



091

Fls: N.º 4
Proc. N.º 928/96

Prefeitura Municipal de Barueri

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 08/96, de 13 de setembro de 1996.

"ALTERA DISPOSIÇÕES DA LEGISLAÇÃO PERTINENTE AO ZONEAMENTO E AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE BARUERI."

RUBENS FURLAN, Prefeito do Município de Barueri, usando das atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Artigo 19. Ficam introduzidas na Lei nº 485, de 17 de outubro de 1984, que estabelece normas sobre zoneamento e sobre o uso e ocupação do solo do Município, as alterações seguintes:

I - Passa o artigo 18 a vigor acrescido de mais um parágrafo, bem como com seus incisos II, III e IV e seu parágrafo único alterados, com as redações seguintes:

"Artigo 18 ...

...

II - Índice de aproveitamento:

- a) uso residencial unifamiliar ou bifamiliar geminada = 1,0 (um vírgula zero);
- b) conjunto habitacional = 1,5 (um vírgula cinco);
- c) comercial = 8,0 (oito vírgula zero)

III - Taxa de ocupação:

- a) uso residencial unifamiliar ou bifamiliar geminada = 47,6% (quarenta e sete vírgula seis por cento);
- b) conjunto habitacional = 50% (cinquenta por cento);
- c) comercial = 70% (setenta por cento)



Fis: N.º 5
Proc. N.º 928/96
DR

092

Prefeitura Municipal de Barueri

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - Recuos:

1. de frente:

- a) uso residencial unifamiliar ou bifamiliar geminada = 5,00m (cinco metros);
- b) conjunto habitacional = 6,00m (seis metros);
- c) comercial = sem restrições;
- d) quando o recuo frontal for igual a 0 (zero), poderá a parte residencial, edificada no pavimento superior de construção mista, obedecer ao mesmo recuo;

2. laterais:

- a) uso residencial unifamiliar = 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambos os lados ou 2,50m (dois metros e meio) em uma delas;
- b) bifamiliar geminada = 1,50m (um metro e meio) em ambos os lados;
- c) conjunto habitacional = 4,00m (quatro metros);
- d) comercial = 0 (zero) ou mínimo de 2,00m (dois metros);

3. fundos:

- a) uso residencial unifamiliar ou bifamiliar geminada = 3,00m (três metros);
- b) conjunto habitacional = 6,00m (seis metros);
- c) comercial = 3,00m (três metros);

4. entre prédios:

- a) conjunto habitacional = $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 4,00m (quatro metros);



094
Proc. N.º 928/96
DR

Prefeitura Municipal de Barueri

ESTADO DE SÃO PAULO

I - Categorias de usos permitidos:

a) listagem constante das Leis Estaduais nº 1.817, de 27 de outubro de 1978, para a subcategoria ZUPI-1;

b) no setor A-05: além do indicado no item "a", comércio, prestação de serviços, depósitos, pequenas oficinas e demais usos a saber:

01 - **Esportivos:** pistas de autódromo, cartódromo e autoramas, quadras poliesportivas, clubes esportivos, estádios e ginásio esportivo;

02 - **Serviço de Saúde:** pronto-socorro, radiologia, laboratórios, ambulatórios, clínicas médicas e dentárias e demais usos correlatos, exceto internações;

03 - **Recreativo ou sociais:** tiro ao alvo, boliche, boates, bilhares e snookers, clubes e sedes;

04 - **Culturais:** cinema, teatro, auditórios, museus e centro de convenções."

Artigo 20. Passa o artigo 23, da Lei nº 485, de 17 de outubro de 1984, com suas subseqüentes alterações, a vigor com a seguinte redação:

"Art. 23. Os lotes situados nas ZRR terão área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - Uso para residência unifamiliar;

II - Índice de aproveitamento: 1,0 (um);

III - Taxa de ocupação: 45% (quarenta e cinco por cento), mais 10% (dez por cento) da área do terreno para edícula;



093

Fls. N.º 6
Proc. N.º 928/96
B.B.

Prefeitura Municipal de Barueri

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo 1º. Nos lotes de esquina, para o uso residencial unifamiliar ou bifamiliar geminado, o recuo correspondente à via pública de menor importância poderá ser reduzida até o mínimo de 2,00m (dois metros), obedecida, sempre, a taxa de ocupação máxima permitida.

Parágrafo 2º. Para as construções de uso misto, quanto à taxa de ocupação e ao índice de aproveitamento, será considerado o do uso de maior incidência."

II - Passa o parágrafo primeiro do artigo 21, com as alterações da Lei nº 507, de 29 de novembro de 1984, e da Lei nº 512, de 17 de dezembro de 1984, a vigor com a seguinte redação:

"Art. 21. ...

Parágrafo 1º. Para os lotes desdobrados na forma deste artigo, observar-se-á o recuo de 1,50m para o lado que confrontar com o lote vizinho."

III - Passa a alínea "b" do inciso I do artigo 25 a vigor com a seguinte redação:

"Art. 25. ...

I - ...

...

b) residência plurifamiliar, com no mínimo 5 (cinco) pavimentos, acima do nível médio da guia."

IV - Passa o inciso I do art. 29 a vigor com a seguinte redação:

"Art. 29. ...



095

Proc. N.º 928/96

Prefeitura Municipal de Barueri

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - Recuos:

- a) de frente: 5,00m (cinco metros);
- b) laterais: 1,50m (um metro e meio) de ambos os lados ou 2,50m (dois metros e meio) em uma delas;
- c) de fundo: 3,00m (três metros).

Parágrafo 1º. Nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância poderá ser reduzido até o mínimo de 2,00m (dois metros), obedecida, sempre, a taxa de ocupação máxima de 45% (quarenta e cinco por cento).

Parágrafo 2º. Nos loteamentos regularmente registrados e implantados até a data da publicação desta lei, situados nas Zonas de Uso Predominantemente Residencial Restritivo (ZRR), referidas no Capítulo IV, serão admitidos desdobros ou remanejamentos para lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros), desde que os respectivos pedidos sejam apresentados simultaneamente com os de aprovação de projetos de construções geminadas (bifamiliar) com lotes resultantes, observado o seguinte:

- I - os alvarás de desdobros ou remanejamentos somente serão expedidos no ato do "habite-se" das construções geminadas;
- II - os lotes resultantes dos desdobros ou remanejamentos efetuados na forma deste artigo ficam sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:
 - a) Uso para residência bifamiliar geminada;
 - b) Índice de aproveitamento: 1,0 (um);
 - c) Taxa de Ocupação: 43,20% (quarenta e três vírgula vinte por cento), mais 10% (dez por cento) da área do terreno para edícula;
 - d) Recuos:



096
Prefeitura Municipal de Barueri

FIS. N.º
Proc. N.º 928/94

ESTADO DE SÃO PAULO

- 1) de frente: 5,00m (cinco metros);
- 2) laterais: 1,80m (um metro e oitenta centímetros) em ambos os lados;
- 3) de fundos: 3,00m (três metros).

Parágrafo 3º. Nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância poderá ser reduzido até o mínimo de 2,00m (dois metros), obedecida sempre a taxa de ocupação de 43,20% (quarenta e três vírgula vinte por cento).

Parágrafo 4º. Fica autorizada a construção de abrigos de veículos em um dos recuos laterais, desde que:

- a) obedecido o recuo frontal de 5,00m estabelecido para as citadas Zonas de Uso;
- b) a ocupação não exceda a uma extensão de 7,00m;
- c) nenhuma construção seja efetuada sobre os abrigos.

Parágrafo 5º. Fica permitido o uso residencial plurifamiliar (vertical), com no mínimo 5(cinco) pavimentos, acima do nível médio da guia, sujeito às seguintes condições:

- I - Índice de Aproveitamento: 8 (oito);
- II - Taxa de Ocupação: 55% (cinquenta e cinco por cento);
- III - Recuos:

- a) de frente: O recuo frontal mínimo será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividida por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros), excetuando-se, nas construções mistas, os dois pavimentos acima do nível médio de guia, limitada a altura em 7,00m (sete metros) quando destinada ao uso comercial. Nos lotes de esquina, o recuo frontal correspondente à via pública de menor importância ou via de acesso secundária



Prefeitura Municipal de Barueri

ESTADO DE SÃO PAULO

Fis: N.º 10
Proc. N.º 928/96

ao prédio, será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividida por dez) com o mínimo de 4,00m (quatro metros). Os andares destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, terá o recuo frontal calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 5,00m (cinco metros) e poderá aflorar no máximo 7,00m (sete metros) do perfil natural do terreno ao ponto mais alto do telhado, desconsiderado o muro de fechamento ou guarda corpo, desde que o loteamento não esteja sujeito às restrições contratuais/conveniais.

- b) **laterais:** $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com um mínimo de 3,00 (três metros). No caso de construção de esquina, o recuo lateral mínimo, será de 2,00 (dois metros). Os andares destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, terá seu recuo lateral dispensado, desde que sua laje de cobertura aflore no máximo 7m (sete metros) do perfil natural do terreno e quando o loteamento não estiver sujeito às restrições contratuais/conveniais.
- c) **Fundos:** $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros), salvo se esse recuo coincidir com via pública, quando então será igual ao recuo de frente. Os andares destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana terá seu recuo de fundos dispensados desde que sua laje de cobertura aflore no máximo 7m (sete metros) do perfil natural do terreno e quando o loteamento não estiver sujeito às restrições contratuais/conveniais"

Artigo 3º. Passa o "caput" do art. 2º, da Lei nº 544, de 11 de novembro de 1985, a vigor com a seguinte redação:



098

Fis. N.º 11
Proc. N.º 928/96
Barueri

Prefeitura Municipal de Barueri

ESTADO DE SÃO PAULO

"Art. 2º. As construções comerciais localizadas em qualquer das zonas de uso residencial, exceto nas ZE, deverão obedecer às seguintes condições:"

Artigo 4º. Ficam criados os Setores A-5A, A-5B e A-5C como Zonas de Uso Diversificado (ZUD), extraídos do Setor A-5, integrante das Zonas de Uso Predominantemente Industrial (ZU-PI-1).

Parágrafo Único. Os setores criados na forma deste artigo passam a integrar a Tabela VIII-Anexo X, da Lei nº 485, de 17 de outubro de 1984.

Artigo 5º. Ficam incorporadas ao Setor C-24, integrante das Zonas de Uso Diversificado (ZUD), partes dos Setores C-14 e C-21, integrantes, respectivamente das Zonas de Uso Predominantemente Residencial de Alta Densidade (ZRA) e Zonas de Uso Diversificado (ZUD).

Artigo 6º. Fica criado o Setor C-30 como Zona de Uso Predominantemente Residencial de Alta Densidade (ZRA), extraído do Setor C-21, integrante das Zonas de Uso Diversificado (ZUD), passando a fazer parte da Tabela V-Anexo VII, da Lei nº 485, de 17 de outubro de 1984.

Artigo 7º. Fica criado o Setor C-31 como Zona de Uso Diversificado (ZUD), extraído do Setor C-16, integrante das Zonas de Uso Predominantemente Residencial de Características Ambientais especiais (ZRE), passando a fazer parte da Tabela VIII - Anexo X, da Lei nº 485, de 17 de outubro de 1984.

Artigo 8º. Ficam os limites e confrontações dos setores referidos nos artigos 4º a 7º alterados nos termos constantes



099

Fls. N.º 10
Proc. N.º 928/96
OK

Prefeitura Municipal de Barueri

ESTADO DE SÃO PAULO

do Anexo Único desta Lei Complementar.

Artigo 9º. Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Artigo 10º. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Barueri,

Extraír Xerocópias e enviá-las aos
Veredores. OK

Barueri, 16 Setembro 96

Presidente


RUBENS FURLAN
Prefeito Municipal

As Comissões Permanentes desta Câmara
para emitir Parecer a respeito
dentro do prazo legal OK

Em 16/09/96

Presidente

Aprovado em única discussão e vota-
ção. Ao Sr. Prefeito para sancionar,
promulgar e publicar. OK

Em 14/10/96

Presidente