

ETAPA 3 – Idealização das Propostas e Diretrizes Estratégicas

Produto 3: Relatório Técnico Propositivo

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

CRONOGRAMA PACTUADO

Etapas e macroatividades	Mar		Abr		Mai		Jun		Jul	
	1Q	2Q	1Q	2Q	1Q	2Q	1Q	2Q	1Q	2Q
ETAPA 3 – IDEALIZAÇÃO DAS PROPOSTAS E DIRETRIZES ESTRATÉGICAS										
Elaboração da síntese das problemáticas e deficiências e propostas de lei para o parcelamento, uso e ocupação do solo, revisão do perímetro urbano										
Reuniões Técnicas com Equipe Técnica Municipal para apresentação e discussão das propostas					05 e 06					
Registro reunião e revisão da proposta considerando as reuniões técnica realizadas com a Prefeitura										
Entrega do Produto 3: Relatório Técnico Propositivo (vs01 - preliminar)					15					
Divulgação do relatório e da 4ª Audiência Pública						Até 19				
Análise do material encaminhado e envio das considerações à Geo Brasilis							Até 04			
4ª Audiência Pública para apresentação das propostas e diretrizes preliminares							03 ou 04			

Etapas e macroatividades	Mar		Abr		Mai		Jun		Jul	
	1Q	2Q	1Q	2Q	1Q	2Q	1Q	2Q	1Q	2Q
Registro evento e revisão da proposta (P3) considerando o resultado da 4ª Audiência Pública e da devolutiva da prefeitura										
01 Reunião com Equipe Técnica Municipal e Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo para apresentação das propostas técnicas ajustadas								17 ou 18		
Registro reunião e revisão da proposta considerando as reuniões técnica realizada										
Entrega do Produto 3: Relatório Técnico Propositivo (vs02)								30		
Divulgação do relatório e da 5ª Audiência Pública									Até 01	
Análise do material encaminhado e envio das considerações à Geo Brasilis									Até 08	
5ª Audiência Pública para apresentação das propostas e diretrizes consolidadas										16
Registro evento e revisão da proposta (P3 – vs02) considerando o resultado da 5ª Audiência Pública e da devolutiva da prefeitura										
Entrega do Produto 3: Relatório Técnico Propositivo (vs03 - final)										24

IDEALIZAÇÃO DAS PROPOSTAS E DIRETRIZES ESTRATÉGICAS

Estrutura do Relatório Técnico Propositivo

Diretrizes para revisão da Legislação Urbanística

Proposta de Perímetro Urbano

Proposta de parcelamento, ocupação e uso do solo urbano

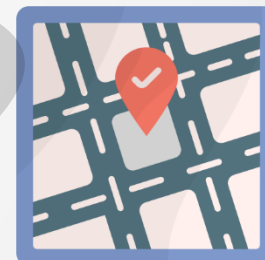
Proposta de regulamentação de instrumentos urbanísticos





EM DISCUSSÃO

PERÍMETRO URBANO



PERÍMETRO URBANO

Aspectos considerados:

- ✓ Incorporação das áreas lindeiras ao perímetro urbano que **permitissem a expansão urbana**
- ✓ Incorporação dos **núcleos urbanos isolados**
- ✓ Limitação para a expansão urbana ao norte e ao sul da planície aluvial do Rio Paraíba do Sul, onde há **capilaridade dos corpos hídricos**
- ✓ Existência **linhas de transmissão** de energia que atuam como barreiras para a expansão urbana
- ✓ Existência de **atividades de alto incômodo e incompatíveis** com o uso residencial

PERÍMETRO URBANO

Perímetro urbano vigente

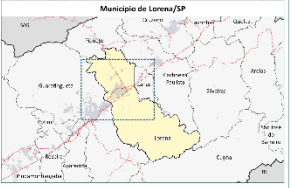
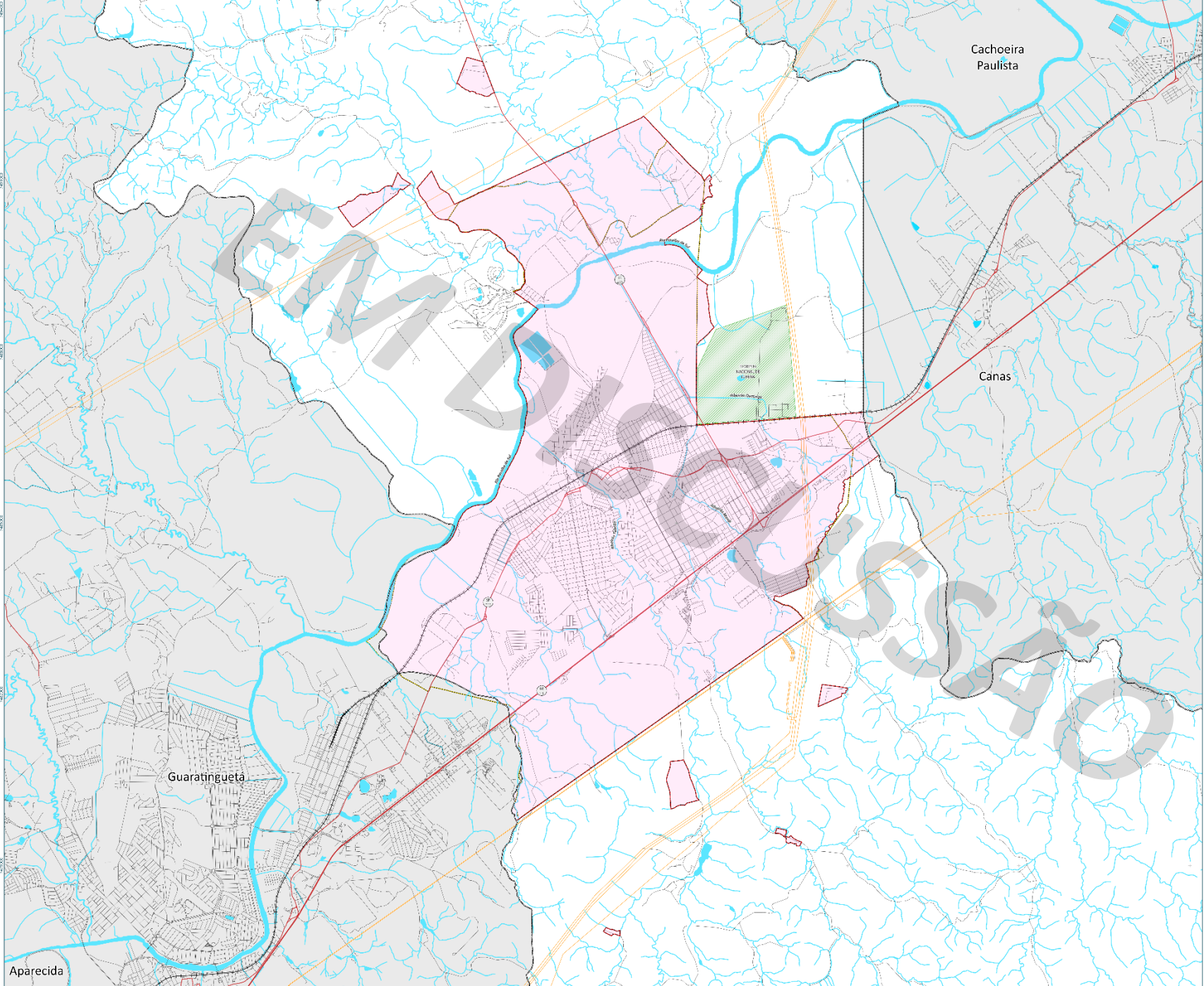
Áreas acrescidas (em verde) e
áreas subtraídas (em vermelho)

Proposta de novo
perímetro urbano



Área: 47,16km²

Área: 51,84km²



- Legenda:
- Limite Municipal
 - Perímetro urbano - Proposta
 - Perímetro urbano vigente
 - Ferrovias
 - Rodovias
 - 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

ROTA:	DATA:	FORMATO:
1	30/03/2026	A1

MUNICÍPIO DE LORENA-SP
PROPOSTA DE AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

- Legenda**
- OPÇÃO 01
 - OPÇÃO 02
 - PERÍMETRO DO MUNICÍPIO DE LORENA-SP
 - PERÍMETRO URBANO OFICIAL

Google Earth

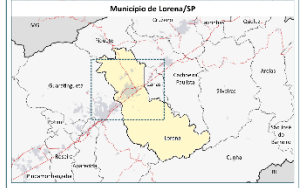
Cachoeira Paulista

Canas

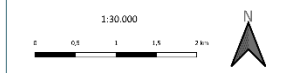
Guaratingueta

Aparecida

Projeto industrial no Bairro Angelina



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



Fonte:
IBGE, 2022
DNIT, 2023
FBOS, 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

ROTA:	DATA:	FORMATO:
1	30/03/2026	A1



EM DISCUSSÃO

PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO





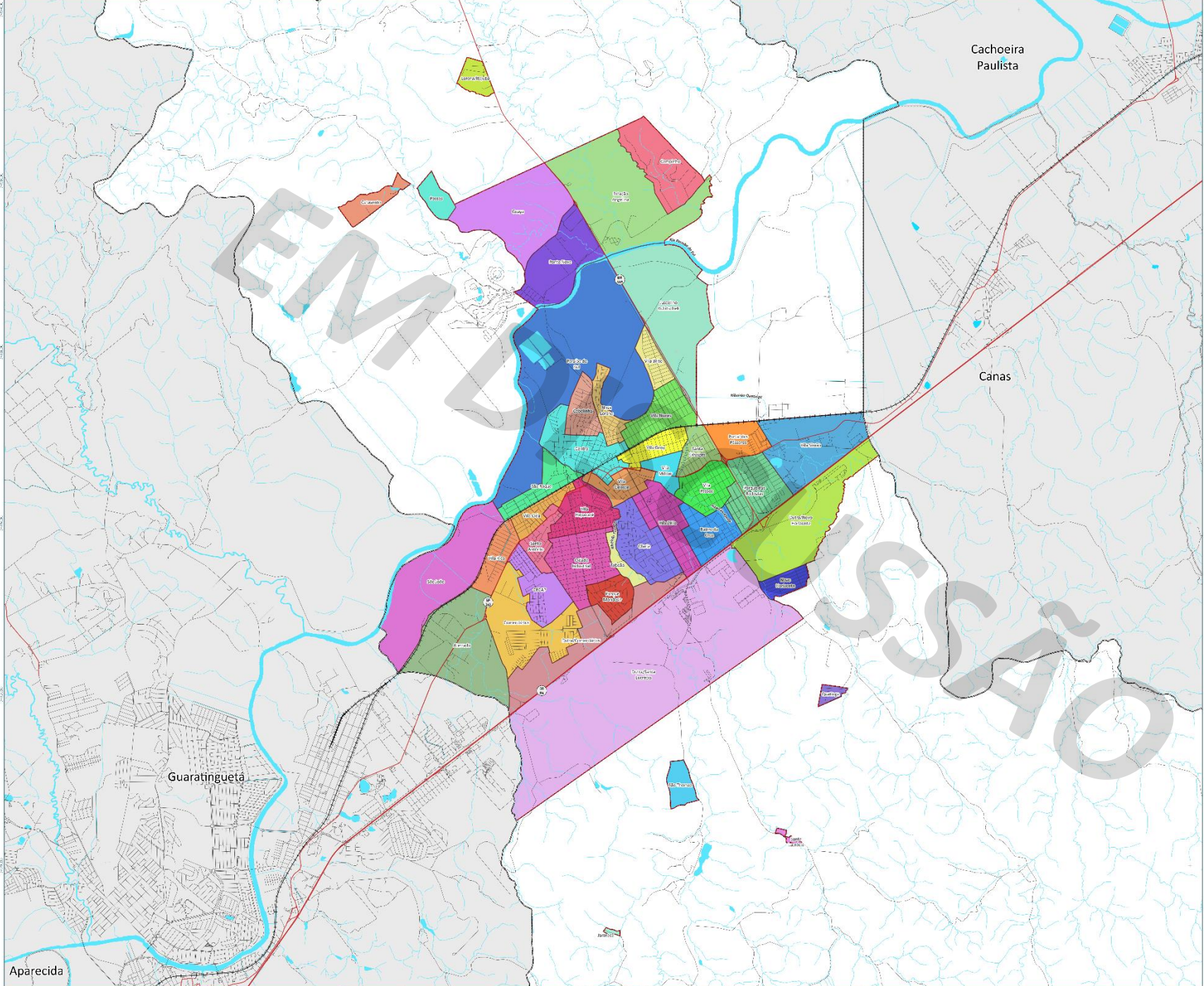
EM DISCUSSÃO

DIVISÃO ESPACIAL



DIVISÃO ESPACIAL - UTPs

- ✓ Atualmente existem 25 UTPs estabelecidas, as quais não contemplam a totalidade da área urbana de Lorena
- ✓ Propõe-se englobar todos os locais no interior do perímetro urbana dentro da divisão espacial de UTPs, o que resultou em 45 UTPs
- ✓ A compatibilidade com os setores censitários do IBGE, não foi integralmente contemplada nesta proposta, pois os perímetros dos setores censitários não possuem compatibilidade com as tipologias de quarteirões e demais aspectos de uso e ocupação do solo urbano
- ✓ Recomenda-se à Prefeitura Municipal a articulação junto ao IBGE, com vistas à atualização dos setores censitários, de modo que os mesmos respeitem os limites das UTPs, o que resulta em maior qualidade dos dados produzidos e consonância entre as diferentes divisões espaciais



Legenda:

- Limite Municipal
- Perímetro urbano - Proposta
- Ferrovias
- Rodovias
- Sistema Viário
- Hidrografia

Unidades Territoriais de Planejamento (UTPs):

- Atterrado
- Bairro da Cruz
- Cabelinha
- Campinho
- Campinho/Ponte Nova
- Catavento
- CECAP
- Centro
- Cidade Industrial
- Comerciais
- Dutra/Comerciais
- Dutra/Novo Horizonte
- Dutra/Santa Lucrecia
- Estação Angelina
- Guaxupé
- Jararaca
- Juscelino Kubitschek
- Lorena/Itajubá
- Nova Lorena
- Novo Horizonte
- Olaria
- Paraíba do Sul
- Parque das Rodovias
- Parque Mondesir
- Ponte Nova
- Portal dos Pássaros
- Poses
- Quotinga
- Santa Edwiges
- Santa Lucrecia
- Santo Antônio
- São João
- São Roque
- São Thomaz
- Taboão
- Vila Brito
- Vila Celeste
- Vila Cida
- Vila Geny
- Vila Hezacaré
- Vila Militar
- Vila Nunes
- Vila Passos
- Vila Rica
- Vila Simão
- Vila Zélia

1:30.000



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

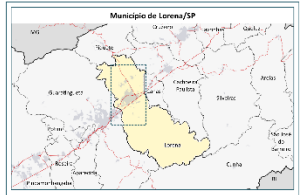
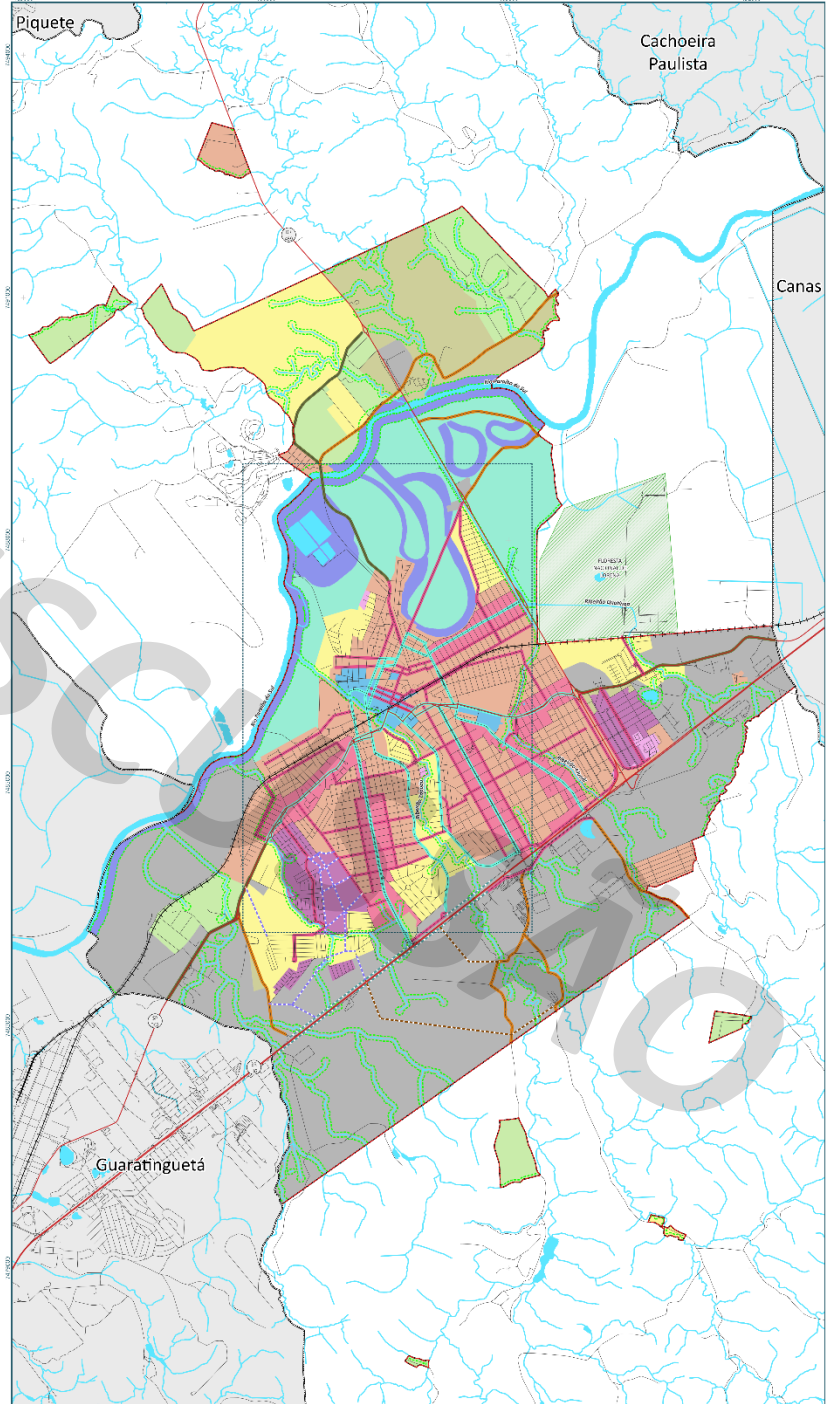
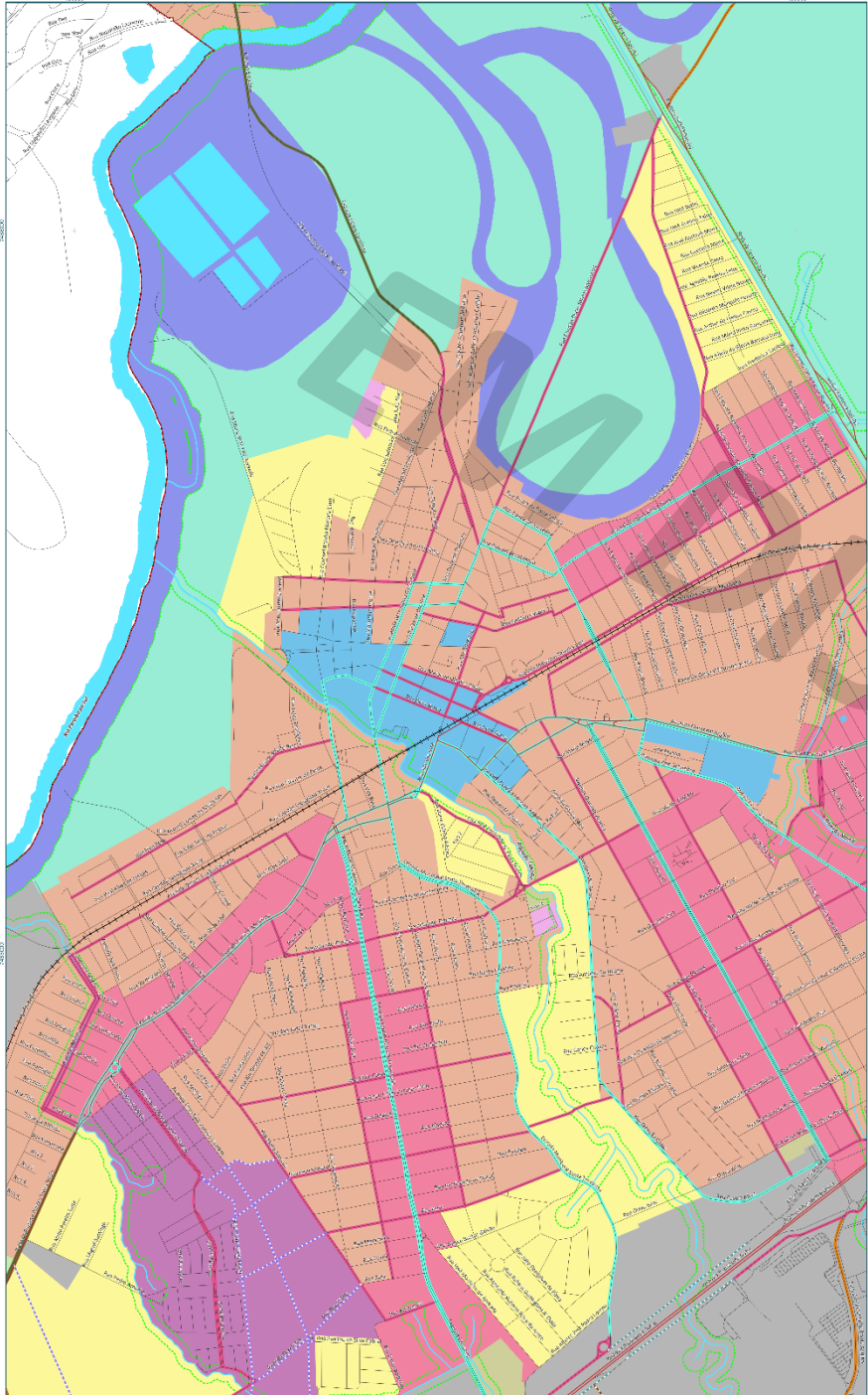
TÍTULO: UNIDADES TERRITORIAIS DE PLANEJAMENTO

DOI-IA:	DATA:	FORMATO:
1	13/03/2026	A1

DIVISÃO ESPACIAL - ZONAS DE USO E OCUP.

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 viários** para a disposição de regras de uso e ocupação, em consonância com o estabelecido pelo Plano Diretor

São propostas 12 zonas e 4 eixos.....

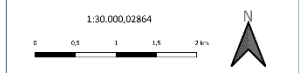


- Legenda:**
- Limite Municipal
 - ▭ Perímetro urbano - Proposta
 - Ferrovias
 - Rodovias
 - Sistema Viário
 - Hidrografia
 - FLONA - Floresta Nacional de Lorena

- Zonamento:**
- ZIHP - Zona de Interesse Histórico e Paisagístico
 - ZPR1 - Zona Predominantemente Residencial 1
 - ZPR2 - Zona Predominantemente Residencial 2
 - ZPR3 - Zona Predominantemente Residencial 3
 - ZEIS1 - Zona Especial de Interesse Social 1
 - ZEIS2 - Zona Especial de Interesse Social 2
 - ZEIT - Zona Especial de Interesse Turístico
 - ZEBD - Zona Especial de Baixíssima Densidade
 - ZRT - Zona de Restrição Total
 - ZDES - Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável
 - ZDEI - Zona de Desenvolvimento Econômico Intensivo
 - ZIA - Zona de Interesse Ambiental

- Eixos comerciais, em serviços e indústria:**
- 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:
ZONAMENTO URBANO

ROLHA:	DATA:	FORMATO:
1	30/03/2026	A1

DIVISÃO ESPACIAL - ZONAS DE USO E OCUP.

- ✓ **ZIHP – Zona de Interesse Histórico e Paisagístico:** 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 e estadual;
- ✓ **ZPR1 – Zona Predominantemente Residencial 1:** 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:** 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:** 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;

DIVISÃO ESPACIAL - ZONAS DE USO E OCUP.

- ✓ **ZEIS1 – Zona Especial de Interesse Social 1:** Áreas com 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;
- ✓ **ZEIS2 – Zona Especial de Interesse Social 2:** Áreas com 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;

A LC nº 244/2016 também inclui na categoria da ZEIS 1 os espaços destinados à produção habitacional de interesse social. Entretanto, propõe-se que os espaços destinados à provisão habitacional sejam incluídos na ZEIS 2, visto que a mesma já engloba locais que foram anteriormente destinados à provisão habitacional

DIVISÃO ESPACIAL - ZONAS DE USO E OCUP.

- ✓ **ZDES – Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável:** 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;

DIVISÃO ESPACIAL - ZONAS DE USO E OCUP.

- ✓ **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;
- ✓ **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 densidade 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;

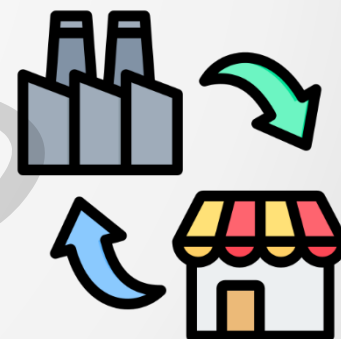
DIVISÃO ESPACIAL - ZONAS DE USO E OCUP.

- ✓ **ECS1 – Eixo Comercial e de Serviços 1:** Engloba lotes e glebas com testada para vias coletoras, conforme classificação do Plano Diretor, as quais possuem maior concentração de atividades econômicas, com capacidade de recepcionar 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, as quais possuem maior concentração de atividades econômicas, com capacidade de recepcionar 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, as quais possuem vocação para recepcionar 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, as quais possuem vocação para recepcionar usos industriais incômodos ao uso residencial.



EM DISCUSSÃO

PARÂMETROS DE USO



PARÂMETROS DE USO

- ✓ **Usos residenciais**, que correspondem às edificações destinadas à habitação permanente;
- ✓ **Usos não-residenciais**, que compreendem atividades institucionais, comércio, prestação de serviços e produção industrial, com base na 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.

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 sua reclassificação como “serviço”

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 independente para cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, em regime de condomínio edilício horizontal ou condomínio de lotes
 - ✓ **R2V – Residência multifamiliar Vertical:** Edificação ou conjuntos de edificações, construídas verticalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais

PARÂMETROS DE USO

USOS NÃO RESIDENCIAIS - COMÉRCIO:

- ✓ **C1 – Comércio Compatível:** Estabelecim. com área construída de até 250m²:
 - ✓ Mercados; Padarias; Quitandas; Farmácias; Bancas de jornais; Açougues; Floriculturas; Bazares.
- ✓ **C2 – Comércio Tolerável:** Estabelecim. com área construída entre 250m² e 1.000m²:
 - ✓ 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 C1 entre 250m² e 1.000m².
- ✓ **C3 – Comércio Incompatível:** Estabelecim. com área construída superior a 1.000m²:
 - ✓ Estabelecimentos atacadistas; Comércio de veículos pesados ou máquinas de grande porte; Hipermercados; Shopping centers; Bares, com música ao vivo; Entrepósitos, depósitos e armazéns de matérias primas; Depósitos de sucata ou materiais recicláveis; Demais usos C1 e C2 com área superior a 1.000m².

PARÂMETROS DE USO

USOS NÃO RESIDENCIAIS - SERVIÇOS:

- ✓ **S1 – Serviço Compatível:** Estabelecim. com área construída de até 250m²:
 - ✓ Serviços prestados por autônomos em sua residência ou com até 2 funcionários, como aqueles prestados por médicos, psicólogos, cuidadores, advogados, jornalistas, artistas, programadores e similares; Escritórios de qualquer espécie; Cabeleireiros e salões de beleza; Lotéricas; Agências bancárias.
- ✓ **S2 – Serviço Tolerável:** Estabelecim. com área construída entre 250m² e 1.000m²:
 - ✓ Academias; Hotéis e pousadas; Motéis; Cartórios; Oficinas mecânicas sem serviço de funilaria; Borracharias; Vidraçarias; Serralherias; Carpintaria e marcenaria sem serra elétrica; Clínicas veterinárias; Usos S1 entre 250m² e 1.000m².
- ✓ **S3 – Serviço Incompatível:** Estabelecim. com área construída superior a 1.000m²:
 - ✓ 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; Carpintaria e marcenaria com serra elétrica; Salões de festa e de buffet; Clubes noturnos, discotecas e boates; Locais de ensaio de escolas de samba; Canis e escolas de adestramento de animais; Usos S1 e S2 com área superior a 1.000m².

PARÂMETROS DE USO

USOS NÃO RESIDENCIAIS – INDUSTRIAL:

- ✓ **IND1 – Indústria Compatível:** Estabelecim. com área construída de até 100m²:
 - ✓ Produção de artesanato; Produção de alimentos e bebidas artesanais.
- ✓ **IND2 – Indústria Tolerável:** Estabelecim. com área construída entre 100m² e 500m²:
 - ✓ Indústrias alimentícias; Indústrias de artigos manufaturados.
- ✓ **IND3 – Indústria Incompatível:** Estabelecim. com área construída superior a 1.000m²:
 - ✓ Metalúrgicas; Indústrias de produtos tóxicos; Demais usos IND2 com área superior a 500m²

PARÂMETROS DE USO

USOS NÃO RESIDENCIAIS - INSTITUCIONAL:

- ✓ **I1 – Institucional Compatível:** Estabelecim. com área construída de até 250m² e/ou capacidade de lotação máxima de até 50 pessoas:
 - ✓ Associações de moradores; Organizações sem fins lucrativos; Estabelecimentos de ensino de educação infantil, como creches.
- ✓ **I2 – Institucional Tolerável:** Estabelecim. com área construída entre 250m² e 1.000m² e/ou capacidade de lotação máxima de até 250 pessoas:
 - ✓ Clínicas médicas; Instalações de clubes esportivos; Escolas; Igrejas e demais templos; Demais usos I1 com área até 1.000m² e/ou capacidade de lotação máxima de até 250 pessoas.
- ✓ **I3 – Institucional Incompatível:** Estabelecim. com área construída superior a 1.000m² e/ou capacidade de lotação máxima superior a 250 pessoas:
 - ✓ Estádios; Hospitais; Universidades; Demais usos I1 e I2 com concentração de pessoas acima de 250 pessoas ou com área construída superior a 1.000m².

PARÂMETROS DE USO

USOS NÃO RESIDENCIAIS – EXTRATIVISTA/AGROPECUÁRIO:

- ✓ **EA1 – Extrativista/agropecuário Compatível:** Não incômodo ao uso residencial, independente da área ocupada:
 - ✓ 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:
 - ✓ Exploração de água mineral, compreendendo extração e envasilhamento.
- ✓ **EA3 – Extrativista/agropecuário Incompatível:** Incômodo ao uso residencial, independente da área ocupada:
 - ✓ Extração mineral, compreendendo as atividades de extração de argila, areia de draga de rio ou de outros minerais; Estábulos e cocheiras; Criação de bovinos, suínos e caprinos; Granjas.

PARÂMETROS DE USO

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
- ✓ Poluição sonora
- ✓ Poluição atmosférica
- ✓ Geração de tráfego
- ✓ Vibração
- ✓ Periculosidade

PARÂMETROS DE USO

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	

PARÂMETROS DE USO

Incomodidade	Compatível (C1, S1 IND1 e I1)	Tolerável (C2, S2, IND2 e I2)	Incompatível (C3, S3, IND3 e I3)	Medidas Mitigadoras
Poluição sonora	Diurno até 50dB Noturno até 45dB	Diurno até 55dB Noturno até 50dB	Diurno até 65dB Noturno até 60dB	<ul style="list-style-type: none">✓ 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)

PARÂMETROS DE USO

Incomodidade	Compatível (C1, S1 IND1 e I1)	Tolerável (C2, S2, IND2 e I2)	Incompatível (C3, S3, IND3 e I3)	Medidas Mitigadoras
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		<ul style="list-style-type: none">✓ 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 - “cabine de pintura”, para os processos de pintura por aspersão✓ Controle da atividade impedindo a emissão de material particulado para fora dos limites da propriedade✓ Controle da atividade impedindo a emissão de odores para fora dos limites da propriedade✓ Previsão de sistema de “cata fuligem” para as chaminés, no caso de haver fornos à lenha e churrasqueiras para os que produzam impacto significativo

PARÂMETROS DE USO

Incomodidade	Compatível (C1, S1 IND1 e I1)	Tolerável (C2, S2, IND2 e I2)	Incompatível (C3, S3, IND3 e I3)	Medidas Mitigadoras
Geração de Tráfego	Vedada a implantação de empreendimentos geradores de tráfego de veículos, limitando-se o número de vagas a até 15 vagas	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego esparso 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 31 ou mais vagas de estacionamento	<ul style="list-style-type: none">✓ Previsão do número mínimo de vagas de estacionamento, conforme previsto em legislação ou por meio de análise específica do setor competente da prefeitura✓ 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✓ 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

PARÂMETROS DE USO

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		<ul style="list-style-type: none">✓ 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)

PARÂMETROS DE USO

Incomodidade	Compatível (C1, S1 IND1 e I1)	Tolerável (C2, S2, IND2 e I2)	Incompatível (C3, S3, IND3 e I3)	Medidas Mitigadoras
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		<ul style="list-style-type: none">✓ 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

PARÂMETROS DE USO

VAGAS DE ESTACIONAMENTO:

- ✓ Uso residencial unifamiliar e multifamiliar: 1 vaga/UH
- ✓ Uso residencial multifamiliar vertical de kitnet/loft em Via Arterial não possui obrigatoriedade de implantação de vagas
- ✓ Usos não residenciais compatíveis ao uso residencial (C1, S1, IND1 e I1): Sem obrigatoriedade;
- ✓ Usos não residenciais toleráveis e incompatíveis ao uso residencial (C2, C3, S2, S3, IND2, IND3, I2 e I3): 1 vaga/100m² de área construída (LO nº 1.963/1992), com as seguintes exceções:
 - ✓ Atividades que demandarão vagas na proporção 1 vaga/50m² de área construída: Estabelecimentos C3 de hipermercados e comércio atacadista; Oficinas mecânicas; Salões de festa e de buffet; Centros de convenção;
 - ✓ Atividades que não demandarão número mínimo de vagas, independentemente da área construída: Serviços prestados por autônomos em sua residência ou com até 2 funcionários; Restaurantes; Bares; Lotéricas; Agências bancárias; Depósitos de sucata ou materiais recicláveis; Vidraçarias; Serralherias; Carpintarias e marcenarias; Transportadoras, agências e/ou garagens que operem caminhões e ônibus, considerando a não obrigatoriedade apenas para as vagas de estacionamento de veículos leves;

PARÂMETROS DE USO

VAGAS DE ESTACIONAMENTO:

- ✓ 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.

PARÂMETROS DE USO

FAIXA DE ACUMULAÇÃO PARA EMPREENDIMENTO GERADOR DE TRÁFEGO:

- ~~✓ Condomínios de lotes e edifícios até 20 unidades: Sem obrigatoriedade;~~
- ✓ Condomínios de lotes e edifícios de 21 unidades a 100 unidades: Mínimo de 5m;
- ✓ Condomínios de lotes e edifícios de 101 unidades a 200 unidades: Mínimo de 10m;
- ✓ Condomínios edifícios de 201 unidades a 500 unidades: Mínimo de 15m;
- ✓ Condomínios edifícios a partir de 501 unidades: Mínimo de 20m;
- ~~✓ Usos não residenciais que possuam menos de 15 vagas: Sem obrigatoriedade;~~
- ✓ Usos não residenciais que possuam de 16 a 30 vagas: Mínimo de 5,00m;
- ✓ Usos não residenciais que com mais de 30 vagas: Comprimento equivalente a no mínimo, 3% da quantidade de vagas, considerando o comprimento do veículo de 5m;
- ✓ Usos institucionais de ensino que possuam mais de 500m² de área construída: 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: Mínimo de 20,00m.

PARÂMETROS DE USO

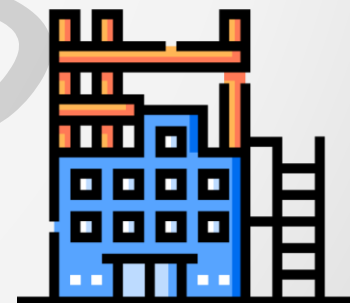
REGRAS ESPECÍFICAS:

- ✓ Lotes localizados nas seguintes vias dos bairros Jardim Nova Lorena, Parque Nova Lorena e Parque Mondesir devem adotar o uso **estritamente residencial** (LO nº 2.111/1992):
 - ✓ *R. Dr. Ademar de Barros;*
 - ✓ *R. Antonio Azevedo de Castilho;*
 - ✓ *R. Dagoberto P. de Azevedo;*
 - ✓ *.....*
 - ✓ *R. Joao Gonçalves da Costa.*
- ✓ 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 (LO nº 1.963/1992);
- ✓ Entre a divisa de imóvel de uso residencial e os estabelecimentos **industriais incompatíveis (IND3)**, deverá ser observada uma distância mínima de 300m (LO nº 1.963/1992).



EM DISCUSSÃO

PARÂMETROS DE --- OCUPAÇÃO



PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

- ✓ **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; e
 - ✓ Máximo (CAMax): Índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, mediante OODC e/ou TDF.
- ✓ **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;

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

- ✓ **Recuo Frontal:** 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;
- ✓ **Gabarito:** Altura máxima permitida para a edificação, contada pelo número de pavimentos.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

RECUO FRONTAL:

- ✓ Nas vias locais das UTPs Centro, Cabelinha e Nova Lorena e na Av. Targino Villela Nunes fica dispensado o recuo frontal (LO nº 2.111/1993);
- ✓ Em lotes com frente para mais de um logradouro público classificado como Via Local será considerado como frente apenas um dos alinhamentos (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).

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

RECUO FRONTAL:

- ✓ 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.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:

- ✓ 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).

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

AFASTAMENTO DAS DIVISAS:

- ✓ Na Zona de Interesse Histórico e Paisagístico os lotes com área de até 280m² ou testada frontal de até 8,00m ficam dispensados os afastamentos, desde que não existam aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas;
- ✓ Nas Zonas Predominantemente Residenciais 1, 2 e 3 e Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 os lotes com área de até 280m² ou testada frontal de até 8,00m ficam dispensados os afastamentos, desde que não existam aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas e a edificação seja limitada a 4,00m de altura;

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

AFASTAMENTO DAS DIVISAS:

- ✓ Com exceção da Zona de Interesse Histórico e Paisagístico, as edificações com altura superior a 21,00 m, a fórmula para o cálculo dos afastamentos é de $H/8$ para todas as divisas (onde H corresponde à distância entre a laje do segundo pavimento até a laje de cobertura).

Pontua-se que a LO n° 3.503/2012 revogou a possibilidade de aplicação de recuos sucessivos conforme a altura da edificação. Entretanto, entende-se que tal regramento é importante para a salubridade de edificações e pavimentos térreos, uma vez que possibilita maior incidência solar nos imóveis. Deste modo, propõe-se regra mais permissiva do que aquela anteriormente revogada, que era dada pela fórmula $H/6 + 0,5$

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

GABARITO:

- ✓ Não será computado no cálculo de gabarito o pavimento técnico destinado aos reservatórios d'água, casas de máquinas e demais áreas técnicas, estando limitada a sua ocupação a 1/3 da área do pavimento imediatamente abaixo.

Deverão ser obedecidas as restrições do CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arquetetônico, Artístico e Turístico, quando houver incidência de área envoltória de bem tombado

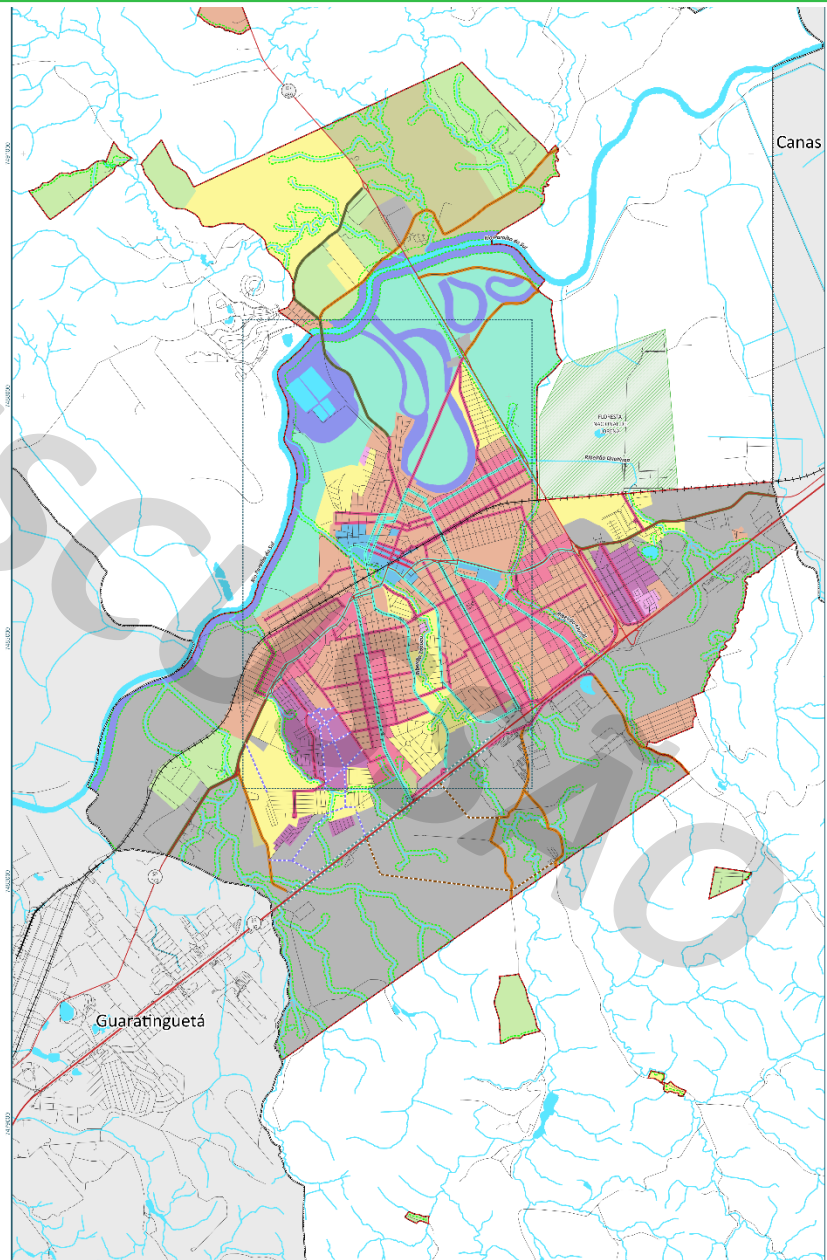
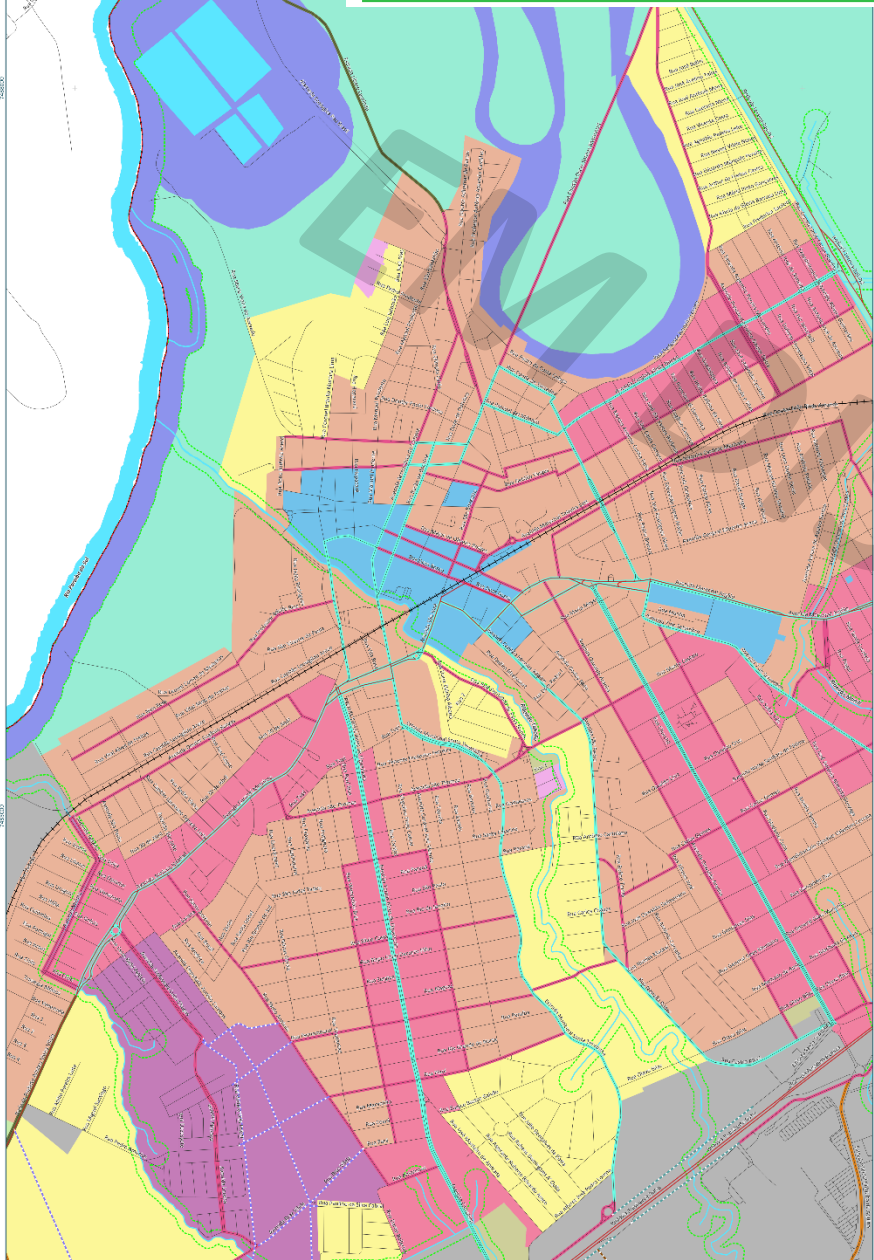


EM DISCUSSÃO

APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS



APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS



Município de Lorena/SP

Legenda:

- Limite Municipal
- Perímetro urbano - Proposta
- Ferrovias
- Rodovias
- Sistema Viário
- Hidrografia
- FLONA - Floresta Nacional de Lorena

Zonamento:

- ZIHP - Zona de Interesse Histórico e Paisagístico
- ZPR1 - Zona Predominantemente Residencial 1
- ZPR2 - Zona Predominantemente Residencial 2
- ZPR3 - Zona Predominantemente Residencial 3
- ZEIS1 - Zona Especial de Interesse Social 1
- ZEIS2 - Zona Especial de Interesse Social 2
- ZET - Zona Especial de Interesse Turístico
- ZEBD - Zona Especial de Baíxíssima Densidade
- ZRT - Zona de Restrição Total
- ZDES - Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável
- ZDEI - Zona de Desenvolvimento Econômico Intensivo
- ZIA - Zona de Interesse Ambiental

Eixos comerciais, em serviços e indústria:

- EC31 - Eixo de Comércio e Serviços 1
- EC32 - Eixo de Comércio e Serviços 2
- EIND1 - Eixo Industrial 1
- EIND2 - Eixo Industrial 2

Diretrizes Viárias:

- Coleta Urbana
- Coletora Marginal
- Coletora Vicinal

1:30.000,02864

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:

Lorena GEO
PREFEITURA BRÁSILIS

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:
ZONAMENTO URBANO

FOLHA:	DATA:	FORMATO:
1	30/03/2026	A1

APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

Zona	Usos Permitidos (1)	Área (m ²)	Testada (m)	CA Básico	CA Máximo	TO	TP	Gab.	Recuo (2)	Afast. divisas
ZIHP	R1/R2H/R2V	200m ²	8m	1	2,5	80%	10%	4 pav.	-	1,5m (3)
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1 I1/I2									
ZPR1	R1/R2H	280m ²	12m	1	2	60%	20%	2 pav.	4m	1,5m (4)
	C1									
	S1									
	IND1									
	I1/I2 EA1									
ZPR2	R1/R2H/R2V	250m ²	10m	1	2,5	70%	15%	4 pav.	4m	1,5m (4)
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
	I1/I2									
ZPR3	R1/R2H/R2V	250m ²	10m	1,5	3	70%	15%	6 pav.	4m	1,5m (4)
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
	I1/I2/I3									

APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

Zona	Usos Permitidos (1)	Área Máx.	LF	TP	Sub.	Recuo (2)	Afast. divisas			
ZPH	R1/R2H/R2V	280m ²	12m	1		4m	1,5m (3)			
	C1/C2									
ZPR2	R1/R2H/R2V	250m ²	10m	1	2,5	70%	15%	4 pav.	4m	1,5m (4)
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
ZPR1, ZPR2, ZPR3, ZEIS1, ZEIS2										1,5m (4)

Somente será permitida a utilização do recuo frontal para alocação de vagas de estacionamento se o mesmo possuir, no mínimo, 5m

Na ZIHP os lotes com área de até 280m² ou testada frontal de até 8,00m ficam dispensados os afastamentos, desde que não existam aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas

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

Nas ZPR 1, 2 e 3 e ZEIS 1 e 2 os lotes com área de até 280m² ou testada frontal de até 8,00m ficam dispensados os afastamentos, desde que não existam aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas e a edificação seja limitada a 4,00m de altura. As edificações com altura superior a 21m, a fórmula para o cálculo dos afastamentos é de H/8 para todas as divisas (onde H corresponde à distância entre a laje do segundo pavimento até a laje de cobertura)

APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

Zona	Usos Permitidos (1)	Área (m ²)	Testada (m)	CA Básico	CA Máximo	TO	TP	Gab.	Recuo (2)	Afast. divisas
ZEIS1	R1/R2H/R2V	140m ²	6m	1	2	80%	10%	3 pav.	-	1,5m (4)
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
I1/I2										
ZEIS2	R1/R2H/R2V	140m ²	6m	1	3	80%	10%	5 pav.	-	1,5m (4)
	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										

APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

Zona	Usos Permitidos (1)	Área (m ²)	Testada (m)	CA Básico	CA Máximo	TO	TP	Gab.	Recuo (2)	Afast. divisas
ZEIS1	R1/R2H/R2V	140m ²	6m	1	2	80%	10%	3 pav.	-	1,5m (4)
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
	I1/I2									
ZEIS2	R1/R2H/R2V	140m ²	6m	1	3	80%	10%	5 pav.	-	1,5m (4)
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
	I1/I2									
ZDES	C1/C2/C3	350m ²	10m	1	2	80%	10%	-	5m	1,5m
	S1/S2/S3									
	IND1/IND2									
	I1/I2/I3									
	EA1									
										3m

Nas ZPR 1, 2 e 3 e ZEIS 1 e 2 os lotes com área de até 280m² ou testada frontal de até 8,00m ficam dispensados os afastamentos, desde que não existam aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas e a edificação seja limitada a 4,00m de altura. As edificações com altura superior a 21m, a fórmula para o cálculo dos afastamentos é de H/8 para todas as divisas (onde H corresponde à distância entre a laje do segundo pavimento até a laje de cobertura)

APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

Zona	Usos Permitidos (1)	Área (m ²)	Testada (m)	CA Básico	CA Máximo	TO	TP	Gab.	Recuo (2)	Afast. divisas
ZIA	Atividades de lazer ao ar livre (5)	Não permitida a ocupação (5)								
ZEIT	R1/R2H	1.000m ²	20m	0,4	-	40%	50%	1 pav.	10m	3m
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
	I1/I2									
EA1										
ZBD	R1/R2H	5.000m ²	40m	0,2	-	20%	70%	1 pav.	10m	6m
	I1/I2									
	EA1									
ZRT	Atividades de lazer ao ar livre	10.000m ²	40m	0,2	-	20%	70%	1 pav.	10m	6m
	IND3 (6)	(6)	(6)	(6)	-	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)

APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

Zona	Usos Permitidos (1)	Área (m ²)	Testada (m)	CA Básico	CA Máximo	TO	TP	Gab.	Recuo (2)	Afast. divisas
ZIA	Atividades de lazer ao ar livre (5)	Não permitida a ocupação (5)								
	R1/R2H C1/C2									3m
	EA1									6m
ZRT	Atividades de lazer ao ar livre	10.000m ²	40m	0,2	-	20%	70%	1 pav.	10m	6m
	IND3 (6)	(6)	(6)	(6)		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)

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.

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

APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

Zona	Usos Permitidos (1)	Área (m ²)	Testada (m)	CA Básico	CA Máximo	TO	TP	Gab.	Recuo (2)	Afast. divisas
ECS1	R1/R2H/R2V	-	-	2	3	-	-	8 pav. (7)	-	-
	C1/C2/C3									
	S1/S2/S3									
	IND1									
	I1/I2/I3									
ECS2	R1/R2H/R2V	-	-	2,5	4	-	-	12 pav. (7)	-	-
	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									

APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

Zona	Usos Permitidos (1)	Área (m ²)	Testada (m)	CA Básico	CA Máximo	TO	TP	Gab.	Recuo (2)	Afast. divisas
ECS1	R1/R2H/R2V	-	-	2	3	-	-	8 pav. (7)	-	-
	C1/C2/C3									
	S1/S2/S3									
	IND1									
	I1/I2/I3									
ECS2	R1/R2H/R2V	-	-	2,5	4	-	-	12 pav. (7)	-	-
	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									

Não se aplicam à ZIHP, devendo obedecer ao gabarito máximo definido para a referida zona

PRÓXIMOS PASSOS



- ✓ Reuniões para continuidade das discussões: **06 e 07 de maio de 2026**

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



Empresa responsável pelos trabalhos contratados:

Geo Brasilis Cons. Plan. Meio Ambiente e Geoprocessamento

Coordenação Geral

José Roberto dos Santos

Coordenação Técnica

Lauanna Campagnoli

Analista territorial

Caroline Mello

Analista territorial

Willian Santiago

@ lauanna@geobrasilis.com.br

 11 3035-1490 | 11 3816-1050

 Rua Paulistânia, 381 – Conj. 51 | Vila Madalena | SP

 geobrasilis.com.br

