECS2 as edificações que possuam o último piso de pavimento e/ou piso útil a uma distância vertical menor que 10,00m, contada a partir do nível da soleira do andar térreo, ficam dispensadas de afastamentos, desde que não existam aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas. Caso existam aberturas o afastamento mínimo é de 1,5m. As edificações que possuam o último piso de pavimento e/ou piso útil a uma distância vertical maior que 10,00m contada a partir do nível da soleira do andar térreo deverão ter afastamento de acordo com a fórmula $[H/6 + 0,5]$, em que “H” corresponde à altura total da edificação, em metros.
- (6) Permitida a ocupação por novos empreendimentos apenas no entorno de 250m a partir da Estação de Tratamento de Esgotos, excluídas as áreas com incidência da ZIA.
- (7) Quando forem constatados conflitos entre a delimitação das ZIAs e a ocupação consolidada existente no local, poderá ser requerida a utilização dos parâmetros urbanísticos da zona concomitantemente incidente, desde que apresentado o mapa atual de uso do solo, georreferenciado, identificando os remanescentes florestais, áreas de preservação permanente, hidrografia, cotas de inundação, vias públicas oficiais e a área objeto da solicitação, assinado por profissional habilitado.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.5. Parcelamento do Solo Urbano

Em conformidade com o disposto no Plano Diretor de Lorena (LC nº 244/2016), o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Lorena é regido pela Lei Federal nº 6.766/1979, bem como pela legislação estadual e municipal complementar, devendo os agentes públicos e privados atender a todos os requisitos urbanísticos e ambientais, critérios e procedimentos nela previstos ou em lei federal que venha alterá-la ou substituí-la. Disto isto, destaca-se que, conforme a Lei Federal supracitada, o parcelamento do solo é proibido nos seguintes casos:

- Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%⁶;
- Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- Em áreas de preservação ecológica; e
- Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Além disto, compreendem áreas *non aedificandi* (faixas *non aedificandi* e áreas de preservação permanente), vide especificações da Lei Federal nº 12.651/2012 e Lei Federal nº 13.913/2019 (e alterações posteriores)⁷:

- As Áreas de Preservação Permanente – APPs⁸, em zonas rurais ou urbanas:

⁶ A Lei Federal nº 6.766/1979 permite o parcelamento do solo em declividades superiores à 30%, desde que atendidas exigências específicas das autoridades competentes. Visto que normativa vigente em Lorena não permite qualquer parcelamento do solo em tais áreas, independentemente de quaisquer critérios adicionais que poderiam ser adotados, a proposta mantém a proibição.

⁷ As áreas *non aedificandi* deverão possuir, obrigatoriamente, vias marginais e imediatamente contíguas às mesmas, conforme discutido no **item 4.4.2.2** deste relatório.

⁸ Poderá ser definida faixa marginal distinta daquelas estabelecidas na Lei Federal nº 12.651/2012, desde que caracterizada como Área Urbana Consolidada, conforme os seguintes critérios: (i) Deve estar incluída no perímetro urbano pelo plano diretor ou por lei municipal específica; (ii) Dispor de sistema viário implantado; (iii) Estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados; (iv) Apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços; (v) Dispor de, no mínimo, 2 dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: (a) Drenagem de águas pluviais; (b) Esgotamento sanitário; (c) Abastecimento de água potável; (d) Distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e (e) Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos. Para a definição de Área Urbana Consolidada, por lei municipal, deverão ser ouvidos os conselhos estadual e municipal de meio ambiente, com regras que estabeleçam a não ocupação de áreas com risco de desastres, a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houverem, e a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados APPs urbanas deverão observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental.

- As faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:
 - a) 30 metros, para os cursos d'água de menos de 10 metros de largura;
 - b) 50 metros, para os cursos d'água que tenham de 10 a 50 metros de largura;
 - c) 100 metros, para os cursos d'água que tenham de 50 a 200 metros de largura;
 - As áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:
 - a) 100 metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 metros;
 - b) 30 metros, em zonas urbanas;
 - As áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;
 - As áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 metros;
 - No topo de morros, montes, montanhas e serras;
- As áreas delimitadas como Zona de Restrição Total – ZRT, englobando os antigos meandros do Rio Paraíba do Sul, com exceção do entorno de 250m a partir da Estação de Tratamentos de Esgotos da SABESP;
 - As faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 metros de cada lado;
 - As faixas de domínio das ferrovias, sendo obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 metros de cada lado;
 - Faixas de servidão de passagem de rede elétrica, e faixas de servidão sanitária, cujo domínio permanece com o proprietário, porém com restrições ao uso, não sendo permitidas construções, com largura mínima de 15m ou o que for estabelecido pela concessionária da rede elétrica⁹.

Deve-se atentar-se também aos parâmetros constantes na Resolução SIMA nº80/2020, acerca da supressão de vegetação nativa e manutenção da permeabilidade do solo:

- Onde seja necessário suprimir a vegetação nativa para o parcelamento do solo (como também de implantação de condomínio ou edificação), é obrigatório preservar a vegetação nativa em área correspondente a no mínimo 20% da área bruta da propriedade, podendo ser ampliada quando houver vegetação nativa em:

⁹ Conforme informado pela Prefeitura Municipal de Lorena, a Axia Energia, concessionária responsável por linhas de transmissão elétrica, indicou existir largura variável de faixa de servidão, a qual varia de 12,5m a 130m.

- Estágio inicial de regeneração, chegando a 30% da área bruta da propriedade;
 - Estágio médio de regeneração, chegando a 50% da área bruta da propriedade;
 - Estágio avançado de regeneração, em propriedade localizada em perímetro urbano definido antes da Lei Federal nº 11.428/2006, chegando a 70% da área bruta da propriedade.
- A supressão de vegetação é proibida nos seguintes casos:
 - Vegetação nativa de Mata Atlântica em estágio avançado de regeneração em lotes que passaram a fazer parte do perímetro urbano após a edição da Lei Federal 11.428/2006; e
 - Vegetação nativa de Cerrado ou Cerradão em estágio avançado de regeneração, conforme determina a Lei Estadual 13.550/2009.
 - Quando for indispensável para o acesso à gleba ou para a implantação de ligação com a infraestrutura de saneamento e energia, a supressão da vegetação é permitida, mesmo que a vegetação nativa tenha menos de 20% da área bruta, obedecidas as disposições a seguir:
 - Quando não houver vegetação nativa, será exigida a manutenção das características naturais de permeabilidade do solo em no mínimo 20% da área bruta do empreendimento;
 - No caso de conjuntos habitacionais destinados à habitação de interesse social (HIS) de que tratam a Resolução Conama nº 412/2009, e a Lei Federal nº 11.977/2009, licenciados no âmbito do GRAPROHAB ou com estudos de impacto ambiental, deverá ser estabelecida uma área permeável de, no mínimo, 10% da área bruta do empreendimento.

Por fim, destaca-se que os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos a serem implantados na zona de amortecimento da Floresta Nacional de Lorena (ICMBio FLONA), quando esta for delimitada por Lei Federal, deverão observar as regras específicas estabelecidas no plano de manejo da Unidade de Conservação (LC nº 244/2016).

4.5.1. Tipos de parcelamento do solo

Visando padronizar a adoção de termos na legislação municipal, propõe-se a adoção das seguintes definições:

- **GLEBA:** Porção de terra, com localização e configuração definida, não tendo sido fruto de parcelamento para fins urbanos aprovado ou registrado em Cartório, ou seja, se constitui como imóvel não parcelado; e
- **LOTE:** Porção de terra com frente para logradouro público, servido com infraestrutura básica e cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos zona que se encontra, que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos ou de regularização fundiária.

4.5.1.1. Parcelamento do Solo Urbano

Em relação às modalidades de parcelamento do solo urbano, propõe-se as seguintes definições:

- **LOTEAMENTO:** Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (LC nº 244/2016); e
- **DESMEMBRAMENTO:** Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (LC nº 244/2016).

Para lotes resultantes do loteamento ou desmembramento ficam permitidas as seguintes operações de alteração do parcelamento do solo:

- **FRACIONAMENTO:** Subdivisão de lote em dois ou mais lotes, desde que os lotes resultantes atendam os índices urbanísticos para a zona em que se situem, incluindo as dimensões mínimas (LC nº 244/2016);
- **REMEMBRAMENTO:** Junção de lotes lindeiras, sem alteração do sistema viário, dos percentuais de espaços livres de uso público ou de áreas institucionais.

Em relação aos loteamentos, os mesmos poderão ser implantados como **LOTEAMENTO FECHADO** ou de **ACESSO CONTROLADO**, caracterizado como loteamento aprovado conforme Lei Federal nº 6.766/1979 e demais legislações pertinentes, que através de autorização Municipal possuirá fechamento de perímetro por muros ou alambrados e portaria como dispositivo de segurança para controle de acesso ao interior do loteamento (LC nº 247/2016), onde a propriedade individual é configurada pelo lote, cujo sistema viário pertence ao município, que cede o seu controle para a administração conjunta destes proprietários em caráter precário por tempo indeterminado, através de decreto do Poder Executivo, e cuja área institucional não pode ser enclausurada, devendo ter acesso à via pública. Destaca-se que os serviços públicos municipais, como a coleta de lixo, poda de árvores e outros, bem como a manutenção das áreas comuns dentro do perímetro da área do Loteamento, deverão ser executados pelos respectivos proprietários, podendo ser representados pela Associação de Bairros ou similar, enquanto a iluminação das vias públicas permanecerá sob a responsabilidade da Prefeitura Municipal de Lorena (LC nº 335/2021).

Em conformidade com o estabelecido com a LO nº 1.964/1992, o parcelamento para fins urbanos de imóveis rurais localizados em zona urbana, rege-se pelas disposições da Lei Federal nº 6.766/1979 e das legislações estaduais e municipais pertinentes. Em tal hipótese de parcelamento caberá ao INCRA, unicamente, proceder, a requerimento do interessado, à exclusão da área de seu cadastro, desde que aprovado o parcelamento pela Prefeitura Municipal, e registrado no Registro de Imóveis.

4.5.1.2. Modalidades de Condomínios

No que tange às modalidades de condomínio, propõe-se a manutenção das modalidades vigentes, sendo elas:

- **CONDOMÍNIO EDILÍCIO:** Formado pelo conjunto de edificações térreas ou de mais pavimentos, a serem construídos sob a forma de unidades autônomas residenciais, fechadas por cercas ou muros, com saída para via pública (LC nº 208/2015), destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo cada unidade uma propriedade autônoma, e com sistema viário interno composto de ruas de propriedade comum dos condôminos;
- **CONDOMÍNIO DE LOTES:** Modalidade de condomínio formando área fechada por muros com acesso controlado, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de circulação interna e de recreação (LC nº 363/2022), com as áreas públicas a serem repassadas ao município localizadas na parte externa do fechamento, voltadas para via pública existente.

Pontua-se que os condomínios de lotes somente poderão ser constituídos em glebas ou lotes quando estiverem excluídos no Decreto Estadual nº 66.690/2022 (LC nº 363/2022), conforme será discutido no item 4.5.2.5 deste relatório.

4.5.2. Requisitos urbanísticos

Os parcelamentos deverão atender todos os ditames da norma de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo vigente no município e das demais legislações concorrentes, a nível estadual e federal. Dentre as previsões legais, fica pré-estabelecido a reserva de terras públicas, oriundas do parcelamento, a serem doadas/destinadas à municipalidade, bem como o dimensionamento das áreas públicas. Para tal, conceitua-se os seguintes termos:

- **Áreas públicas:** áreas que pertencem à Administração Pública, de livre acesso aos cidadãos, não vinculadas às atividades privadas, de modo que os serviços existentes na área devem ser de destinação social;
- **Equipamentos comunitários:** instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres (LO nº 1.964/1992);
- **Equipamentos urbanos:** instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres (LO nº 1.964/1992);
- **Logradouro público:** espaço livre, de uso comum, destinado à circulação de pedestres, e à parada, estacionamento e circulação de veículos. São exemplos as calçadas, calçadões, praças, parques e áreas de lazer, em geral;

- **Passeio:** é o espaço destinado à circulação de pedestres, situado entre o alinhamento predial e o início da faixa de rolamento ou ciclovia, se houver;
- **Quadra:** área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais ou logradouros públicos;
- **Via pública:** logradouro por onde transitam pessoas, veículos e animais, compreendendo, de acordo com a tipologia, a pista de rolamento, o passeio, o acostamento, a ciclovia ou ciclofaixa e o canteiro central.

Com o objetivo de estabelecer a contiguidade de novos processos de urbanização a partir de áreas já urbanizadas como forma prioritária do crescimento da cidade, evitando-se a criação de vazios urbanos que sirvam à especulação e que onerem os custos com extensão da malha viária e de redes de infraestrutura, propõe-se adoção da seguinte regra:

- Com exceção dos loteamentos de chácaras e dos loteamentos industriais, logísticos e empresariais, fica proibida a aprovação de loteamento em áreas que distem mais de 150m de loteamentos previamente aprovados e implantados ou que demandem a ampliação da infraestrutura por parte do Poder Público.

Dito isto, são apresentados a seguir os requisitos urbanísticos a serem observados no parcelamento do solo, considerando:

- Percentual e localização de áreas públicas a serem doadas ao Município;
- Disposição de quadras e do sistema viário;
- Restrições de lotes e fechamentos de condomínios edilícios e de condomínios lotes;
- Requisitos específicos de loteamentos fechados; e
- Requisitos específicos de condomínio de lotes.

4.5.2.1. Doação de áreas públicas

No que tange à doação de áreas públicas, o **Quadro 4.4.2.1-1** apresenta as áreas públicas que passarão, no ato do registro do empreendimento, a integrar o domínio do Município, sem ônus para a administração pública, considerando a área total do empreendimento.

Quadro 4.4.2.1-1: Áreas públicas resultantes do parcelamento do solo

Área pública	Caracterização	Porcentagem a ser doada/destinada
Área Institucional	Áreas públicas provenientes do parcelamento do solo e destinadas à implantação de equipamentos comunitários e urbanos, ou outras atividades públicas e de interesse coletivo.	3% da área total do empreendimento (LC nº 208/2015) (LC nº 363/2022)

Área pública	Caracterização	Porcentagem a ser doada/destinada
Sistema de Lazer e Áreas Verdes	<p>Área pública destinada a acomodar:</p> <ul style="list-style-type: none"> Em ¼ do Sistema de Lazer e Áreas Verdes, a implantação de praças, áreas de recreação e esportivas e demais referenciais urbanos e paisagísticos, nas quais podem ser construídos equipamentos próprios para a recreação; Em ¾ do Sistema de Lazer e Áreas Verdes, os locais com predomínio de vegetação arbórea preferencialmente nativa, natural ou recuperada, destinada a melhoria ambiental urbana, preservação da biodiversidade, proteção dos recursos hídricos, manutenção e melhoria paisagística, não sendo permitida edificação, onde poderão estar localizadas as bacias de retenção do sistema de macrodrenagem. 	<p>20% da área total do empreendimento (LC nº 208/2015) (LO nº3.270/2009)</p> <p>40% da área total do empreendimento caso esteja localizado na ZEBD</p>
Área Patrimonial	<p>Área pública destinada à implantação de edificações de uso industrial, logísticos e/ou equipamentos públicos ou de uso comunitário, podendo ser doada para projetos de interesse público, permutada ou vendida conforme critério e conveniência do Poder Público.</p>	<p>Em loteamento ou condomínio industrial, logístico e/ou empresarial: 3% da área total do empreendimento</p>
Sistema Viário	<p>Conjunto de vias, sinalização de trânsito e seu funcionamento.</p>	<p>Dimensionado de acordo com gabarito de via determinado.</p>

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Pontua-se que as áreas públicas deverão ser doadas da seguinte maneira, de acordo com a modalidade de parcelamento do solo:

- Em loteamentos, abertos ou fechados, é obrigatória a doação/destinação de área pública;
- Em desmembramentos é obrigatória a doação/destinação de área pública sempre que o resultado do desmembramento for, no mínimo, de 04 lotes (LC nº 244/2016);
- Em fracionamentos e remembramentos não é obrigatória a doação/destinação de área pública;
- Em condomínio de lotes é obrigatória a doação/destinação de área institucional apenas quando o número de unidades for superior 50 lotes, não sendo exigido o Sistema de Lazer e Áreas Verdes¹⁰ (LC nº 363/2022);

¹⁰ Apesar de não doarem áreas públicas, os condomínios horizontais de lotes deverão possuir, no mínimo, 20% da gleba destinada ao uso comum dos condôminos consistente em vias de circulação interna, áreas de recreação, áreas verdes e áreas construídas comuns (LC nº 363/2022), conforme indicado no **item 4.4.2.4** deste relatório.

- No caso de loteamento ou condomínio industrial, logístico ou empresarial, em caráter de exceção, será exigida apenas a doação/destinação de Área Patrimonial e de Áreas Verdes, com esta última correspondendo a 5% da área total do empreendimento.

Quando da emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas, a Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano deverá indicar a localização aproximada das áreas públicas a serem doadas/destinadas ao Município. Além disto, propõe-se a adoção das seguintes regras qualificantes para as áreas públicas:

- As áreas institucional e patrimonial devem ser plenamente edificáveis e livres de impedimentos ambientais, com área mínima de 500m², permitindo a inscrição de um raio de 10,00m e declividade de até 15%, a fim de contemplar as reais necessidades do município, não podendo ser alocada em canteiros centrais de vias em ou rotatórias, devendo obrigatoriamente ter frente para via Arterial ou Coletora;
- A disposição do Sistema de Lazer e Áreas Verdes deverá seguir o princípio de incremento da conectividade, integrando-os através de caminhos verdes e arborização urbana (LC nº 244/2016), devendo obrigatoriamente ter frente para via pública e não sendo permitido no seu cômputo as APPs.

Para a área de uso institucional abre-se a possibilidade, a critério da municipalidade, de que a doação possa ser realizada em outro local do município ou por meio de construção ou reforma de equipamento comunitário, ou mesmo que possa ser transformada em contrapartida pecuniária, devendo obedecer aos seguintes critérios:

- **Doação de área em outro local:**
 - A área a ser doada deverá estar localizada onde haja necessidade de implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, dentro do perímetro urbano, preferencialmente em áreas próximas ao loteamento;
 - A área a ser doada só será aceita após a análise e aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal; e
 - O valor de referência da área a ser doada deverá corresponder a 3% do valor de referência da área total a ser parcelada.
- **Compensação financeira:**
 - Desde que o valor seja equivalente a 3% do valor de referência da área total a ser parcelada, cujo recurso deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- **Reforma ou construção de equipamento comunitário:**
 - A destinação do equipamento comunitário a ser construído deve ser definida em função da necessidade da região, considerando o parecer dos órgãos

- competentes da Prefeitura Municipal, cujo valor da obra não poderá ser menor do que 3% do valor de referência da área total a ser parcelada; e
- Os projetos construtivos devem ser submetidos à aprovação dos órgãos competentes e seguir os padrões da Prefeitura.

Por fim, destaca-se que o condicionamento do parcelamento e utilização de gleba com maciços arbóreos significativos fica atrelado à obrigação de averbação prévia da área que os contenham, podendo esta ser doada para a implantação de área verde pública ou gravada como Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN), quando seu valor biológico assim o justificar (LC nº 244/2016).

4.5.2.2. Quadras e sistema viário

Sobre as quadras, fica estabelecido que:

- O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300,00m (LO nº 1.964/1992);
- Nas quadras com mais de 150m de comprimento será tolerada passagem de 3,00m de largura, para uso de pedestres e obras de saneamento (LO nº 1.964/1992);
- A disposição das ruas de qualquer plano deverá assegurar a continuidade do traçado das ruas vizinhas (LO nº 1.964/1992);
- No caso de loteamento ou condomínio industrial, fica dispensada a limitação quanto à dimensão máxima da quadra, desde que respeitadas as diretrizes viárias estabelecidas pelo Município, sendo vedada a implantação de viário com dimensionamento de via local.

Em obediência ao Art. 24 da LC nº 244/2016 adota-se a nova hierarquia viária estabelecida no Plano Diretor, a qual estabelece:

- Via de Trânsito Rápido: Caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;
- Via Arterial: Caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros, destinadas a possibilitar o trânsito entre as regiões da cidade, podendo ser:
 - Vias arteriais do intra-anel viário;
 - Vias arteriais principais;
 - Vias arteriais secundárias;
 - Vias arteriais de conexão metropolitana.
- Via Coletora: Caracterizada por possibilitar o trânsito dentro das regiões da cidade, destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias arteriais, podendo ser:

- Vias coletoras urbanas;
 - Vias marginais;
 - Vias vicinais.
- Via Local: Caracterizada pelo baixo volume de tráfego, por interseções em nível não semaforizadas e pela função prioritária de acesso aos lotes ou a áreas restritas.

Neste sentido, os próximos parcelamentos do solo deverão adotar o dimensionamento viário mínimo apresentado no **Quadro 4.4.2.2-1**, bem como respeitar a hierarquia e diretrizes viárias ilustradas no **Mapa Hierarquia Viária**, as quais visam promover a conexão adequada entre diferentes locais da área urbana. As vias que contam com o pavimento e passeios já implantados permanecerão com as dimensões existentes, exceto quando indicado em projeto de urbanização específico. Para as calçadas, cumpre mencionar que deverão ser observados os parâmetros de acessibilidade dispostos na NBR 9050.

Pontua-se que as áreas *non aedificandi* (faixas *non aedificandi* e áreas de preservação permanente), indicadas na **sessão 4.4** deste relatório, deverão possuir, obrigatoriamente, vias marginais e imediatamente contíguas às mesmas (LC nº 244/2016). Propõe-se que tais vias deverão ter dimensionamento mínimo de Via Local, podendo, à critério da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano quando da emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas, exigir dimensionamento superior. Em caráter de exceção, as vias marginais e imediatamente contíguas às áreas delimitadas como ZRT, no que tange aos antigos meandros do Rio Paraíba do Sul, poderão ser dimensionamento mínimo que comporte apenas calçada e ciclovia, desde que exista anuência da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano.

Deverão ser igualmente consideradas e implantadas no sistema viário as ciclovias e ciclofaixas indicadas no Mapa 05, Anexo do Plano Diretor (LC nº 244/2016), garantindo que todas as novas vias arteriais e coletoras possuam ciclofaixa ou ciclovia, de modo a se conectar com a malha cicloviária existente ou projetada.

A seguir, apresentam-se regras específicas para as vias de circulação interna de condomínio de lotes. Propõe-se que o dimensionamento da circulação interna de condomínios edificados seja tratado na atual revisão do Código de Obras de Lorena que está em andamento. Dito isto, são regras específicas para condomínios de lotes:

- As vias de circulação interna deverão ter, no mínimo, a largura de 12,00m e leito carroçável de no mínimo 8,00m (LO nº 363/2022);
- A via de acesso ao condomínio de lotes deverá ter dimensionamento mínimo de coletora;
- Em casos especiais, quando se tratar de rua de tráfego interno, com comprimento máximo de 200,00m e destinada a servir apenas a um núcleo residencial, a sua largura poderá ser reduzida a 10,00m, com leito carroçável mínimo de 6,00m, sendo obrigatórias as praças de manobra retomo (LO nº 363/2022);

- Para interligação do condomínio de lotes com o sistema viário municipal, fica permitida somente uma ligação principal (entrada e saída), podendo existir, mediante justificativa, uma ligação secundária para acesso de veículo de carga (LO nº 363/2022);
- Os condomínios horizontais de lotes poderão ser cercados com muros no alinhamento das vias públicas até a altura máxima de 3,20m (LO nº 363/2022).

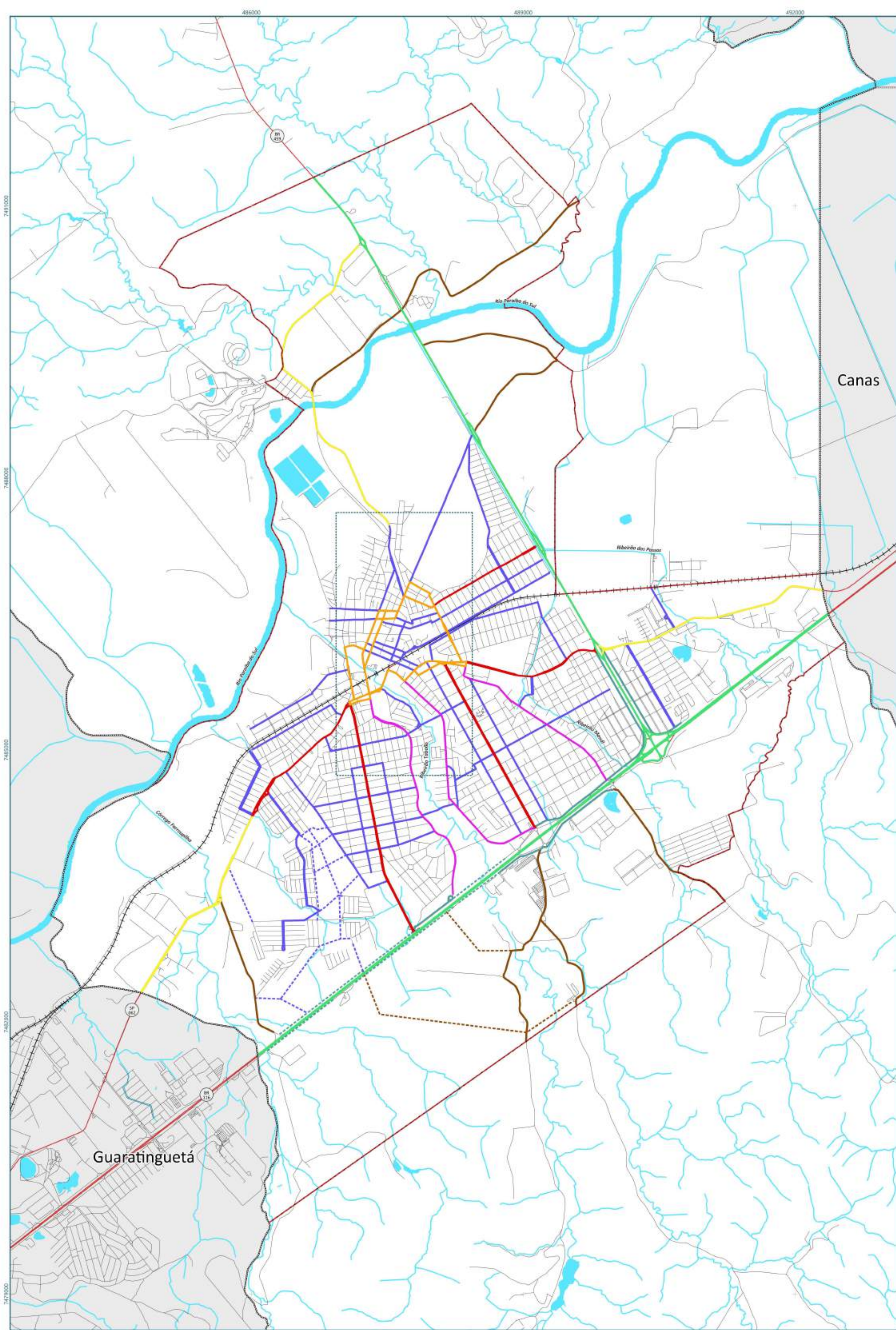
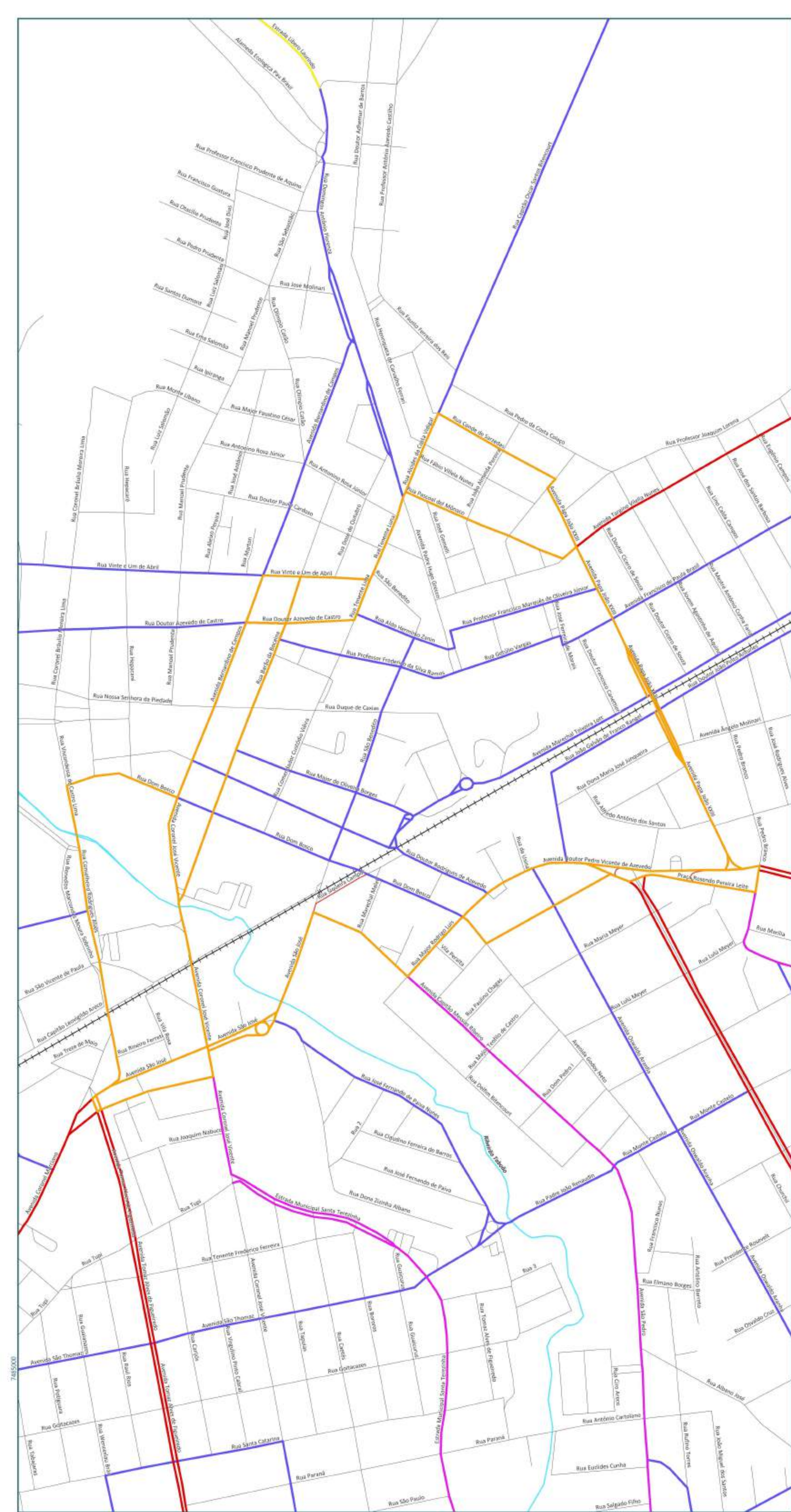
Quadro 4.4.2.2-1: Dimensionamento viário proposto

Requisitos	Tipo de Via (*)		
	Arterial	Coletora (#)	Local (#)
Largura mín. total	28,00m	20,40m	15,50m
Largura mín. do leito carroçável	19,00m , sendo 9,5m para cada sentido da via, segregados por canteiro central, considerando: <ul style="list-style-type: none"> • 2 faixas de direção: 3,00m • 1 faixa para vaga de estacionamento / carga e descarga / parada de ônibus: 2,70m • Faixa abertura de porta: 0,80m 	13,00m , sendo 6,5m para cada sentido da via, considerando: <ul style="list-style-type: none"> • 1 faixa de direção: 3,00m • 1 faixa para vaga de estacionamento / carga e descarga / parada de ônibus: 2,70m • Faixa abertura de porta: 0,80m 	10,80m , sendo 5,4m para cada sentido da via, considerando: <ul style="list-style-type: none"> • 1 faixa de direção: 2,70m • 1 faixa para vaga de estacionamento / carga e descarga / parada de ônibus: 2,70m
Largura mín. do passeio, de cada lado	3,00m , considerando: <ul style="list-style-type: none"> • Faixa de acesso: 0,35m • Faixa livre: 1,80m • Faixa de serviço: 0,85m 	2,70m , considerando: <ul style="list-style-type: none"> • Faixa de acesso: 0,35m • Faixa livre: 1,50m • Faixa de serviço: 0,85m 	2,35m , considerando: <ul style="list-style-type: none"> • Faixa livre: 1,50m • Faixa de serviço: 0,85m
Largura mín. do canteiro central	3,00m	-	-
Largura mín. da ciclovia sobre o canteiro central ou alocada em um dos lados da via	2,40m	2,00m	(N.A)
Declividade longitudinal máx.	7,5%	8,5%	10%
Declividade longitudinal mín.	1%	1%	1%
Declividade transversal máx.	3%	3%	3%
Declividade transversal mín.	0,5%	0,5%	0,5%
Raio de curvatura mín. no limite da pista carroçável interno à curva	24,00m	17,50m	13,50m
Raio de concordância dos alinhamentos nos cruzamentos	9,00m	6,00m	6,00m
Diâmetro da praça de manobra obrigatória para via local sem saída	-	-	20,00m (considerando apenas o leito carroçável)

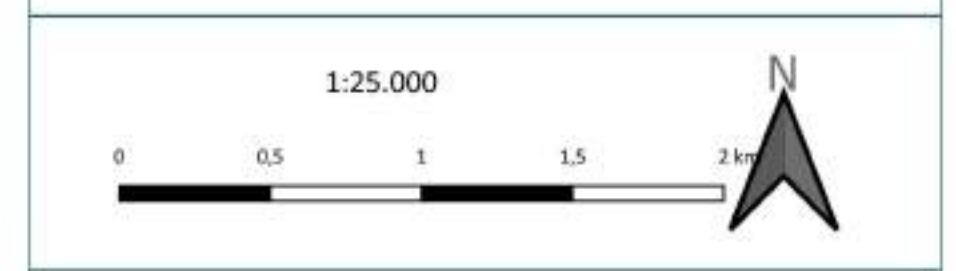
(*) Vias de Trânsito Rápido terão parâmetros definidos à critério da Prefeitura Municipal, juntamente com o órgão gerenciador da rodovia.

(#) No parcelamento de glebas em chácaras, sítios ou semelhantes, não se aplicam as exigências referentes à declividade de ruas, com todas as estradas e vias de acesso destes parcelamentos devendo ter no mínimo 14,00m de largura (LO nº 1.964/1992).

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.



- Legenda:**
- Limite Municipal
 - Perímetro urbano - Proposta
 - + Ferrovias
 - ~ Hidrografia
- Hierarquia Viária:**
- Via Arterial Principal
 - Via Arterial Secundária
 - Via Arterial - Intra Anel Viário
 - Via Arterial Metropolitana
 - Via Coletora Urbana
 - Via Coletora Marginal
 - Via Coletora Vicinal
 - Via de Transito Rápido
 - Via Local
- Diretrizes Viárias:**
- - - Via Coleta Urbana
 - - - Via Coletora Marginal
 - - - Via Coletora Vicinal



Fonte:
 IBGE, 2022
 DNIT, 2023
 FBDS, 2024
 OSM, 2025
 Prefeitura Municipal de Lorena, 2025

Sistema de Coordenadas:
 Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
 Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



PROJETO:
 Elaboração da Minuta da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, e Revisão da Lei Complementar que delimita o Perímetro Urbano do Município de Lorena/SP

TÍTULO:
HIERARQUIA VIÁRIA

FOLHA:	DATA:	FORMATO:
1	13/05/2026	A1

4.5.2.3. Restrições de lotes e fechamentos de condomínios

Fica definido que:

- Em loteamentos não será permitida a imposição de restrições de uso pelo loteador de maneira integral a todos os lotes do empreendimento. Somente poderão ser aprovados loteamentos com restrição de uso exclusivamente residencial em parte dos lotes, desde que:
 - Exista a previsão de lotes de uso não residencial com frente para via Arterial ou Coletora, podendo esta ser a via de acesso do empreendimento ou a via existente ou projetada que transponha e/ou seja limítrofe à gleba a ser loteada;
 - Os lotes exclusivamente residenciais não façam frente para via Arterial ou Coletora.
- Em condomínios edifícios horizontais e condomínios de lotes não será permitido fechamento com muro ou grades com frente para via Arterial ou Coletora, considerando que:
 - Devem ser previstos lotes de uso não residencial com frente para via Arterial ou Coletora, sendo permitido o muro fechamento do condomínio na divisa de fundo ou lateral destes;
 - Em via Local não será permitido fechamento com muro, devendo o fechamento ser feito por meio de gradis, alambrados ou outro elemento com permeabilidade visual, além de possuir, na face voltada para a via pública, tratamento paisagístico com vegetação.

4.5.2.4. Requisitos específicos de loteamentos fechados

A Autorização para o fechamento só será concedida quando cumprido pelo loteador e pela entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento todas as exigências impostas pela Prefeitura Municipal de Lorena, seja na fase da emissão da Certidão Diretrizes ou Visto prévio dos projetos (LC nº 247/2016). São requisitos urbanísticos para a implantação de loteamentos fechados:

- Sobre o fechamento:
 - A LC nº 247/2016 não define área mínima e máxima de fechamento do loteamento, dispondo apenas que dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, de acordo com a avaliação municipal através dos órgãos competentes. Entende-se que tal disposição possa gerar questionamentos futuros, por parte dos loteadores, quando da emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas, uma vez

que não há limite máximo estabelecido. Deste modo, propõe-se a definição de delimitação máxima, que poderá ser reduzida a depender das condicionantes existentes no local, da seguinte maneira: “A área máxima de fechamento do loteamento será de 50.000m², podendo ser reduzida, à critério da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, após avaliação das condicionantes urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana”.

- Sobre as áreas públicas:
 - A área destinada à finalidade institucional deverá ser excluída do perímetro formado pelo fechamento do loteamento (LC nº 247/2016);
 - O Sistema de Lazer e Áreas Verdes deverá ficar 50% na parte interna e 50% na parte externa do loteamento fechado. Quando não for possível esta condição devido ao formato da área, divisas com rios, estradas, entre outros motivos, a Prefeitura poderá permitir outras porcentagens de até 100% do Sistema de Lazer e Áreas Verdes situados na parte interna, desde que devidamente justificada, considerando que não houve outra possibilidade urbanística, com toda manutenção e conservação ficando à cargo da entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento (LC nº 247/2016);
 - As áreas livres de uso público e as vias de circulação compreendidas na parte interna do perímetro do loteamento fechado são objeto de permissão de uso em caráter precário por tempo indeterminado, passível de revogação parcial ou total a qualquer tempo, por necessidade pública comprovada pela Administração Municipal, sem direito a qualquer espécie de retenção ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas (LC nº 247/2016);
- Sobre os acessos:
 - O acesso de pedestres ou condutores de veículos de pessoas não residentes ao interior do loteamento é garantido mediante simples identificação ou cadastramento, não podendo ocorrer a proibição da entrada, tendo a entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento o dever de fixar nos locais de acesso ao loteamento, placa esclarecedora dos direitos de circulação assegurados (LC nº 247/2016);
 - A entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento deverá garantir o acesso e a ação livre e desimpedida nos limites da área fechada das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população (LC nº 247/2016);

Acerca da violação dos termos e condições de fechamento, adotam-se as disposições presentes na LC nº 247/2016, sendo elas:

- Verificada qualquer violação aos termos e condições vinculados à autorização de fechamento, a entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento será notificada pela Prefeitura Municipal para regularizar a situação no prazo de quinze dias, sob pena de revogação da autorização de fechamento;
- No caso de revogação da autorização de fechamento por descumprimento de qualquer obrigação da entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento ou ainda por necessidade pública comprovada, a Prefeitura poderá exigir a retirada de muros, alambrados, portarias ou outros que estejam em áreas públicas, com custos suportados exclusivamente pela entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento;
- Ocorrendo a revogação da autorização de fechamento do loteamento, por qualquer motivo, as áreas verdes, de lazer, de circulação e outras, se reintegrarão ao sistema viário e ao sistema de lazer do Município, assim como as benfeitorias executadas, sem que assista à entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento qualquer indenização ou ressarcimento.

4.5.2.5. Requisitos específicos de condomínio de lotes

Conforme apontado no **item 4.4.1.2**, os condomínios de lotes somente poderão ser constituídos em glebas ou lotes quando estiverem excluídos no [Decreto Estadual nº 66.690/2022 \(LC nº 363/2022\)](#), o que significa que eles não poderão se enquadrar nas seguintes categorias:

- Possuir mais de 200 unidades ou área de terreno superior a 50.000m²;
- Estarem localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000m²;
- Estarem localizados em áreas não servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública.

Em conformidade com o já estabelecido pela [LC nº 363/2022](#), os condomínios de lotes deverão possuir, no mínimo, 20% da gleba destinada ao uso comum dos condôminos, consistente em:

- Vias de circulação interna;
- Áreas de recreação;
- Áreas verdes;
- Áreas construídas comuns, englobando os muros divisórios da gleba do empreendimento, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem ao uso comum dos condôminos.

São recepcionadas as seguintes regras dispostas na [LC nº 363/2022](#):

- As glebas, área de terras ou lotes de terrenos nos quais serão constituídos os condomínios horizontais de lotes, que possuam parte em área urbana e parte em área de expansão urbana, ficam imediatamente englobadas em área urbana, passando a constituir o imóvel sobre o qual incidirá em sua totalidade, cobrança de IPTU e demais impostos, taxas e contribuições municipais que recaírem sobre o mesmo;
- O projeto de condomínio de lotes deverá obedecer aos limites urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal e os dispositivos contidos no Código de Obras e demais legislações pertinentes.

Por fim, destaca-se que serão responsabilidades dos condôminos, conforme LC nº 363/2022:

- O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos;
- A iluminação e energia elétrica do condomínio;
- A manutenção e conservação das redes de águas pluviais, água potável e de esgotos internos do condomínio.

4.5.3. Requisitos de infraestrutura

Apesar de já estarem disciplinados na legislação municipal, propõe-se que os requisitos de infraestrutura de loteamentos e condomínio de lotes possuam maior detalhamento, objetivando a melhoria da qualidade do ambiente construído. Deste modo, são obrigações exclusivas do empreendedor a implantação das seguintes infraestruturas urbanas, de acordo com os projetos apresentados, aprovados e/ou modificados pela Prefeitura Municipal:

- Abertura e pavimentação do leito carroçável nas vias de circulação, com a construção de pontes, muros de arrimo, sustentação de taludes, ou quando necessários, de acordo com o estabelecido pela NBR 15115, ou norma que vier a lhe substituir;
- Execução de serviços de terraplenagem necessários à abertura das vias e regularização de quadras, cujo projeto deverá ser devidamente aprovado pelos órgãos ambientais;
- Alongamento de vias do empreendimento para conectar com o viário existente;
- Execução da faixa livre do passeio das vias classificadas como arteriais, no nível acabado;
- Demarcação de quadras e lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos de concreto medindo 0,10m x 0,10m x 1,00m, que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições até um ano após o TVO;
- Rede pública de abastecimento de água, aprovado pela SABESP, incluindo adutoras, reservatórios, estações de bombeamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;
- Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, de acordo com o projeto aprovado pela SABESP, incluindo coletores, estações de bombeamento e tratamento e outros equipamentos quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;

- Rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Lorena;
- Implantação de guias e sarjetas conforme projeto padrão pelo município, pavimentação de vielas sanitárias com piso intertravado, mesmo em condomínios e loteamentos fechados;
- Rede de drenagem pluvial, devendo estas serem estendidas até um ponto de lançamento existente, compatível e determinado pelo órgão competente, podendo o Município intervir, instituindo servidões administrativas e delimitando a parte da obra que caberá ao loteador executar às suas expensas, sendo proibido prejudicar (i) o escoamento normal das águas e/ou (ii) as obras necessárias de infraestrutura do município;
- Arborização urbana e paisagística nos passeios e nas áreas públicas em conformidade com o projeto aprovado, adotando o uso de espécies nativas;
- Sinalização viária horizontal e vertical, e disponibilização das placas para denominação das vias de circulação pública, praças e logradouros públicos;
- Áreas de acumulação de veículos internamente na gleba para condomínio de lotes, de maneira a garantir condições seguras de mobilidade urbana, não obstruindo a pista de rolamento de veículos e as calçadas públicas durante os fluxos de entrada e saída; e
- Execução das medidas mitigadoras do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso existam.

Pontua-se que os projetos de drenagem deverão ter como base a adoção de Soluções Baseadas na Natureza (SbN), integrado ao projeto urbanístico e paisagístico a infraestrutura para a retenção, detenção, infiltração e tratamento preliminar das águas pluviais. A análise e aprovação do projeto de drenagem pelos órgãos técnicos municipais observará os seguintes critérios de desempenho e integração:

- Os sistemas de drenagem (como bacias de detenção e lagoas secas) devem ser projetados para, nos períodos de seca, funcionarem como áreas de lazer, praças ou parques lineares, vedado o cercamento que impeça o uso público, salvo por razões de segurança técnica justificada;
- Priorização de micro-reservatórios e dispositivos de infiltração distribuídos ao longo do parcelamento (na fonte e no sistema viário) em detrimento de grandes reservatórios concentrados no final da bacia;
- Utilização de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis nas áreas de estacionamento, calçadas e vias de tráfego leve, garantindo a infiltração de água no solo;
- Os elementos de drenagem (biovaletas, jardins de chuva) devem compor o paisagismo das vias e áreas públicas, utilizando espécies nativas adequadas à saturação hídrica e que exijam baixa manutenção.

Na possibilidade de utilização de vila sanitária deve-se atentar ao seguinte:

- Deverão ter largura mínima de 3,00m;
- Nenhuma edificação poderá ser projetada e construída sobre a viela sanitária;
- Não é permitido o plantio de árvores sobre a viela sanitária;

- Com vistas a facilitar a manutenção, sobre a vila sanitária permite-se apenas a implantação de gramado;
- Poderá, em caso de anuência da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, ser permitida a implantação de piso drenante, desde que mantido o tampão de modo aparente, com o piso drenante devendo contornar o mesmo.

Em relação à necessidade de faixa de acumulação para condomínio de lotes, rememora-se a regra apresentada no **item 4.2** deste relatório, em que as mesmas deverão ser dimensionadas segundo os seguintes critérios:

- Condomínios de lotes e edifícios que possuam até 20 unidades não precisam apresentar área de acumulação;
- Condomínios de lotes que possuam de 21 unidades a 100 unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m;
- Condomínios de lotes que possuam de 101 unidades a 199 unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 10,00m.

Dito isto, propõe-se que o desmembramento e fracionamento também tenham requisitos mínimos de infraestrutura. Tal medida visa conferir qualidade urbanística no processo de produção urbana, evitando o adensamento populacional em áreas não servidas por infraestrutura básica. A infraestrutura listada se baseia nos parâmetros estabelecidos pelo GRAPROHAB para a Declaração de Não Enquadramento, conforme artigo 8º do Decreto Estadual nº66.960/2022, com adição da exigência de passeios, conforme já disposto na LO nº 1.964/1992 e LC nº 244/2016. Assim, a aprovação de projeto de desmembramento ou fracionamento fica condicionada à previa existência da seguinte infraestrutura básica:

- Faixa livre de circulação dos passeios (LO nº 1.964/1992);
- Arborização urbana e paisagística nos passeios (LC nº 244/2016);
- Iluminação e energia elétrica pública;
- Abastecimento de água potável;
- Esgotamento sanitário;
- escoamento de água pluvial, com no mínimo guia e sarjeta.

Deste modo, inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura básica indicada, o proprietário providenciará, às suas expensas, a execução da infraestrutura faltante. Além disto, poderão ser exigidas certidões de viabilidade atestando a infraestrutura instalada para outros departamentos da Prefeitura Municipal ou das concessionárias responsáveis.

4.5.4. Licenciamento

A proposta de revisão dos processos de licenciamento utiliza-se dos procedimentos atuais, com ajustes e atualizações a fim de tornar claro o processo a ser realizado. Deste modo, são apresentados nos tópicos a seguir os procedimentos para:

- Licenciamento de loteamentos;
- Licenciamento de desmembramentos;
- Licenciamento de fracionamento;
- Licenciamento de remembramento; e
- Licenciamento de condomínio de lotes.

Pontua-se que a definição das regras para o licenciamento de condomínio edilício é de responsabilidade do Código de Obras de Lorena, que está atualmente em revisão pela Prefeitura Municipal.

4.5.4.1. Licenciamento de loteamentos

Conforme a LO nº 1.964/1992, o processo de aprovação de loteamentos seria constituído pelas etapas de (i) expedição de diretrizes urbanísticas; (ii) aprovação de projetos de loteamento, compreendendo o plano urbanístico e projeto topográfico; e (iii) execução do projeto urbanístico topográfico. Visto que a dinâmica de aprovação de loteamentos demanda maior detalhamento acerca de suas etapas, propõe-se a seguir a consolidação das seguintes etapas:

- Viabilidade do parcelamento do solo, resultando na emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas;
- Visto prévio, em que a Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano aprova a conformidade do projeto de loteamento antes da apreciação pelo GRAPROHAB;
- Aprovação final, que resultará na assinatura do Termo de Compromisso e no Decreto de Aprovação do loteamento, liberando o registro do empreendimento no Cartório de Imóveis; e
- Termo de Recebimento, em que a Prefeitura atesta o recebimento das obras de infraestrutura.

O **Quadro 4.4.4.1-1** apresenta a tramitação necessária para a provação de loteamentos.

Quadro 4.4.4.1-1: Etapas de tramitação para a aprovação de loteamentos

Etapa de Tramitação		Descrição
Viabilidade do Parcelamento	<p>Solicitação de Diretrizes Urbanísticas</p> <p><i>Responsável: Interessado</i></p>	<p>Requerimento com memorial descrevendo o que se pretende empreender, indicando o tipo de uso e a pretensão quanto ao seu fechamento.</p> <p>Documentos necessários (LO nº 1.964/1992):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prova de propriedade da área onde se pretende efetivar o loteamento, e no caso de não ser o requerente o proprietário, procuração com poderes expressos outorgados pelo proprietário para tanto; • Planta do imóvel contendo: <ul style="list-style-type: none"> ○ As divisas da gleba a ser loteada; ○ As curvas de nível à distância adequada; ○ A localização dos cursos d'água, bosques, construções existentes; ○ As indicações dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada, e; ○ As características, dimensões e localização das zonas contíguas. • Declaração expressa onde conste o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, e em sendo edificação, apresentar também a densidade populacional máxima prevista; • Certidão da SABESP ou do órgão afim competente do Município, para os fins de abastecimento de água e esgotamento sanitário; • Em caso de loteamento destinado à edificação de conjunto habitacional de interesse social ou de loteamento popular, apresentar ampla justificativa de interesse social, com sua aprovação condicionada a juízo dos órgãos competentes da municipalidade, quanto à sua localização, conveniência e oportunidade.
	<p>Análise e emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas</p> <p><i>Responsável: Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano</i></p>	<p>Para expedição das diretrizes, terá a Prefeitura Municipal o prazo máximo de 60 dias, a contar da entrada do requerimento no protocolo e deverão ser expressas através de (LO nº 1.964/1992):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certidão, onde conste: <ul style="list-style-type: none"> ○ O uso do solo predominante e os compatíveis; ○ Dimensão das vias que compõe o sistema viário; ○ Porcentagem mínima a ser reservada para área institucional, área verde, sistema de lazer; ○ Solicitação da execução de outras obras e serviços, devidamente discriminados. • Devolução da planta apresentada para exame do pedido, onde estarão assinaladas: <ul style="list-style-type: none"> ○ As ruas ou estradas existentes e as projetadas, que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas; ○ Traçado básico do sistema viário principal; ○ Localização aproximada dos locais destinados para área institucional, área verde, sistema de lazer.

Etapa de Tramitação	Descrição
	As diretrizes expedidas terão validade pelo prazo de até 2 anos, a contar da data de sua expedição.
<p>Visto prévio</p>	<p>Após o recebimento das orientações e antes da execução do projeto definitivo, o interessado deverá apresentar anteprojeto obedecendo as disposições anteriores, com a definição de sistema viário, sistema de lazer, área institucional e área verde, para prévio exame da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, contendo (LO nº 1.964/1992):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cópia da certidão de diretrizes; • Cópia da planta de diretrizes; • Título de propriedade do imóvel, em nome do requerente e no caso de este não ser o proprietário, procuração expressa outorgada pelo proprietário, inclusive com participação do respectivo cônjuge, sem sendo casado; • Planta, desenhos e projetos assinados por profissional devidamente habilitado, inclusive da infraestrutura de abastecimento de água e coleta de esgotos sanitários exigidos, quando for o caso, contendo: <ul style="list-style-type: none"> ○ Planta geral, na escala de 1:2.000 (ou outra escala tecnicamente justificada), com curvas de nível de metro em metro, com indicação de todos os logradouros públicos e da divisão das áreas em lotes, com a respectiva numeração; ○ Sistema viário com a respectiva hierarquia; ○ As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangencia e ângulos centrais das vias; ○ Os perfis longitudinais e transversais de todos os logradouros públicos, vias de circulação e praças, em escalas horizontais de 1:100 e 1:200; ○ A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas, e; ○ A indicação do sistema de escoamento de águas pluviais e das águas servidas com projetos das respectivas redes, quando for o caso. • Memorial descritivo e justificado do plano do loteamento e dos projetos de seus equipamentos urbanos, assinado por profissional habilitado, contendo: <ul style="list-style-type: none"> ○ Descrição sucinta do loteamento com suas características e a fixação da zona de uso predominante; ○ As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas condições, além daquelas constantes das diretrizes fixadas; ○ A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, e; ○ A enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários a serem executados e os já existentes nas adjacências, caso sejam aproveitados. <p>Solicitação de visto prévio</p> <p><i>Responsável:</i> <i>Interessado</i></p>

Etapa de Tramitação	Descrição
<p>Deferimento do visto prévio</p> <p><i>Responsável: Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano</i></p>	<p>A análise e deferimento do visto prévio em no máximo 30 dias. O Poder Executivo poderá solicitar “exigências” ao responsável técnico para adequação do projeto, a qualquer momento. Não serão aceitas alterações na localização das áreas públicas indicadas na Certidão de Diretrizes.</p> <p>Após esta etapa o interessado poderá solicitar a aprovação do GRAPROHAB.</p>
<p>Aprovação definitiva</p> <p>Solicitação de Aprovação Final</p> <p><i>Responsável: Interessado</i></p>	<p>Uma vez o projeto tendo sido aprovado pelo GRAPROHAB, ou em casos de dispensa, o interessado poderá entrar com o pedido de aprovação definitiva do projeto, o qual resultará no Decreto de Aprovação e do Termo de Compromisso.</p> <p>O interessado deverá formular requerimento à Prefeitura Municipal, apresentando os seguintes documentos (LO nº 1.964/1992):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cópia da certidão de diretrizes; • Cópia da planta de diretrizes; • Título de propriedade do imóvel, em nome do requerente e no caso de este não ser o proprietário, procuração expressa outorgada pelo proprietário, inclusive com participação do respectivo cônjuge, sem sendo casado; • Certidão de ônus reais incidentes sobre o imóvel; • Certidão negativa de tributos municipais, incidentes sobre o imóvel; • Certificado de aprovação do GRAPROHAB; • Planta, desenhos e projetos assinados por profissional devidamente habilitado, inclusive da infraestrutura de abastecimento de água e coleta de esgotos sanitários exigidos, quando for o caso, contendo: <ul style="list-style-type: none"> ○ Planta geral, na escala de 1:2.000 (ou outra escala tecnicamente justificada), com curvas de nível de metro em metro, com indicação de todos os logradouros públicos e da divisão das áreas em lotes, com a respectiva numeração; ○ Sistema viário com a respectiva hierarquia; ○ As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangencia e ângulos centrais das vias; ○ Os perfis longitudinais e transversais de todos os logradouros públicos, vias de circulação e praças, em escalas horizontais de 1:100 e 1:200; ○ A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas, e; ○ A indicação do sistema de escoamento de águas pluviais e das águas servidas com projetos das respectivas redes, quando for o caso. • Memorial descritivo e justificado do plano do loteamento e dos projetos de seus equipamentos urbanos, assinado por profissional habilitado, contendo: <ul style="list-style-type: none"> ○ Descrição sucinta do loteamento com suas características e a fixação da zona de uso predominante;

Etapa de Tramitação	Descrição
	<ul style="list-style-type: none"> ○ As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas condições, além daquelas constantes das diretrizes fixadas; ○ A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, e; ○ A enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários a serem executados e os já existentes nas adjacências, caso sejam aproveitados. <ul style="list-style-type: none"> • Cronograma de execução das obras de infraestrutura ou de outras impostas pelo poder público, com duração máxima e improrrogável de até 2 anos; • Arquivo digital da planta do loteamento, em formato “DWG” e/ou “SHP” georreferenciado
<p>Termo de Compromisso e Decreto de Aprovação</p> <p><i>Responsável: Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano</i></p>	<p>Deverá ser assinado Termo de Compromisso, com a escritura de caução ou garantia hipotecária, ou apresentar carta de fiança bancária ou seguro garantia com validade de um ano após data prevista para conclusão da obra, em valores compatíveis no qual ele se obriga a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município as vias de circulação, as áreas verdes, as áreas de lazer, e as áreas institucionais; • Cumprir, de acordo com cronograma aprovado, com a execução dos requisitos de infraestrutura; • Não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento antes da conclusão dos serviços e obras de infraestrutura, cumpridos os demais encargos impostos por Lei ou assumidos em termos de compromisso; • Facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverão ser vistoriadas antes do fechamento das respectivas valas; • Mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só receberão autorização para construir depois de fixados os marcos de alinhamentos, nivelamentos e executados e recebidos – por parte da prefeitura - os serviços e obras de infraestrutura, conforme dispõe o termo de compromisso; • Fazer constar, nos compromissos de compra e venda de lotes, que as obrigações pela execução dos serviços e obras ficarão à cargo do vendedor, responsabilizando-se, solidariamente, os adquirentes ou compromissários compradores. <p>Pagos os emolumentos devidos e assinadas as garantias, a Prefeitura Municipal procederá com a aprovação final do loteamento, mediante Decreto Municipal, do qual constarão os seguintes elementos (LO nº 1.964/1992):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Denominação do loteamento; • Categorias de uso do terreno a urbanizar; • Serviços, cuja execução é considerada obrigatória; • Áreas que passarão a constituir bens públicos e destinados a equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços de uso público, e; • Demais condições consideradas especiais, em virtude das peculiaridades e necessidades do terreno a urbanizar.

Etapa de Tramitação	Descrição
	Caso não sejam executadas as obras no prazo acordado o alvará poderá ser cassado.
Termo de Recebimento	<p>A última etapa terá início com o recebimento pela Prefeitura Municipal da certidão do oficial do registro do imóvel, de que trata o parágrafo 5º do art. 19 da Lei Federal nº 6.766/1979 (LO nº 1.964/1992). Em caso de loteamento fechado, o contrato padrão de compromisso de compra e venda registrado em cartório, juntamente com a documentação, no ato do registro do loteamento, deverá conter cláusulas informando (LC nº 247/2016):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Número do Decreto Municipal que autorizou o fechamento; • Que a autorização de fechamento é em caráter precário; • A obrigação do adquirente de lotes em contribuir com taxa associativa para que a entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento cumpra com suas obrigações; • Que o acesso de pedestres ou condutores de veículos de pessoas não residentes ao interior do loteamento é garantido mediante simples identificação ou cadastramento, não podendo ocorrer a proibição da entrada. <p>Para empreendimentos que forem realizados em etapas, será permitido o recebimento parcial das obras. Considera-se apto para recebimento parcial a porção do empreendimento em que as unidades a serem comercializadas possuam todas as obras de infraestrutura já concluídas, estando plenamente aptas para uso imediato, como também a possibilidade de prosseguimento das obras restantes das demais etapas sem prejuízo às unidades e infraestruturas já concluídas. Para o requerimento do Termo de Recebimento, parcial ou definitivo, o interessado deverá protocolar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública; • Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos; • “As Built” dos projetos urbanísticos de drenagem, de sinalização, das redes de energia e iluminação com a localização dos postes, das redes de água e esgoto, todos aprovados pelos órgãos competentes ou concessionárias, no formato digital em “DWG” e/ou “SHP” georreferenciados; • Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pela execução das obras; e • Certidão Negativa dos tributos municipais.
	<p>Emissão do Termo de Recebimento</p> <p>Realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano expedirá Termo de Recebimento, liberando o empreendimento para utilização.</p> <p>Pontua-se, entretanto, que edificações particulares construídas concomitantemente com o loteamento somente poderão requerer o habite-se após a emissão do Termo de Recebimento.</p> <p><i>Responsável:</i> Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano</p>

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.5.4.2. Licenciamento de desmembramentos

Os procedimentos para aprovação de desmembramentos se baseiam naqueles já vigentes em Lorena (LO nº1.964/1992). Deste modo, para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- Título de propriedade do imóvel, comprovando-se o registro em seu nome, acompanhado de certidão negativa de ônus reais;
- Planta do imóvel a ser desmembrado, assinado pelo profissional habilitado e pelo proprietário, contendo:
 - Indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
 - Indicação do tipo de uso predominante no local, e;
 - Indicação da divisão de lotes pretendida na área.
- Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico pelo projeto;
- Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel, e;
- Descrição dos lotes.

Em caso de necessidade de realização de obras relativas a guias, sarjetas e calçadas, a respectiva certidão de deferimento, necessária à formalização do ato perante o Registro de Imóvel, só será expedida após a comprovação da execução por parte do interessado.

4.5.4.3. Licenciamento de fracionamento

Os procedimentos para aprovação de fracionamento se baseiam naqueles já vigentes em Lorena (LO nº1.964/1992). Deste modo, para a aprovação do projeto de fracionamento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- Título de propriedade do imóvel, comprovando o registro em nome do interessado;
- Planta em 3 vias do imóvel a ser fracionado, contendo a indicação das vias existentes, bem como áreas pretendidas a fracionamento, assinadas por profissional responsável legalmente habilitado (LO nº 2.112/1993);
- Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico pelo projeto;
- Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel;
- Apresentação da respectiva Escritura de Divisão ou Sentença Judicial, proferida em Ação de Divisão ou Partilha Judicial procedida em Inventário (LO nº 2.112/1993);
- Descrição dos lotes.
- Apresentação de Memorial Descritivo em Arquivo doc (LO nº 3.639/2014).

Deferido o pedido de fracionamento, a Prefeitura Municipal expedirá certidão necessária à formalização do ato perante o Registro de Imóveis.

4.5.4.4. Licenciamento de remembramento

Propõe-se que os projetos de remembramento sigam as mesmas disposições já utilizadas para o fracionamento. Neste sentido, para a aprovação do projeto de remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- Título de propriedade do imóvel, comprovando o registro em nome do interessado;
- Planta em 3 vias do imóvel a ser lembrado, contendo a indicação das vias existentes, bem como áreas pretendidas a remembramento, assinadas por profissional responsável legalmente habilitado (LO nº 2.112/1993);
- Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico pelo projeto;
- Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel;
- Descrição dos lotes.
- Apresentação de Memorial Descritivo em Arquivo Doc (LO nº 3.639/2014).

Deferido o pedido de remembramento, a Prefeitura Municipal expedirá certidão necessária à formalização do ato perante o Registro de Imóveis.

4.5.4.5. Licenciamento de condomínio de lotes

Os procedimentos vigentes para o licenciamento de condomínio de lotes estão presentes na LC nº 363/2022, sendo proposto que os mesmos sejam atualizados, aproximando-se daqueles indicados para o licenciamento de loteamentos. Dito isto, o **Quadro 4.4.4.5-1** apresenta os procedimentos para aprovação de condomínio de lotes.

Quadro 4.4.4.5-1: Etapas de tramitação para a aprovação de condomínio de lotes

Etapa de Tramitação		Descrição
Viabilidade do Parcelamento	Solicitação de Diretrizes Urbanísticas <i>Responsável: Interessado</i>	Documentos necessários (LC nº 363 /2022): <ul style="list-style-type: none"> • Comprovante do domínio da gleba; • Planta da cidade em escala 1:20.000, contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000m em torno da gleba, com as respectivas distâncias da mesma.
	Análise e emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas	A Prefeitura Municipal terá prazo máximo de 60 dias, a contar da entrada do requerimento no protocolo, para expedição, ou não, da Certidão de Diretrizes Urbanísticas (LO nº 363/2022), e deverão estar expressas através de (LO nº 1.964/1992): <ul style="list-style-type: none"> • Certidão, onde conste: <ul style="list-style-type: none"> ○ O uso do solo predominante e os compatíveis;

Etapa de Tramitação	Descrição
<p><i>Responsável:</i> <i>Secretaria</i> <i>Municipal de</i> <i>Obras e</i> <i>Planejamento</i> <i>Urbano</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Dimensão das vias que compõe o sistema viário; ○ Porcentagem mínima a ser reservada para área institucional; ○ Solicitação da execução de outras obras e serviços, devidamente discriminados. <ul style="list-style-type: none"> ● Devolução da planta apresentada para exame do pedido, onde estarão assinaladas: <ul style="list-style-type: none"> ○ As ruas ou estradas existentes e as projetadas, que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o condomínio pretendido e a serem respeitadas; ○ Traçado básico do sistema viário principal; ○ Localização aproximada dos locais destinados para área institucional. <p>As diretrizes expedidas terão validade pelo prazo de até 1 ano, a contar da data de sua expedição (LC nº 363/2022).</p>
<p>Visto prévio</p>	<p>Após o recebimento da Certidão de Diretrizes de implantação do condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento, mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos (LC nº 363/2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Cópia da certidão de diretrizes; ● Cópia da planta de diretrizes; ● Planta do imóvel, no mínimo, com a determinação exata de: <ul style="list-style-type: none"> ○ Divisas do imóvel, com seus ângulos internos e distâncias; ○ Curvas de nível com 1,00m de equidistância; ○ Árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação; ○ Nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão; ○ Locais alagadiços ou sujeitos a inundações; ○ Benfeitorias existentes; ○ Equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada; ○ Servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada; ○ Arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada; ○ Cálculo da área total da gleba.
	<p>Deferimento do visto prévio</p> <p><i>Responsável:</i> <i>Secretaria</i> <i>Municipal de</i> <i>Obras e</i> <i>Planejamento</i> <i>Urbano</i></p> <p>A análise e deferimento do visto prévio em no máximo 30 dias. O Poder Executivo poderá solicitar "exigências" ao responsável técnico para adequação do projeto, a qualquer momento. Não serão aceitas alterações na localização das áreas públicas indicadas na Certidão de Diretrizes.</p>

Etapa de Tramitação		Descrição
Aprovação definitiva	<p>Solicitação de Aprovação Final</p> <p><i>Responsável: Interessado</i></p>	<p>O interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos (LC nº 363/2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos: <ul style="list-style-type: none"> ○ 05 vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite; ○ 01 cópia em meio digital (CD ou pen-drive); • Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente: <ul style="list-style-type: none"> ○ Denominação do condomínio horizontal de lotes; ○ Descrição dos lotes; ○ Indicação das áreas comuns; ○ Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre lotes e suas construções; ○ Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas porcentagens; ○ Certidão de diretrizes da SABESP e da EDP SP, ou do órgão afim competente no Município. • Certidão atualizada da Matrícula do imóvel junto ao Registro imobiliário competente; • Certidão negativa de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel; • Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos; • Orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentados em 2 vias; • Comprovante de pagamento dos emolumentos e taxas similares às taxas de loteamento; • Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico. • Cronograma de execução das obras de infraestrutura ou de outras impostas pelo poder público, com duração máxima e improrrogável de até 2 anos; • Arquivo digital da planta do loteamento, em formato “DWG” e/ou “SHP” georreferenciado.
	<p>Termo de Compromisso e Decreto de Aprovação</p> <p><i>Responsável: Secretária Municipal de Obras e Planejamento Urbano</i></p>	<p>Deverá ser assinado Termo de Compromisso, com a escritura de caução ou garantia hipotecária, ou apresentar carta de fiança bancária ou seguro garantia com validade de um ano após data prevista para conclusão da obra, em valores compatíveis no qual ele se obriga a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município as áreas públicas; • Cumprir, de acordo com cronograma aprovado, com a execução dos requisitos de infraestrutura; • Não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento antes da conclusão dos serviços e obras de infraestrutura, cumpridos os demais encargos impostos por Lei ou assumidos em termos de compromisso; • Facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverão ser vistoriadas antes do fechamento das respectivas valas;

Etapa de Tramitação	Descrição
	<ul style="list-style-type: none"> Mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só receberão autorização para construir depois de fixados os marcos de alinhamentos, nivelamentos e executados e recebidos – por parte da prefeitura - os serviços e obras de infraestrutura, conforme dispõe o termo de compromisso; Fazer constar, nos compromissos de compra e venda de lotes, que as obrigações pela execução dos serviços e obras ficarão à cargo do vendedor, responsabilizando-se, solidariamente, os adquirentes ou compromissários compradores. <p>Pagos os emolumentos devidos e assinadas as garantias, a Prefeitura Municipal procederá com a aprovação final do condomínio de lotes, mediante Decreto Municipal, do qual constarão os seguintes elementos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Denominação do loteamento; Categorias de uso do terreno a urbanizar; Serviços, cuja execução é considerada obrigatória; Áreas que passarão a constituir bens públicos e destinados a equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços de uso público, e; Demais condições consideradas especiais, em virtude das peculiaridades e necessidades do terreno a urbanizar. <p>Caso não sejam executadas as obras no prazo acordado o alvará poderá ser cassado.</p> <p>Após a publicação do Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de lotes e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o empreendedor terá o prazo de 180 para registrar o condomínio no registro imobiliário competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação, sendo proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no registro imobiliário competente (LC nº 387/2023).</p>
<p>Termo de Recebimento</p>	<p>A última etapa terá início com o recebimento pela Prefeitura Municipal da certidão do oficial do registro do imóvel, de que trata o parágrafo 5º do art. 19 da Lei Federal nº 6.766/1979 (LO nº 1.964/1992).</p> <p>Para empreendimentos que forem realizados em etapas, será permitido o recebimento parcial das obras. Considera-se apto para recebimento parcial a porção do empreendimento em que as unidades a serem comercializadas possuam todas as obras de infraestrutura já concluídas, estando plenamente aptas para uso imediato, como também a possibilidade de prosseguimento das obras restantes das demais etapas sem prejuízo às unidades e infraestruturas já concluídas. Para o requerimento do Termo de Recebimento, parcial ou definitivo, o interessado deverá protocolar:</p> <ul style="list-style-type: none"> Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública; Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos; “As Built” dos projetos urbanísticos de drenagem, de sinalização, das redes de energia e iluminação com a localização dos postes, das redes de água e

Etapa de Tramitação	Descrição
<p>Emissão do Termo de Recebimento</p> <p><i>Responsável: Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano</i></p>	<p>esgoto, todos aprovados pelos órgãos competentes ou concessionárias, no formato digital em “DWG” e/ou “SHP” georreferenciados;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pela execução das obras; e • Certidão Negativa dos tributos municipais.
	<p>Realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano expedirá Termo de Recebimento, liberando o empreendimento para utilização.</p> <p>Para averbação das construções realizadas em cada lote, deverá ser obtida junto a Prefeitura Municipal a aprovação do Projeto Residencial unifamiliar e seus respectivos “Habite-se”, para após ser efetivada junto a matrícula da respectiva unidade condominial junto ao Cartório de Registro de Imóveis (LC nº 363/2022). Pontua-se, entretanto, que edificações particulares construídas concomitantemente com o condomínio de lotes somente poderão requerer o Habite-se após a emissão do Termo de Recebimento.</p>

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

5. REGULAMENTAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

A regulamentação dos instrumentos urbanísticos é fundamental para garantir a efetividade da política urbana municipal, especialmente no contexto da revisão da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano de Lorena. Com base nos princípios da função social da propriedade e da cidade, estabelecidos pela Constituição Federal de 1988 e pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), cabe ao Município utilizar instrumentos capazes de orientar o desenvolvimento urbano de forma socialmente justa, ambientalmente equilibrada e economicamente sustentável.

Nesse contexto, a LPUOS possui papel central na aplicação das diretrizes do Plano Diretor, disciplinando parâmetros urbanísticos e viabilizando instrumentos como a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir. Para sua efetiva aplicação, é necessária regulamentação específica, com definição de critérios técnicos, procedimentos administrativos, áreas de incidência e formas de destinação dos recursos arrecadados.

Além de conferir segurança jurídica e transparência à atuação do Poder Público, tais instrumentos permitem ao Município captar parte da valorização imobiliária decorrente da urbanização, direcionando recursos para políticas habitacionais, infraestrutura urbana, preservação do patrimônio cultural e proteção ambiental. Assim, este capítulo aborda os fundamentos jurídicos, objetivos e principais aspectos técnicos necessários à regulamentação desses instrumentos, visando fortalecer sua efetividade como mecanismos de planejamento urbano e desenvolvimento sustentável.

5.1. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

A outorga onerosa do direito de construir (OODC) é um instrumento urbanístico que permite ao proprietário edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico, definido pela legislação municipal, mediante o pagamento de contrapartida ao Poder Público.

Conforme apontado no **item 2.2.5** deste relatório, verifica-se uma dissociação entre os parâmetros normativos atualmente vigentes e a ocupação efetiva do território. Tal constatação motivou a proposta de atualização dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo das zonas de uso e ocupação do solo, apresentada no **item 4.4** deste relatório e sintetizada no **Quadro 5.1-1** a seguir, o qual destaca as zonas em que se propõe a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Quadro 5.1-1: Zonas de Uso e Ocupação onde é permitida a utilização da OODC

Zona/ Eixo	CA Básico	CA Máximo
ZPR1	1	2
ZPR2	1,5	2,5
ZPR3	2	3
ZEIS	1,5	3
ZDES	1	2
ZDEI	1	2
ECS1	2,5	3,5
ECS2	3	4,5
EIND1	1	2
EIND2	1	2

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

No que tange à aplicação da OODC em Lorena, propõe as seguintes regras:

- A concessão da OODC será emitida e autorizada pela Secretaria Municipal competente pela política urbana, ou órgão correspondente, mediante contrapartida financeira do interessado;
- Os recursos arrecadados com a concessão do potencial construtivo adicional serão automaticamente destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), e somente poderão ser aplicados nas finalidades:
 - Qualificação de Eixos de Adensamento com Infraestrutura Existente;
 - Implantação e Ampliação de Áreas Verdes Urbanas;
 - Produção e Estruturação de Habitação de Interesse Social; e
 - Requalificação de Áreas Centrais e Consolidadas.
- O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade do Poder Executivo Municipal, com funções urbanísticas e socioambientais;
- Para obter a permissão de edificar acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA básico), respeitados os limites do CA máximo definidos pelo zoneamento, o interessado deverá comprovar o recolhimento integral da contrapartida financeira antes da emissão do alvará de construção;
- O acréscimo de área decorrente da aquisição de potencial construtivo adicional por meio da OODC permanece sujeito aos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, tais como taxa de ocupação, recuos, gabarito, permeabilidade e demais exigências ambientais;
- Nas zonas e eixos do **Quadro 4.4-1** que não possuem indicação de CA máximo, não se aplica a OODC;
- Formalizada a concessão e comprovado o pagamento da contrapartida, o direito de construir acima do CA básico fica automaticamente vinculado ao lote objeto do pedido;

- A concessão da OODC terá validade de 1 (um) ano para início das obras, podendo ser prorrogada por igual período mediante solicitação fundamentada e aprovação do órgão municipal competente, considerando que:
 - Em caso de não utilização do potencial construtivo no prazo estabelecido, os valores pagos não serão devolvidos;
 - Decorrido o prazo sem início das obras, o interessado poderá requerer renovação no prazo de até 30 dias após o vencimento, mediante pagamento de multa correspondente a 30% do valor originalmente recolhido, revertida integralmente ao FMDU;
- Os casos omissos deverão ser submetidos à análise do ConCidade, considerando as diretrizes e princípios estabelecidos no Plano Diretor, com decisão final da Secretaria Municipal competente.

Por sua vez, o cálculo do quanto deverá ser pago pelo uso de potencial construtivo adicional deverá considerar a seguinte equação:

$$Vt = Ma \times Vvt \times Fp$$

Onde:

- Vt = Valor da Outorga a ser pago (valor total);
- Ma = metragem quadrada adicional a ser construída;
- Vv = Valor Venal por metro quadrado;
- Fp = Fator de Planejamento, instrumento de modulação urbanística destinado a incentivar ou desestimular o adensamento conforme a hierarquia viária, sugerindo-se:
 - ZIHP: 0,04;
 - ZPR1: 0,05;
 - ZPR2: 0,04;
 - ZPR3: 0,03;
 - ZEIS: 0,02;
 - ZDES: 0,02;
 - ZDEI: 0,02;
 - ECS1: 0,02;
 - ECS2: 0,01;
 - EIND1: 0,02;
 - EIND2: 0,02.

Para fins de aplicação:

- Quando o acréscimo construtivo incidir sobre área já edificada, a base de cálculo poderá considerar o valor do metro quadrado da edificação, conforme regulamentação específica;
- Quando o acréscimo incidir sobre área ainda não edificada do lote, a base será o valor do metro quadrado do terreno;

- A metragem adicional (Ma) corresponderá exclusivamente à área que exceder o CA básico, respeitado o limite do CA máximo permitido para a zona.

De forma simplificada, pode-se compreender o cálculo da seguinte maneira: primeiro identifica-se quantos metros quadrados além do permitido gratuitamente o proprietário deseja construir (Ma). Em seguida, multiplica-se essa área pelo valor do metro quadrado (Vv). Por último, aplica-se o Fator de Planejamento (Fp), que reduz ou ajusta o valor conforme o tipo de zona/eixo onde o imóvel está localizado. Assim, quanto maior a área adicional pretendida e quanto mais valorizada for a localização do terreno, maior será o valor da outorga. Ao mesmo tempo, o Fator de Planejamento permite que o Município direcione o adensamento para zonas com maior capacidade de infraestrutura, garantindo maior coerência entre crescimento urbano e capacidade de suporte do sistema viário.

5.2. Transferência do Direito de Construir (TDC)

A transferência do direito de construir (TDC) é o instrumento urbanístico que permite ao proprietário de um imóvel utilizar, em outro local previamente definido pelo Município, o potencial construtivo que não pode exercer em seu próprio terreno. Em termos simples, quando um imóvel sofre alguma restrição de uso, como nos casos de preservação ambiental, proteção do patrimônio histórico ou destinação para implantação de equipamentos públicos, o proprietário pode ficar impedido de utilizar integralmente o coeficiente de aproveitamento previsto na legislação. A TDC possibilita que esse potencial não utilizado seja transferido para outro imóvel, evitando prejuízo ao proprietário.

Conforme previsto pelo Plano Diretor de Lorena (Lei Complementar nº 244/2016) no art. 67, propõe-se manter que a Transferência do Direito de Construir (TDC) no Município de Lorena será permitida para fins de viabilizar:

- Execução de melhoramentos viários;
- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- Preservação de áreas de propriedade particular, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- Programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda; ou
- Programas de provisão de Habitação de Interesse Social.

Assim, recomenda-se que as áreas cedentes estejam contempladas nas seguintes características:

- Imóveis com restrição ambiental (APP);
- Imóveis de Interesse Histórico ou Cultural; e
- Transferência mediante doação de imóvel ao Município.

Ademais, propõe-se manter o Art. 68 do Plano Diretor de Lorena, que define como **áreas receptoras** os imóveis localizados em zonas e eixos onde o Coeficiente de Aproveitamento Máximo seja superior a 1,0, respeitando, em todos os casos, o limite do potencial construtivo máximo definido pelo Plano Diretor.

O potencial construtivo do terreno é determinado em metros quadrados de área computável e resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$P = Ca \times A$$

Onde:

- P = Potencial Construtivo;
- Ca = Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno;
- A = Área Total do Terreno.

Transferência de potencial construtivo – imóveis com restrição ambiental (APP)

Para lotes atingidos por APPs, será permitida a transferência do Potencial Construtivo não utilizável em razão da limitação ambiental, como forma de compensação pela impossibilidade de atingir o CA máximo. Para tal, devem ser observados os seguintes dizeres:

- O doador deve notificar formalmente a Secretaria Municipal Competente sobre a intenção de transferência, cuja análise e resposta de deferimento ou indeferimento ocorrerá no prazo máximo de 30 dias;
- A notificação deverá conter:
 - Identificação do proprietário da área cedente;
 - Identificação da área receptora;
 - Cálculo do Potencial Construtivo não utilizável;
 - Laudo técnico subscrito por profissional habilitado comprovando a existência da restrição ambiental e a metragem afetada;
- A transferência poderá ocorrer uma única vez para a metragem efetivamente inviabilizada pela restrição ambiental;
- A negociação deverá estar vinculada à matrícula do imóvel cedente, com averbação da redução definitiva do potencial construtivo;
- Após aprovação, a Prefeitura emitirá ao adquirente Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Transferência de potencial construtivo – Imóveis de Interesse Histórico ou Cultural

Para imóveis reconhecidos como de interesse histórico ou cultural, poderá ser autorizada a transferência do potencial construtivo não utilizado como forma de incentivo à preservação. Propõe-se que a cada período de 10 anos seja permitida nova transferência, desde que comprovada a adequada conservação do imóvel. Para tal, devem ser observados os seguintes dizeres:

- O doador deve notificar formalmente a Secretaria Municipal Competente sobre a intenção de transferência, cuja análise e resposta de deferimento ou indeferimento ocorrerá no prazo máximo de 30 dias;
- A notificação deverá conter:
 - Identificação do proprietário da área cedente;
 - Identificação da área receptora;
 - Cálculo do Potencial Construtivo não utilizado;
 - Laudo técnico atestando o estado de conservação do imóvel, abrangendo aspectos estruturais, não estruturais e estéticos;
 - Quando houver necessidade de restauração, projeto arquitetônico aprovado pelos órgãos competentes, acompanhado de estimativa de custos;
- Os valores obtidos com a transferência deverão ser prioritariamente destinados à conservação e restauração do imóvel;
- Caso não sejam executadas as obras previstas, o proprietário ficará impedido de realizar novas transferências até a regularização da situação, podendo ser aplicada multa equivalente ao valor obtido;
- Todas as negociações deverão ser averbadas na matrícula da área cedente;
- A Prefeitura emitirá Certidão de Transferência de Potencial Construtivo ao adquirente, atestando o crédito de potencial construtivo.

Transferência mediante doação de imóvel ao Município

Outra possibilidade de TDC ocorrerá por meio da doação de imóvel ao Município para atender às finalidades previstas no Plano Diretor. Nessa hipótese, devem ser observados:

- O proprietário receberá potencial construtivo correspondente ao potencial máximo do terreno, de acordo com o zoneamento;
- O doador deve notificar a Secretaria Municipal Competente da intenção de doação, com prazo máximo de 60 dias para manifestação;
- A notificação deverá conter:
 - Identificação do proprietário;
 - Identificação da área receptora;

o Laudo técnico sobre o estado de conservação do bem;

- A Prefeitura poderá recusar a doação caso entenda não possuir interesse público ou capacidade de manutenção do imóvel;
- Todos os custos cartoriais e tributários da transferência ficarão a cargo do doador;
- Confirmada a doação, será emitida Certidão de Potencial Construtivo Transferível ao doador.

Cálculo do Potencial Construtivo Transferível

O Potencial Construtivo Transferível (Pt) corresponde à quantidade de metros quadrados que poderá ser utilizada em outro imóvel, em razão da impossibilidade de aproveitamento integral do potencial construtivo no imóvel cedente. Seu cálculo tem como objetivo garantir equilíbrio econômico e coerência urbanística na operação de transferência. O Potencial Construtivo Transferível (Pt) será calculado em metros quadrados (m²), conforme a equação:

$$Pt = Pc \times (Vrc / Vrr) \times Fi$$

Onde:

- Pc = Potencial Construtivo não utilizado da área cedente (m²);
- Vrc = Valor de referência do metro quadrado da área cedente;
- Vrr = Valor de referência do metro quadrado da área receptora;
- Fi = Fator de Incentivo.

Sugere-se a aplicação dos seguintes fatores:

- Imóvel atingido por restrição ambiental (APP): Fi = 1,0;
- Imóvel de interesse histórico ou cultural: Fi = 1,5;
- Imóvel doado ao Município para fins públicos: Fi = 1,5.

O primeiro elemento, Pd, representa o potencial construtivo não utilizado na área cedente, ou seja, a diferença entre o que poderia ser construído segundo a legislação e o que efetivamente pode ser implantado em razão de restrições. Esse valor constitui a base do cálculo.

Em seguida, aplica-se a razão entre o valor de referência do metro quadrado da área cedente (Vrc) e o valor de referência do metro quadrado da área receptora (Vrr). Essa relação tem a função de equalizar diferenças de valor imobiliário entre as duas áreas. Caso a área receptora esteja localizada em área mais valorizada que a cedente, a quantidade de metros transferíveis será proporcionalmente reduzida, se estiver em área menos valorizada, poderá ser ampliada. Dessa forma, preserva-se o equilíbrio econômico da operação.

Por fim, incide o Fator de Incentivo (Fi), que funciona como multiplicador aplicado em situações de relevante interesse público. Sugere-se Fi = 1,0 para imóveis atingidos por restrição ambiental

(APP) e $F_i = 1,5$ para imóveis de interesse histórico-cultural ou doados ao Município para fins públicos. O fator permite ampliar o potencial transferível como forma de incentivo à preservação ou à destinação do imóvel ao interesse coletivo.

O cálculo combina três dimensões: técnica, econômica e urbanística e, com isso, assegura que a transferência do direito de construir ocorra de forma equilibrada, transparente e alinhada aos objetivos da política urbana.

Utilização do potencial transferido

Por fim, para utilização do potencial construtivo, deve-se atentar ao seguinte:

- A utilização do potencial construtivo transferido dependerá da apresentação da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo emitida pela Secretaria Municipal Competente;
- O potencial somente poderá ser aplicado até o limite do CA máximo da área receptora;
- O certificado terá validade de 10 anos;
- Decorrido o prazo sem utilização, o certificado será considerado expirado;
- Em caso de utilização parcial, a Secretaria Municipal Competente emitirá nova certidão correspondente ao saldo remanescente;
- Uma vez utilizado integralmente, o certificado será cancelado.

Dessa forma, a Transferência do Direito de Construir em Lorena estrutura-se como instrumento de compensação urbanística e incentivo à preservação e à implementação de políticas públicas, direcionando o adensamento para áreas aptas e garantindo controle administrativo por meio de certidões específicas e averbação na matrícula dos imóveis envolvidos.

6. ANEXOS

- i. **ANEXO 1. Registro das reuniões realizadas com a ETM para validação das propostas preliminares:**
 - **ANEXO 1a. Relatoria da 1ª Reunião Técnica da Etapa 3 (5 de maio de 2026)**
 - **ANEXO 2a. Relatoria da 2ª Reunião Técnica da Etapa 3 (6 de maio de 2026)**
 - **ANEXO 3a. Relatoria da 3ª Reunião Técnica da Etapa 3 (7 de maio de 2026)**
 - **ANEXO 4a. Relatoria da 4ª Reunião Técnica da Etapa 3 (8 de maio de 2026)**
- ii. **ANEXO 2. Contribuições recebidas via protocolo na Prefeitura Municipal**

6.1. ANEXO 1a. Relatoria da 1ª Reunião Técnica da Etapa 3 (5 de maio de 2026)

Quadro 6.1-1: Especificidades da reunião

Tipo:	1ª Reunião Técnica
Finalidade:	Apresentação das propostas da Etapa 3
Data, hora e local:	05/05/2026 às 9h30 – Centro de Atualização e Aperfeiçoamento dos Profissionais da Educação de Lorena - CAAPEL

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Quadro 6.1-2: Participantes da reunião

Nome	Instituição
Jonas Oliveira	Secretaria do Meio Ambiente
Jair Siqueira	Secretaria do Meio Ambiente
Paula Cristina Martinelli	Secretaria do Meio Ambiente
Renato Ballerini de Souza Pinto	Secretaria do Meio Ambiente
Luciane Oliveira	Secretaria de Saúde – Vigilância Sanitária
Ana Carolina Sazo	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Mário L. Munhoz Leite	ConCidade
Solange Bertolini	ConCidade
Bárbara S. J. Nunes	Fiscal do Contrato - Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Eduardo Venanzoni	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Jaci Mara Lopes	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Diego Reis	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
João Paulo de Oliveira	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Rafael Soares dos Santos	Secretaria de Trânsito e Transporte
Marcelo Alvarenga	Secretaria de Trânsito e Transporte
Mayara Faustino	Secretaria de Negócios Jurídicos
Cristiano dos Santos	Câmara Municipal
Nome	Instituição
Caroline Mello	Geo Brasilis
Willian Santiago	Geo Brasilis

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 6.1-1: Lista de presença 1ª Reunião Técnica da Etapa 3

**LISTA DE PRESEÇA
REUNIÃO TÉCNICA**

ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E
REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE
LORENA-SP

**GEO
BRASILIS**
Planejando o futuro

Data: 01/05/2026

Nº	Nome	Instituição/ cargo	E-MAIL	Telefone	ASSINATURA
1	Leandro Augusto Siqueira	SEPLA	leandro@seplalorenasp.gov.br	000112 981120103	<i>[Assinatura]</i>
2	Roberto L. Miranda Leite	ARCE	miranda@arcelorenasp.gov.br	000112 924808569	<i>[Assinatura]</i>
3	João Carlos Mendes de Almeida	Simples	joao@simpleslorenasp.gov.br	000112 97733 2127	<i>[Assinatura]</i>
4	João de Souza Siqueira	SEPLA	joao@seplalorenasp.gov.br	58501 9238	<i>[Assinatura]</i>
5	Paulo C. Martins	SEPLA	martins@seplalorenasp.gov.br	55236 8559	<i>[Assinatura]</i>
6	George Brazneri	Conselho PZO	george@conselhozonalorenasp.gov.br	109800009 03	<i>[Assinatura]</i>
7	Rafael Jesus dos Santos	SMTT	rafael@smttlorenasp.gov.br	12 993574877	<i>[Assinatura]</i>
8	Marcelo Almeida	SMTT	marcelo@smttlorenasp.gov.br	12 993574877	<i>[Assinatura]</i>
9	Edvardo Veríssimo	SECPA	edvardo@secpalorenasp.gov.br	12 31713300	<i>[Assinatura]</i>
10	Porfirio S.S. Neves	SECPA	porfirio@secpalorenasp.gov.br	00012 199161 4444	<i>[Assinatura]</i>

**LISTA DE PRESEÇA
REUNIÃO TÉCNICA**

ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E
REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE
LORENA-SP

**GEO
BRASILIS**
Planejando o futuro

Data: 01/05/2026

Nº	Nome	Instituição/ cargo	E-MAIL	Telefone	ASSINATURA
11	Luiz Carlos de Oliveira	Secret. Saúde	luiz@saude.lorenasp.gov.br	000112 99151-0063	<i>[Assinatura]</i>
12	Christiane dos Santos	SEPLA/SP	christiane@seplalorenasp.gov.br	000112 924808569	<i>[Assinatura]</i>
13	Vitor Hugo S. Lopes	SECE. Obras e Pz	vitor@seceobraslorenasp.gov.br	98459839	<i>[Assinatura]</i>
14	Diego Yano Aguiar da Silva	Sec. Obras e Pz. Urban	diego@seceobraslorenasp.gov.br	99249706	<i>[Assinatura]</i>
15	Margara Augusta R. Soares	Juizaria	margara@juizarialorenasp.gov.br	000112 9899-1113	<i>[Assinatura]</i>
16	João Paulo Oliveira	SECPA	joao@secpalorenasp.gov.br	000112 99165-9376	<i>[Assinatura]</i>
17					
18					
19					
20					

Acervo: Geo Brasilis, 2026.

Quadro 6.1-3: Principais assuntos discutidos

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Apresentação	<ul style="list-style-type: none"> • A Geo Brasilis realizou apresentação, em formato powerpoint¹¹, contendo: <ul style="list-style-type: none"> ○ Cronograma pactuado para a Etapa 3; ○ Propostas de Perímetro Urbano, UTPs, Zoneamento, e parâmetros de uso.
2	Perímetro urbano	<ul style="list-style-type: none"> • Para além das propostas de alteração de perímetro urbano apresentadas na reunião, a Prefeitura Municipal recebeu outras duas propostas que serão encaminhadas para a Geo Brasilis para avaliação; • Eduardo pontuou que discorda da ampliação do perímetro urbano no sentido de Canas. Willian Santiago apontou que a proposta permite apenas a ocupação com usos industriais, os quais são menos propensos a gerar conflitos; • Os núcleos urbanos isolados incluídos na proposta de perímetro urbano não devem ser considerados, uma vez que a definição deste perímetro, antes da finalização do processo de REURB, pode gerar ônus ao município, que passaria a ser responsável pela implantação de infraestrutura; • Foi apontada preocupação com a expansão urbana, uma vez que existem vazios urbanos na mancha urbana. Foi apontada a possibilidade de criação de mecanismo que permitisse a implantação de parcelamentos do solo em locais mais afastados apenas quando os vazios urbanos já estiverem ocupados.
3	Unidades Territoriais de Planejamento	<ul style="list-style-type: none"> • As UTPs devem ser desenhadas em função dos setores censitários do IBGE, mesmo que existam discrepâncias entre quadras.
4	Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Para a ZEIT deveria ser criado exemplo de como se daria a ocupação com índices apresentados, mostrando a tipologia de ocupação de poder ser implantada; • Os presentes apontaram que a delimitação da ZIHP foi feita com base na existência de elementos de valor cultural, histórico e paisagístico, mas que também deveria ser considerada a necessidade de revitalizar o centro, incentivando a ocupação residencial e abertura de novos comércios. Willian Santiago afirmou que no Centro, assim como em demais áreas da cidade, permite-se o uso misto, os quais são potencializados pelos eixos

¹¹ Os slides utilizados encontram-se na Figura 6.1-3.

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>de comércio e serviços que interceptam a ZIHP, os quais induzem o crescimento por permitirem maior gama de usos e maí os potencial construtivo;</p> <ul style="list-style-type: none"> • O uso IND1 deve ser compatibilizado com a normativa vigente no que tange à definição do que é considerado produção alimentar artesanal, utilizando o que é definido pela Vigilância Sanitária.
5	Próximos passos	<ul style="list-style-type: none"> • Bárbara apontou a necessidade de os integrantes da equipe técnica fazerem a rápida análise dos Produtos da Etapa 2; • Bárbara solicitou o envio da apresentação utilizada na reunião; • Deve ser encaminhado à Bárbara o SHP de lotes da Prefeitura Municipal, para que o mesmo seja encaminhado aos pesquisadores da USP; • A continuidade da reunião será feita via Google Meet, nos dias 06 e 07 de maio, das 14h30 às 16h30.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 6.1-2: Registro da 1ª Reunião Técnica da Etapa 3



Acervo: Geo Brasilis, 2026.

Figura 6.1-3: Apresentação utilizada na 1ª Reunião Técnica da Etapa 3

Atividade	Mar	Abr	Maio	Jun	Jul
Elaboração de minuta da lei de parcelamento, ocupação e uso do solo urbano					
Revisão da minuta da lei de parcelamento, ocupação e uso do solo urbano					
Elaboração de minuta da lei complementar que delimita o perímetro urbano					
Revisão da minuta da lei complementar que delimita o perímetro urbano					
Elaboração de minuta da lei de parcelamento, ocupação e uso do solo urbano					
Revisão da minuta da lei de parcelamento, ocupação e uso do solo urbano					
Elaboração de minuta da lei complementar que delimita o perímetro urbano					
Revisão da minuta da lei complementar que delimita o perímetro urbano					
Elaboração de minuta da lei de parcelamento, ocupação e uso do solo urbano					
Revisão da minuta da lei de parcelamento, ocupação e uso do solo urbano					
Elaboração de minuta da lei complementar que delimita o perímetro urbano					
Revisão da minuta da lei complementar que delimita o perímetro urbano					



PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

DIVISÃO ESPACIAL

DIVISÃO ESPACIAL - UTPs

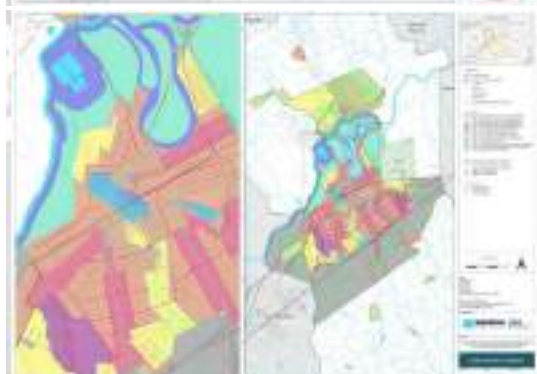
- ✓ Atualiza-se o sistema de 25 UTPs estabelecido, as quais não contemplam a realidade de áreas urbanas de Lorena.
- ✓ Procura-se organizar todos os lotes no interior do perímetro urbano dentro da divisão espacial de UTPs, o que resulta em 40 UTPs.
- ✓ A compatibilidade com os setores cartoriais do IBGC não foi integralmente contemplada nesta proposta, pois os perímetros dos setores cartoriais não possuem compatibilidade com as tipologias de lotes e áreas mínimas de uso e ocupação de solo urbano.
- ✓ Recomendando-se à Prefeitura Municipal a este estágio junto ao IBGC, com vistas à atualização dos setores cartoriais, de modo que os mesmos respeitem os limites das UTPs, o que resulte em maior qualidade dos dados produzidos e correspondência entre as diferentes divisões espaciais.



DIVISÃO ESPACIAL - ZONAS DE USO E OCUP.

A definição das Zonas de Uso e Ocupação de Terra no projeto a superar os conflitos territoriais existentes, adotando como estratégia a **compartimentação de porções territoriais com características comuns**, além de adotar os eixos norteadores para a disposição de regras de uso e ocupação, em consonância com o estabelecido pelo Plano Diretor.

Os projetos 17 áreas e 4 eixos



DIVISÃO ESPACIAL - ZONAS DE USO E OCUP.

- **ZOU - Zona de Uso e Ocupação de Terra (ZOU)** - Porções territoriais com elementos de interesse histórico, cultural e paisagístico, com vistas à preservação da tipologia de ocupação original da zona e dos bens tombados no âmbito municipal e estaduais.
- **ZOU1 - Zona Preferencialmente Residencial 1** - Porções do território onde a sua realidade de baixa densidade construtiva e demográfica é predominante, com áreas em processo de consolidação.
- **ZOU2 - Zona Preferencialmente Residencial 2** - Porções do território onde a sua realidade de média densidade construtiva e demográfica é predominante, com a presença de áreas em processo de consolidação e áreas destinadas ao serviço de atendimento local.
- **ZOU3 - Zona Preferencialmente Residencial 3** - Porções do território onde a sua realidade de média a alta densidade construtiva e demográfica é predominante, com a presença de áreas em processo de consolidação e áreas destinadas ao serviço de atendimento local ou municipal.

DIVISÃO ESPACIAL - ZONAS DE USO E OCUP.

- Z01 - Zona Especial de Interesse Social 1:** Áreas com presença de aglomeramentos precários e loteamento irregular, habitação predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em atender a população residente e promover a regularização fundiária e urbanística.
- Z02 - Zona Especial de Interesse Social 2:** Áreas com presença de aglomeramentos habitacionais de interesse social, loteamentos habitados predominantemente por população de baixa renda, bem como lotes ou glebas não ocupadas que devem ser destinados à produção de novos unidades habitacionais de interesse social em Lorena.

A LC nº 244/2010 também inclui as categorias Z03 e Z04 no espaço destinado à produção habitacional de interesse social. Entretanto, propõe-se que os locais destinados à produção habitacional sejam incluídos na Z02, visto que a mesma já engloba áreas que foram anteriormente destinadas à produção habitacional.

DIVISÃO ESPACIAL - ZONAS DE USO E OCUP.

- Z05 - Zona de Desenvolvimento Econômico Industrial:** Áreas com características rurais no Bairro Agrícola e às margens do Rod. BR-439, bem como os lotes no restante urbano consolidado de Lorena que podem proporcionar a uso industrial a fim de mitigar os impactos ambientais, além de gerar energia solar.
- Z06 - Zona de Desenvolvimento Econômico Industrial:** Engloba áreas com atividades industriais, logísticas e empresariais de grande porte, caracterizadas por grandes galpões industriais ou por residências. Lote como áreas de uso residencial de grandes porte com vocação para recuperação das áreas.

DIVISÃO ESPACIAL - ZONAS DE USO E OCUP.

- Z07 - Zona de Proteção Total:** Engloba a Área de Preservação Permanente do Rio Paraíba do Sul, núcleo de proteção à vida com presença de marombos e a área de 250m de largura de tratamento de efluentes, onde não há o interesse de ocupação residencial.
- Z08 - Zona de Interesse Ambiental:** Engloba as Áreas de Preservação Ambiental, onde há o núcleo de conservação, recuperação, ocupação e utilização dos espaços públicos e das áreas de interesse ambiental, podendo incluir concomitantemente às demais zonas urbanas.
- Z09 - Zona Especial de Resíduos Domésticos:** Engloba parte da periferia do Rio Paraíba do Sul, onde há o interesse de criação urbana de loteamento de caráter urbano com a finalidade dos espaços públicos.
- Z10 - Zona Especial de Interesse Turístico:** Engloba porções territoriais de caráter turístico, locais destinados para ocupação de loteamento densidade zero, áreas de recreio.

DIVISÃO ESPACIAL - ZONAS DE USO E OCUP.

- E01 - Eixo Comercial e de Serviços 1:** Engloba lotes e glebas com destinação para usos comerciais, no Anexo da Situação do Plano Diretor, as quais possuem maior concentração de atividades econômicas, com capacidade de responder caso de comércio e serviços voltados ao uso residencial.
- E02 - Eixo Comercial e de Serviços 2:** Engloba lotes e glebas com destinação para usos comerciais, com vocação para usos comerciais, conforme classificação do Plano Diretor, as quais possuem maior concentração de atividades econômicas, com capacidade de responder caso de comércio e serviços voltados ao uso residencial.
- E03 - Eixo Industrial 1:** Engloba lotes e glebas com destinação para as atividades comerciais, conforme classificação do Plano Diretor, as quais possuem vocação para responder usos industriais voltados ao uso residencial.
- E04 - Eixo Industrial 2:** Engloba lotes e glebas com destinação para as atividades comerciais, conforme classificação do Plano Diretor, as quais possuem vocação para responder usos industriais voltados ao uso residencial.

PARÂMETROS DE USO

PARÂMETROS DE USO

PARÂMETROS DE USO

- Uso residencial:** que correspondem à edificação destinada à habitação permanente.
- Uso não-residencial:** que compreendem atividades institucionais, comerciais, prestação de serviços e produção industrial, bem como a comunidade gerada de uso residencial, podendo ser:
 - Completivo:** Atividades que não sejam destinadas ao comércio e/ou que não sejam destinadas a situações de importância econômica;
 - Voluntário:** atividades geradas de iniciativa do comércio urbano, porém vinculadas com o uso residencial, observada a prioridade e necessidade de atender a população residente;
 - Incompatíveis:** Atividades geradas de iniciativa do comércio urbano incompatíveis com o uso residencial, sendo vedada a implantação, expansão e alteração em terrenos e edificações destinadas ao uso residencial.

Para a utilização transitória, é necessária aprovação como "residência coletiva de interesse público", a ser englobada nos planos, bem como "residência coletiva de interesse público", a ser englobada nos planos, bem como "residência coletiva de interesse público", a ser englobada nos planos.

PARÂMETROS DE USO

USOS RESIDENCIAIS

- Residência unifamiliar (R1):** Caracterizada por uma única unidade habitacional no lote, o que implica na existência de apenas uma família.
- Residência multifamiliar (R2):**
 - R2H - Residência multifamiliar horizontal:** Habitações agrupadas horizontalmente, em um mesmo lote, com acesso individualizado para cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, vistorias ao conjunto, um regime de condomínio edilício horizontal ou condomínio de lotes.
 - R2V - Residência multifamiliar vertical:** Edificação ou conjunto de edificações, caracterizadas verticalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades habitadas entre si, destinadas a fins residenciais.

PARÂMETROS DE USO

USOS NÃO RESIDENCIAIS - COMÉRCIO

- C1 - Comércio Compatível:** Estabelecimento com área construída de até 200m².
 - Atividade: Padaria, Confeitaria, Farmácia, Bazar de produtos Agrícolas, Mercadinho, etc.
- C2 - Comércio Valorável:** Estabelecimento com área construída entre 200m² e 5.000m².
 - Estabelecimentos comerciais, incluindo atividades ligadas ao desenvolvimento imobiliário, bem como comércio de varejo de produtos e artigos eletrônicos. Área de comércio: Superior de 200m² e inferior de 5.000m².
- C3 - Comércio Incompatível:** Estabelecimento com área construída superior a 5.000m².
 - Estabelecimentos comerciais, comércio de produtos vendidos em máquinas de grande porte, hipermercado, shopping centers, lojas, para maior de varejo, etc. Área de comércio e comércio de varejo de produtos. Distância de cada unidade habitacional superior de 500m para C1 e C2 (ou seja superior a 1.000m).

6.2. ANEXO 1b. Relatoria da 2ª Reunião Técnica da Etapa 3 (6 de maio de 2026)

Quadro 6.2-1: Especificidades da reunião

Tipo:	2ª Reunião Técnica
Finalidade:	Apresentação das propostas da Etapa 3
Data, hora e local:	06/05/2026 às 14h30 – via <i>Google Meet</i>

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Quadro 6.2-2: Participantes da reunião

Nome	Instituição
Luciane Oliveira	Secretaria de Saúde – Vigilância Sanitária
Ana Carolina Sazo	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Bárbara S. J. Nunes	Fiscal do Contrato - Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Eduardo Venanzoni	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Jaci Mara Lopes	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Diego Reis	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
João Paulo de Oliveira	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Luiz Carvalho	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Rafael Soares dos Santos	Secretaria de Trânsito e Transporte
Ingrid Elena	Secretaria de Trânsito e Transporte
José Ricardo Flores Faria	Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo
Mayara Faustino	Secretaria de Negócios Jurídicos
Tatiane Rodrigues Castro	Secretaria dos Direitos da Pessoa com Deficiência
Nome	Instituição
Caroline Mello	Geo Brasilis
Willian Santiago	Geo Brasilis

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Quadro 6.2-3: Principais assuntos discutidos


Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Apresentação	<ul style="list-style-type: none"> A Geo Brasilis realizou apresentação, em formato powerpoint¹², contendo propostas de parâmetros de uso e de ocupação.
2	Parâmetros de uso	<ul style="list-style-type: none"> O uso IND1 deve ser compatibilizado com as regras da Portaria CVS 22/2020; Em relação à temática de vagas de estacionamento, foi apontado: <ul style="list-style-type: none"> Habitação unifamiliar em lote com testada menor que 9 ou 10m não devem ter obrigatoriedade de vaga de

¹² Os slides utilizados encontram-se na Figura 6.2-3.

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>estacionamento. Nos casos em que for obrigado a possuir vaga de estacionamento, o rebaixamento de guia fica limitado à largura máxima de 4m;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Os usos comerciais, incluindo os postos de gasolina, deve-se proibir o rebaixamento total da guia, visto que o estacionamento deve possuir entrada em saída; ○ Avaliar a inclusão de vagas de carga e descarga, que ainda não haviam sido consideradas na proposta; ○ Nos estacionamentos de uso comum, comerciais e residenciais multifamiliares, deveria existir uma proporção de vagas destinadas à veículos de grande porte (caminhonetes). <ul style="list-style-type: none"> • O uso estritamente residencial em vias dos bairros Jardim Nova Lorena, Parque Nova Lorena e Parque Mondesir poderia ser revisto, mas a Prefeitura Municipal irá consultar os moradores destes bairros para tal definição; • Foi apontado que o município não deveria mais recepcionar parcelamentos do solo com usos exclusivamente residenciais. Neste sentido, foi proposto pelos presentes que, caso queira se estabelecer usos exclusivamente residenciais nos lotes, deveria existir uma via Arterial no empreendimento, a qual teria lotes de uso comercial.
3	Parâmetros de ocupação	<ul style="list-style-type: none"> • Condomínios deveriam obrigatoriamente possuir lotes comerciais no entorno do fechamento, evitando a criação de muros extensos voltados para as vias. Willian Santiago também recomendou a possibilidade de o fechamento ser feito por gradis, diminuindo o impacto visual; • Sobre recuos, foi apontado que: <ul style="list-style-type: none"> ○ Em caso de uso do recuo para vaga de estacionamento, ele deve ter 6m; ○ Fica desobrigado possuir recuo o uso R1 e os usos não residenciais compatíveis (C1, S1, IND1, I1) e o uso tolerável I2. Eduardo apontou que poderia ser avaliada a possibilidade de criação de recuos sucessivos conforme a altura da edificação. Ingrid destacou que o problema individual da alocação do carro não deve recair sobre o espaço público.
4	Próximos passos	<ul style="list-style-type: none"> • A continuidade da reunião será feita via Google Meet, no dia 07 de maio, das 14h30 às 16h30.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 6.2-2: Registro da 2ª Reunião Técnica da Etapa 3



The figure consists of two screenshots from a Zoom meeting. The top screenshot shows a slide titled "PARÂMETROS DE USO" (Use Parameters). It contains a table with four columns: "Incompatíveis" (Incompatible), "Compatível P1, S1, M01 e A11" (Compatible P1, S1, M01 and A11), "Incompatível P2, S2, M02 e U" (Incompatible P2, S2, M02 and U), and "Incompatível P3, S3, M03 e U" (Incompatible P3, S3, M03 and U). The table is mostly empty, with some text in the "Medidas Mitigadoras" (Mitigation Measures) column. The bottom screenshot shows a slide titled "PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO" (Occupation Parameters). It has a section "AFASTAMENTO DAS DIVISAS" (Setback from Divisions) with a bullet point stating that setbacks must be at least 21.00m. Below this, there is a text box explaining that Law 3.503/2012 allows for setbacks of 0.5m, which is more permissive than the previous 0.5m setback rule.

Acervo: Geo Brasilis, 2026.

Figura 6.2-3: Apresentação utilizada na 2ª Reunião Técnica da Etapa 3

PARÂMETROS DE USO

USOS DE ESTACIONAMENTO:

- Estacionamento coberto e protegido a seguir:
- Em terrenos destinados para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.
- Em áreas destinadas para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.
- Em áreas destinadas para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.

PARÂMETROS DE USO

USOS DE ESTACIONAMENTO:

- Em terrenos destinados para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.
- Em áreas destinadas para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.

PARÂMETROS DE USO

USOS DE ESTACIONAMENTO:

- Em terrenos destinados para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.
- Em áreas destinadas para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.
- Em áreas destinadas para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.
- Em áreas destinadas para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.
- Em áreas destinadas para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.
- Em áreas destinadas para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.
- Em áreas destinadas para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.
- Em áreas destinadas para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.
- Em áreas destinadas para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.
- Em áreas destinadas para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.

PARÂMETROS DE USO

USOS DE ESTACIONAMENTO:

- Em terrenos destinados para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.
- Em áreas destinadas para uso residencial, o estacionamento coberto deve ser implantado em áreas de uso residencial, de acordo com o Plano Diretor.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO



PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

- Distância de lote:** Área indicada para loteado (área de lote) de acordo com o Plano Diretor.
- Coefficiente de Aproveitamento:** Índice que multiplica pela área do lote, resultando na área máxima edificada autorizada no loteamento, podendo ser:
 - Baixo (CAB): Índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida.
 - Máximo (CMA): Índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, resultando em CMA e TMA.
- Taxa de Ocupação:** Fração percentual entre a projeção do pavimento total (m²) e a área do lote, de acordo com o Plano Diretor.
- Taxa de permeabilidade:** Área do lote reservada, não edificável, para permeabilidade do solo, de acordo com o Plano Diretor.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

- Recuo Frontal:** Área reservada para a edificação, medida a partir do alinhamento (paralelo).
- Alinhamento das Divisas (Lateral e Fundo):** Área não edificável, paralela às divisas do lote.
- Beleza:** Área reservada para a edificação, medida pelo número de pavimentos.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

RECUE FRONTAL:

- Em lotes com frente para mais de um logradouro público, classificados como Via Local, será considerado como frente apenas um dos alinhamentos.
- Em lotes com frente para mais de um logradouro público, em que um dos alinhamentos seja alinhado para uma Via Arterial ou Coletora e o outro para Via Local, a área não edificável será o alinhamento voltado para a Via Arterial ou Coletora.
- Em lotes com frente para mais de um logradouro público, em que ambos os alinhamentos sejam alinhados para uma Via Arterial ou Coletora, a área não edificável será o alinhamento voltado para a Via Arterial ou Coletora.

6.3. ANEXO 1c. Relatoria da 3ª Reunião Técnica da Etapa 3 (7 de maio de 2026)

Quadro 6.3-1: Especificidades da reunião

Tipo:	3ª Reunião Técnica
Finalidade:	Apresentação das propostas da Etapa 3
Data, hora e local:	07/05/2026 às 14h30 – via <i>Google Meet</i>

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Quadro 6.3-2: Participantes da reunião

Nome	Instituição
Luciane Oliveira	Secretaria de Saúde – Vigilância Sanitária
Ana Carolina Sazo	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Bárbara S. J. Nunes	Fiscal do Contrato - Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Eduardo Venanzoni	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Diego Reis	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
João Paulo de Oliveira	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Luiz Carvalho	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Ingrid Elena	Secretaria de Trânsito e Transporte
Mayara Faustino	Secretaria de Negócios Jurídicos
Nome	Instituição
Caroline Mello	Geo Brasilis
Willian Santiago	Geo Brasilis

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Quadro 6.3-3: Principais assuntos discutidos

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Apresentação	<ul style="list-style-type: none"> A Geo Brasilis realizou apresentação, em formato powerpoint¹³, contendo propostas de parâmetros de ocupação e aplicação dos mesmos no zoneamento.
2	Parâmetros de ocupação	<ul style="list-style-type: none"> Ao contrário do informado na reunião anterior, o uso residencial unifamiliar deve manter a não obrigatoriedade de vaga de estacionamento. Quando possuir vaga, o rebaixamento de guia máximo será de 4m; Em relação ao recuo frontal, Eduardo apontou que poderia ser feita de maneira sucessiva conforme a altura da edificação, permitindo-se a ocupação do mesmo no nível térreo; Em relação aos afastamentos das divisas, Eduardo apontou que a regra de afastamentos sucessivos conforme a altura está

¹³ Os slides utilizados encontram-se na Figura 6.3-3.

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>vigente (H/6 + 0,6), apontando que a LO nº 3.503/2012 foi revogada, fato que ainda não foi disponibilizado em website da câmara. Mayara Faustino irá verificar se houve revogação da referida lei;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acerca do tombamento do CONDEPHAAT, Bárbara informou que o Decreto Estadual nº 48.137/2003 permitiu a definição de áreas envoltórias de bens tombados caso a caso, os quais deveriam ser expressos na Resolução de Tombamento. Os presentes acharam pertinente a ilustração dos perímetros das áreas envoltórias no Mapa de Zoneamento.
3	Aplicação dos parâmetros urbanísticos	<ul style="list-style-type: none"> • Deve-se definir um CA Mínimo para as zonas, de modo que possibilite a aplicação do Parcelamento, Edificação e utilização Compulsórios – PEUC; • A coluna de Gabarito poderia ser eliminada, uma vez que a definição de altura da edificação vai ocorrer por meio do CA. Willian Santiago informou que a criação deste parâmetro de altura da edificação ocorreu como maneira de deslocar o foco do adensamento urbano, hoje dado pela permissão de CA de 4,5, para mais um parâmetro que pode qualificar o espaço urbano; • Foi solicitado que apenas o entorno de bens tombados ou de valor cultural, histórico e paisagísticos tenha limitação de gabarito de 4 pavimentos; • Foi apontado que a cidade de Lorena já está acostumada com CA de 4,5, existindo na proposta zonas com menor potencial adensamento construtivo. Willian Santiago destacou que os coeficientes serão revistos, mas que a proposta possui a definição de eixos de comércio e serviços que possuem maiores coeficientes, permitindo o adensamento em valores próximos dos vigentes; • Os tamanhos mínimos de lotes precisam ser revistos, uma vez que a dinâmica de desdobro já produziu para a maior parte da cidade lotes que variam entre 125m² e 150m². Poderia se avaliar diferentes tamanhos de lote de acordo com os loteamentos. Willian Santiago informou que os tamanhos estabelecidos foram propostos de acordo com os lotes existentes antes do desdobro, mas que os parâmetros serão ajustados para coincidirem com os lotes identificados pós desdobro.
4	Mapa de Zoneamento	<ul style="list-style-type: none"> • Devem ser ilustrados no Mapa de Zoneamento: <ul style="list-style-type: none"> ○ Áreas envoltórias de bens tombados pelo CONDEPHAAT;

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Perímetros com restrição de gabarito no entorno de bens tombados ou de valor cultural, histórico e paisagísticos. ● As ZEIS 1 e 2, para termos de uso e ocupação do solo, poderiam ser mescladas, transformando-se em uma única zona; ● A representação utilizada para os eixos precisa ser alterada, devendo-se utilizar cores com maior contraste.
5	Próximos passos	<ul style="list-style-type: none"> ● Willian Santiago salientou a necessidade de aprovação dos produtos da Etapa 2, que deve ocorrer até o dia 12/05/2026. Bárbara informou que tentará realizar reunião para validação dos produtos no dia 11/05/2026; ● A continuidade da reunião será feita via Google Meet, no dia 08 de maio, das 14h30 às 16h30.

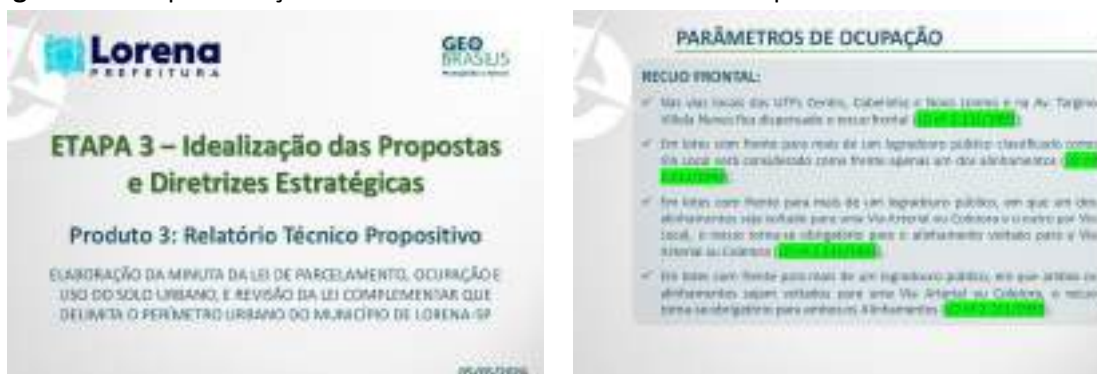
Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 6.3-2: Registro da 3ª Reunião Técnica da Etapa 3



Acervo: Geo Brasilis, 2026.

Figura 6.3-3: Apresentação utilizada na 3ª Reunião Técnica da Etapa 3



Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
 Vila Madalena - São Paulo - SP
 CEP 05440-000 - Brasil
 Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
 Planejamento Estratégico
 Gestão Ambiental
 geobrasilis.com.br

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

RECULO FRONTAL:

- ✓ **Recuo frontal mínimo de 10m e de 10m a partir da linha de recuo.**
- ✓ **Recuo e instalação de fachada mínima para água, terra, muro, depósito, área de lazer e coberto de varanda, varanda, garagem e área frontal, telhado, marquises, varandas e instalações, bem como toda instalação, desde que não ultrapasse 10m.**
- ✓ **Recuo de áreas cobertas, desde que a área total não ultrapasse 10m.**
- ✓ **Os cumeeiros de edificações, instalações ou equipamentos deverão ser sempre à frente, desde que não ultrapasse 10m.**

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:

- ✓ **A área do pavimento útil para garagens, depósitos (exceto de sacos, cimento, reboco, argila, de estufa de brisa e similares) e espaços comuns destinados a lazer (salas, quadras, churrasqueiras, sala de recreação, sala de atividades físicas, espaço de convivência, salão e piscina), com ocupação total ou parcial do pavimento.**
- ✓ **As habitações residenciais, as áreas privadas destinadas a área de lazer e terraços, cobertos (varandas), bem como as áreas comuns destinadas a circulação vertical (poço de elevador, rampa e escada) e à área frontal - full, e construídas nos pontos, não o pavimento sobre 10m.**
- ✓ **As edificações de uso comercial, as áreas comuns destinadas a circulação vertical (poço de elevador, rampa e escada) e à área frontal - full, e construídas nos pontos, não o pavimento sobre 10m.**

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

AFASTAMENTO DAS DIVISAS:

- ✓ **As áreas de circulação interna e externa de um lote não podem ser utilizadas para estacionamento de veículos, desde que não ultrapasse a largura mínima de 3,00m.**
- ✓ **Os lotes de dimensões inferiores às especificadas no plano de loteamento, desde que não ultrapasse a largura mínima de 3,00m, deverão ser utilizados para estacionamento de veículos, desde que não ultrapasse a largura mínima de 3,00m.**

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

AFASTAMENTO DAS DIVISAS:

- ✓ **As áreas de circulação interna e externa de um lote não podem ser utilizadas para estacionamento de veículos, desde que não ultrapasse a largura mínima de 3,00m.**

Forma de que a LOM 3.501.0012 revoga a possibilidade de aplicação de regras anteriores, conforme a urbanização, em loteamentos, desde que não ultrapasse a largura mínima de 3,00m, desde que não ultrapasse a largura mínima de 3,00m.

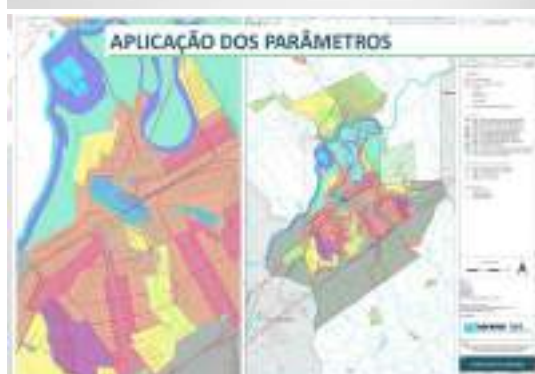
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

GABARITO:

- ✓ **Não será permitido no cálculo do gabarito o pavimento térreo de instalações, equipamentos e áreas, desde que não ultrapasse a largura mínima de 3,00m, desde que não ultrapasse a largura mínima de 3,00m.**

Deverão ser atendidas as restrições do CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico, quando houver incidência de áreas incluídas de bens tombados.

APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS



APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

DATA	Uso	Área (m²)	Parâmetro	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)
2007	Residencial	1000	100%	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	Comercial	1000	100%	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	Industrial	1000	100%	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	Outros	1000	100%	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2008	Residencial	1000	100%	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	Comercial	1000	100%	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	Industrial	1000	100%	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	Outros	1000	100%	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

6.4. ANEXO 1d. Relatoria da 4ª Reunião Técnica da Etapa 3 (8 de maio de 2026)

Quadro 6.4-1: Especificidades da reunião

Tipo:	4ª Reunião Técnica
Finalidade:	Apresentação das propostas da Etapa 3
Data, hora e local:	08/05/2026 às 14h30 – via <i>Google Meet</i>

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Quadro 6.4-2: Participantes da reunião

Nome	Instituição
Bárbara S. J. Nunes	Fiscal do Contrato - Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Eduardo Venanzoni	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Ana Carolina Sazo	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Diego Reis	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
João Paulo de Oliveira	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Luiz Carvalho	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Mayara Faustino	Secretaria de Negócios Jurídicos
Nelson Rana Neto	Secretaria de Saúde
Eriston da Silva Melo	Secretaria de Trânsito e Transportes
Nome	Instituição
Willian Santiago	Geo Brasilis

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Quadro 6.4-3: Principais assuntos discutidos

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Apresentação	<ul style="list-style-type: none"> A Geo Brasilis realizou apresentação, em formato powerpoint¹⁴, contendo propostas de parcelamento solo e regulamentação de instrumentos urbanísticos.
2	Parcelamento do solo	<ul style="list-style-type: none"> A largura da faixa de servidão de rede elétrica deve ser atualizada com a documentação recebida pela Prefeitura Municipal. Deve-se contatar Bárbara para o envio do material; Eduardo apontou a possibilidade de junção do “Sistema de Lazer” e das “Áreas Verdes”, uma vez que a distinção das duas pode gerar conflitos de entendimento. Além disto, deve-se limitar o computo de APPs em Área Verde, visto que a mesma se destina à preservação. Foi apontado que deveria se utilizar da resolução do CONSEMA que limita o cômputo de APPs entre 5 e 10%;

¹⁴ Os slides utilizados encontram-se na Figura 6.4-3.

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> • O “Fracionamento” e o “Remembramento” não devem ser tratadas como modalidades de parcelamento do solo, visto que a Lei Federal nº 6.766/1979 não as tipifica como tal. Entretanto, deve-se manter o regramento correlato, visto que as alterações são voltadas apenas quanto à tipificação como modalidade de parcelamento do solo; • Em loteamentos ou condomínios industriais deve-se prever a doação de lotes como “área patrimonial”, com vistas ao fomento à política industrial municipal; • As áreas públicas a serem doadas devem fazer frente para vias públicas, arteriais ou coletoras; • As possibilidades de doação de área institucional em outro local, compensação financeira e reforma/construção de equipamento comunitário deverão ser avaliadas pelo setor jurídico municipal, conforme solicitação de Eduardo Venanzoni. Willian Santiago salientou que proposta não configura alienação de bem público, pois tais áreas não passaram para o domínio do município; • Foi solicitado envio da tabela de largura de vias para avaliação; • Há preocupação com a ocupação das vielas sanitárias. Neste sentido, deve-se definir uma largura mínima, bem como avaliar demais regramentos que possam evitar a sua ocupação pelos lotes lindeiros.
3	Regulamentação de instrumentos urbanísticos	<ul style="list-style-type: none"> • Os presentes ressaltaram a necessidade de inclusão do Parcelamento, Edificação e utilização Compulsórios – PEUC. Willian Santiago apontou que a regulamentação do instrumento não está prevista no Termo de Referência, mas que seria avaliado o que poderia ser feito em relação ao tema.
4	Próximos passos	<ul style="list-style-type: none"> • Willian Santiago salientou a necessidade de aprovação dos produtos da Etapa 2; • Foi informado que o relatório técnico propositivo será enviado para avaliação no dia 15/05/2026, enquanto a devolutiva do material deve ser feita até o dia 04/06/2026.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 6.4-2: Registro da 4ª Reunião Técnica da Etapa 3



Acervo: Geo Brasilis, 2026.

Figura 6.4-3: Apresentação utilizada na 4ª Reunião Técnica da Etapa 3



PARCELAMENTO DO SOLO

Requisito	Valor (R\$)	Valor (R\$)	Valor (R\$)	Valor (R\$)
Requisito 1	10.000	20.000	30.000	40.000
Requisito 2	15.000	30.000	45.000	60.000
Requisito 3	20.000	40.000	60.000	80.000
Requisito 4	25.000	50.000	75.000	100.000
Requisito 5	30.000	60.000	90.000	120.000

PARCELAMENTO DO SOLO

Requisito	Valor (R\$)	Valor (R\$)	Valor (R\$)	Valor (R\$)
Requisito 1	10.000	20.000	30.000	40.000
Requisito 2	15.000	30.000	45.000	60.000
Requisito 3	20.000	40.000	60.000	80.000
Requisito 4	25.000	50.000	75.000	100.000
Requisito 5	30.000	60.000	90.000	120.000

PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS URBANÍSTICOS – QUADRAS E SISTEMA VIÁRIO

- Requisito 1: [highlighted text]
- Requisito 2: [highlighted text]
- Requisito 3: [highlighted text]
- Requisito 4: [highlighted text]
- Requisito 5: [highlighted text]

PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA

- Requisito 1: [highlighted text]
- Requisito 2: [highlighted text]
- Requisito 3: [highlighted text]
- Requisito 4: [highlighted text]
- Requisito 5: [highlighted text]

PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA

- Requisito 1: [highlighted text]
- Requisito 2: [highlighted text]
- Requisito 3: [highlighted text]
- Requisito 4: [highlighted text]
- Requisito 5: [highlighted text]

PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA

- Requisito 1: [highlighted text]
- Requisito 2: [highlighted text]
- Requisito 3: [highlighted text]
- Requisito 4: [highlighted text]
- Requisito 5: [highlighted text]

PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA

- Requisito 1: [highlighted text]
- Requisito 2: [highlighted text]
- Requisito 3: [highlighted text]
- Requisito 4: [highlighted text]
- Requisito 5: [highlighted text]

PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA

- Requisito 1: [highlighted text]
- Requisito 2: [highlighted text]
- Requisito 3: [highlighted text]
- Requisito 4: [highlighted text]
- Requisito 5: [highlighted text]

PARCELAMENTO DO SOLO

LICENCIAMENTO DE LOTEAMENTOS

Etapas:

- ✓ Realização do parcelamento do solo, mediante a emissão de **Certidão de Direitos Urbanos**.
- ✓ Vistoria prévia, em que a Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano aprova a conformidade do projeto de loteamento antes da aprovação pelo INEP/CEMUR.
- ✓ Aprovação final, que resulta na emissão do **Título de Compromisso** e no **Decreto de Aprovação do loteamento**, ficando o registro do empreendimento no Cartório de Imóveis.
- ✓ **Título de Resolvidos**, em que a Prefeitura atesta o cumprimento das regras de infraestrutura.

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA

Têm como objetivo promover o desenvolvimento ordenado e a sustentabilidade urbana, através da justa distribuição dos benefícios e dos encargos da prestação de urbanização:

- ✓ **Dutanga Direta do Direito de Construir**
- ✓ **Transferência do Direito de Construir**

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Se refere à concessão emitida pelo Poder Público Municipal que permite ao proprietário construir além do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB)

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Cálculo: $Vt = Ma \times Vc \times Pp$

- ✓ Vc = Valor extra do sítio
- ✓ Ma = Margem adicional admissível a ser construída
- ✓ Vt = Valor variável do lote
- ✓ Pp = Fator de planejamento, de acordo com o interesse urbanístico a ser atendido no lote

Considerando:

- ✓ Quando o terreno for valorado de acordo com a Vc e a Vt de 100% de aproveitamento
- ✓ Quando o terreno for valorado de acordo com a Vc e a Vt de 150% de aproveitamento

✓ 2000,000
✓ 2000,000
✓ 2000,000
✓ 2000,000
✓ 2000,000
✓ 2000,000
✓ 2000,000
✓ 2000,000
✓ 2000,000
✓ 2000,000
✓ 2000,000
✓ 2000,000

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Cálculo: $Vt = Ma \times Vc \times Pp$

- ✓ Vc = Valor extra do sítio
- ✓ Ma = Margem adicional admissível a ser construída
- ✓ Vt = Valor variável do lote
- ✓ Pp = Fator de planejamento, de acordo com o interesse urbanístico a ser atendido no lote

Exemplo:

- ✓ Lote de 2000 m² em ZPUB
- ✓ Aproveitamento de 150% (1500 m² CAB)
- ✓ Cobrir somente até 1.000 m² (ou seja, permite 500 m²)

Item	Qtd	C/Max	Pp	Vt
1001	50	1	1,00	100.000

$Vt = 500 \times 1.000 \times 1,00$

$Vt = R\$ 48.600,00$

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Assim como o proprietário do imóvel urbano a quem se aplica o loteamento, este poderá transferir o direito de construir:

Intervento Resolvidos

- ✓ Realização de loteamento urbano
- ✓ Realização de loteamento rural
- ✓ Realização de loteamento urbano, quando for o proprietário de terreno dentro, unidade, loteamento, loteamento
- ✓ Realização de loteamento urbano, quando for o proprietário de terreno dentro, unidade, loteamento, loteamento
- ✓ Realização de loteamento urbano, quando for o proprietário de terreno dentro, unidade, loteamento, loteamento

Intervento Resolvidos

Quando com CCR > 2 (ou seja, permitem maior a CCR/MA)

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A proposta define que:

- ✓ Há transferência de potencial construtivo em imóveis com restrição ambiental (APP) será permitida apenas uma vez a venda de Potencial Construtivo, de modo que a venda seja uma compensação pelo não cumprimento do seu potencial máximo construtivo, com fator de incentivo multiplicado por 1
- ✓ Com objetivo de fomentar a manutenção e conservação dos edifícios tombados, será permitida, a cada 20 anos, a venda de Potencial Construtivo inutilizado, com fator de incentivo multiplicado por 1,3

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

$Cdico = Pt = Pt \cdot (Arz/Ar) \cdot 21$

- Ar: Área Construída não podendo exceder a área total do lote
- Arz: Área total do terreno que está a ser vendido
- Ar: Área do lote do terreno que está a ser comprado
- Arz: Área total do terreno que está a ser comprado

Exemplo:

- Terreno a ser vendido: 1000m²
- Terreno a ser comprado: 1000m²
- Terreno total a ser comprado: 2000m²

Exemplo de cálculo:

- Terreno a ser vendido: 1000m²
- Terreno a ser comprado: 1000m²
- Terreno total a ser comprado: 2000m²
- Arz = 1000 / 2000 = 0,5
- Ar = 1000 * 0,5 = 500
- Cdico = 500 * 21 = 10.500

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

$Cdico = Pt = Pt \cdot (Arz/Ar) \cdot 21$

Exemplo:

- Lote 4 poderá construir +1200m², mas há intenção de utilizar o lote para o lote 5 de interesse imobiliário, área = 10.000m²
- Lote 5 com 2000m² tem CÂNÃO de 5, então Ar = 104.000

$Pt = 100 \cdot (10.000 / 104.000) \cdot 5,9$

Pt = 132,5m²

132,5m² poderá ser adicionado à edificação do Lote 5, não cumprindo os requisitos de loteamento.

PRÓXIMOS PASSOS

- Assinatura do relatório pré-projetivo
- Entrada do Produto 3: Relatório Técnico Preliminar (RTP) - preliminar em 15/09

Etapa - Atividades	Mar 20	Mar 21	Mar 22	Mar 23	Mar 24	Mar 25	Mar 26
Elaboração da minuta da Lei de Parcelamento, Edificação e Uso do Solo Urbano, e revisão da Lei Complementar que disciplina o Regimento Urbano do Município de Lorena-SP							
Elaboração do relatório pré-projetivo e apresentação do projeto de lei para o parcelamento, uso e ocupação do solo, revisão do parcelamento urbano							
Realização da reunião pública para apresentação do projeto de lei para o parcelamento, uso e ocupação do solo, revisão do parcelamento urbano							
Elaboração do relatório pré-projetivo e apresentação do projeto de lei para o parcelamento, uso e ocupação do solo, revisão do parcelamento urbano							
Proposição (RTP) - preliminar							
Previsão de entrada em vigor do instrumento técnico							
Realização de reunião pública para apresentação do projeto de lei para o parcelamento, uso e ocupação do solo, revisão do parcelamento urbano							
Elaboração da minuta da Lei de Parcelamento, Edificação e Uso do Solo Urbano, e revisão da Lei Complementar que disciplina o Regimento Urbano do Município de Lorena-SP							

ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DISCIPLINA O REGIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE LORENA-SP

Empresa responsável pelos trabalhos contratados:
Geo Brasilis Consultoria Ambiental e Planejamento Urbano

Coordenação Geral:
José Roberto dos Santos

Coordenação Técnica:
Gabriela Corrêa

Analista territorial:
Caroline Barão



Analista territorial:
Márcio Santiago

geo@geobrasilis.com.br
11 3035-1490 | 11 3035-2090
Rua Paulistânia, 381 - Conj. 52 | Vila Madalena | SP
geobrasilis.com.br

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

6.5. ANEXO 2. Contribuições recebidas via protocolo na Prefeitura Municipal

Tema	Contribuição	Resposta Técnica
<p>Faixas de servidão</p> <p>-</p> <p>Axia Energia</p>	<p>A faixa de servidão das linhas de transmissão estabelece uma área destinada à implantação, operação e manutenção das estruturas e cabos, impondo limitações de uso com o objetivo de garantir a segurança da população e a integridade do sistema elétrico. Entre as principais restrições, destacam-se: (i) Proibição de construção de edificações permanentes; (ii) Impedimento de ocupações que comprometam o acesso para manutenção; (iii) Vedação de plantio de espécies arbóreas de grande porte; (iv) Restrição ao armazenamento de materiais, instalação de estruturas metálicas ou qualquer atividade que ofereça risco à segurança operacional. Essas restrições são inerentes à servidão administrativa, instituída por decretos de utilidade pública e registrada sobre os imóveis interceptados pelas LTs. As larguras identificadas ao longo das linhas de transmissão do Lote 2 variam, conforme o traçado, entre 12,5 metros e 130 metros, podendo apresentar pequenas variações locais. Solicitamos que essa Prefeitura inclua no Plano Diretor Municipal as restrições de uso e ocupação da faixa de servidão das Linhas de Transmissão do Lote 2, bem como qualquer outra regulamentação complementar que se faça necessária para garantir a segurança pública, a integridade do sistema elétrico e o planejamento adequado do território.</p>	<p>Contribuição aceita. A proposta apresentada na seção 4.5 deste relatório informa que nas faixas de servidão de passagem de rede elétrica não são permitidas construções. Tais faixas terão “largura mínima de 15m ou o que for estabelecido pela concessionária da rede elétrica”.</p>

Tema	Contribuição	Resposta Técnica
<p>Alteração de Perímetro Urbano</p>		<p>A inserção do local indicado no Perímetro Urbano não é recomendada. Visto que não há contiguidade com a atual ocupação de caráter urbano existente, o acolhimento da contribuição pode intensificar o espraiamento urbano e impor à municipalidade o aumento de custos para implantação de infraestrutura, bem como fomentar a ocupação irregular no entorno.</p>
<p>Alteração de Perímetro Urbano</p>		<p>A contribuição apresenta duas delimitações a serem recepcionadas dentro do perímetro urbano:</p> <ul style="list-style-type: none"> • No que tange à área indicada em azul, a proposta recepciona parcialmente o crescimento do perímetro, realizando o “preenchimento” de áreas intermediárias entre dois locais já presentes no perímetro urbano vigente, até o limite físico das linhas de transmissão de energia; • No que tange à área indicada em ciano, a inserção do local indicado no Perímetro Urbano não é recomendada. Visto que não há contiguidade com a atual ocupação de caráter urbano existente, o acolhimento da contribuição pode intensificar o espraiamento urbano e impor à municipalidade o aumento de custos para implantação de infraestrutura, bem como fomentar a ocupação irregular no entorno.

Tema	Contribuição	Resposta Técnica
<p>Alteração de Perímetro Urbano</p>		<p>A inserção do local indicado no Perímetro Urbano não é recomendada. Visto que não há contiguidade com a atual ocupação de caráter urbano existente, o acolhimento da contribuição pode intensificar o espraiamento urbano e impor à municipalidade o aumento de custos para implantação de infraestrutura, bem como fomentar a ocupação irregular no entorno.</p>

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.