

LEI COMPLEMENTAR Nº 245, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2009

“Altera e consolida a Lei Complementar nº. 175, de 12 de dezembro de 2006.”

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:

TÍTULO I

DOS OBJETIVOS, DAS DIRETRIZES E DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E URBANÍSTICOS

Artigo 1º. Esta lei estabelece normas complementares à Lei nº 150, de 10 de dezembro de 2004, - Plano Diretor do Município de Barueri, que dispõe sobre o parcelamento e disciplina e ordena o uso e ocupação do solo do Município de Barueri.

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES

Artigo 2º. A presente lei tem por objetivo:

- I - utilização adequada dos imóveis;
- II - regulação da proximidade dos usos inconvenientes;
- III - parcelamento adequado do solo nas áreas definidas como prioritárias;
- IV - justa distribuição do ônus e encargos decorrentes das obras e serviços de infra-estrutura urbana;
- V - qualificação das áreas urbanizadas e, em especial, da zona central do Município;
- VI - adequado uso, ocupação e parcelamento do solo em relação à infra-estrutura urbana implantada;

- VIII - definição de porções do território como destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à produção de habitação de interesse social – HIS ou do mercado popular – HMP, incluindo a recuperação de imóveis degradados, da provisão de equipamentos sociais e culturais espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;
- IX - definição de áreas destinadas à preservação ambiental, com a sua devida regulamentação na forma de Lei.

Artigo 3º. São diretrizes da presente lei:

- I - articulação entre o Sistema Viário estruturado e o processo de ocupação;
- II - necessidade de incorporação de áreas com características especiais ao planejamento municipal, tais como a área do Exército e a Lagoa de Barueri (Carapicuíba);
- III - utilizar o sistema de transportes como agente e indutor do desenvolvimento social e econômico sustentável;
- IV - abairramento do Município e a definição dos centros locais, a serem estabelecidos por decretos específicos;
- V - elevação da qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação e conservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico.

Artigo 4º. São objetivos das áreas de preservação ambiental:

- I - priorizar a instalação de pequenas e médias indústrias, não poluidoras, e as que ofereçam um maior número de empregos;
- II - realizar, com vistas à disposição dos resíduos sólidos, consórcio com outros municípios vizinhos para, mediante estudo prévio de impacto, dispor, de forma a minimizar ao máximo os efeitos dos resíduos sólidos industriais em relação ao meio ambiente;
- III - assegurar que as áreas para o sistema de lazer dos novos loteamentos a serem implantados sejam contínuas, evitando-se a destinação de pequenas áreas dispersas e muito separadas bem como, com relevo que permita sua utilização adequada;
- IV - permitir a ocupação institucional público nas zonas de proteção ambiental ZPA-2.

Artigo 5º. O estímulo à preservação da vegetação nas áreas particulares integrantes do conjunto de áreas verdes do Município poderá se dar por meio da Transferência do Direito de Construir, conforme dispõem os artigos 11 a 14, e, mediante lei específica, por incentivos fiscais diferenciados, de acordo com as características de cada área.

Parágrafo Único. Entende-se por manejo qualquer intervenção com objetivo de preservação ou de promoção do uso sustentável de recursos naturais existentes.

Artigo 6º. A desafetação de áreas da classe de bens de uso comum do povo deverá ser realizada, precedida de análise e justificativa técnica dos órgãos proponentes.

Parágrafo Único. A justificativa de que trata o "caput" deste artigo deverá apresentar indicadores técnicos visando a elaboração de plano contendo medidas mitigadoras e compensatórias.

CAPÍTULO II

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Artigo 7º. O Poder Público poderá, por meio de lei específica, regulamentar os seguintes instrumentos jurídicos como garantia ao provimento da habitação e da utilização da função social da propriedade:

- I - zonas e setores especiais destinadas à habitação de interesse social;
- II - operações urbanas consorciadas;
- III - parcelamento, utilização e edificação compulsórios;
- IV - IPTU progressivo no tempo, conforme artigo 182 da Constituição Federal;
- V - Usucapião Especial para uso urbano, conforme o artigo 183, da Constituição Federal.

Artigo 8º. O Fundo Municipal da Habitação será regulamentado por lei específica, no prazo de um ano a partir da promulgação desta Lei.

Artigo 9º Para fins de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, previstos nos artigos do Plano Diretor Municipal, as áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsória são aquelas fixadas pelo Macrozoneamento e aquelas que forem instituídas por lei, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados, nos termos do artigo 185, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento, de acordo com o Plano Diretor Municipal, em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos.

Parágrafo Único - O Executivo Municipal encaminhará, no prazo máximo de um ano, projeto de lei que regulamentará o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 5º, da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, e definirá as condições e a localização em que os terrenos não edificados ou subutilizados, ocupados por estacionamentos e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação para exercer a sua finalidade, poderão ser considerados subutilizados.

Artigo 10. As definições e aplicações tanto das Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional – CEPAC criados das Operações Urbanas quanto da Outorga Onerosa resultante da aplicação do conceito de construção acima dos indicadores básicos aplicados pela presente lei serão regulados por decreto específico.

CAPÍTULO III

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Artigo 11. A Transferência do Direito de Construir, para os fins previstos no artigo 82, Seção V, do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, poderá ser exercida:

- I - nos imóveis enquadrados como ZEPEC, nos termos desta lei;
- II - nos imóveis doados para o Município nas ZEIS para fins de Habitação de Interesse Social;

Artigo 12. A transferência de potencial construtivo deverá atender às seguintes disposições:

- I - o potencial construtivo transferível poderá ser negociado, no todo ou em parte, para um ou mais lotes;
- II - o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência.

Artigo 13. O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria a ser designada oportunamente, que expedirá, mediante requerimento:

- I - declaração de potencial construtivo transferível ao proprietário do imóvel enquadrado como ZEPEC, ou cedente ou protegido;
- II - certidão de potencial construtivo transferido, ao proprietário do imóvel receptor.

§1º. Para a expedição da certidão de potencial construtivo transferido, deverá ser apresentado instrumento público de cessão do potencial construtivo transferível, averbado no Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula correspondente ao imóvel enquadrado como ZEPEC ou cedente

§2º. Nos pedidos de aprovação de projeto de edificação que utilize área transferida, deverá ser apresentada certidão de potencial construtivo transferido.

Artigo 14. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta lei, referentes à aplicação da transferência de potencial construtivo, serão decididos por comissão a ser criada para esta finalidade.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS COM OCUPAÇÃO ESPECIAL

Artigo 15. As Zonas de Preservação Cultural - ZEPEC são áreas do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

Artigo 16. Lei municipal específica poderá propor áreas para a execução de Projetos Urbanísticos Específicos, de acordo com as macrozonas previstas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

CAPÍTULO V

DA CONCESSÃO URBANÍSTICA

Artigo 17. Para fins de Concessão Urbanística, o Poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização no território do município, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

§1º. A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante o recebimento de certidão de outorga onerosa do potencial construtivo adicional nos casos previstos no art. 13. desta lei ou mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§2º. A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários, para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do artigo 46, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§3º. A concessão urbanística a que se refere este artigo rege-se-á, no que couber, pelas disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, e pelo disposto no art. 32, da Lei Estadual nº 7.835, de 3 de maio de 1992.

TÍTULO II

DAS ZONAS, DA DISCIPLINA DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

Fls: N°	427
Proc: N°	188709

Artigo 18. A disciplina do uso e ocupação do solo, das atividades de urbanização e do parcelamento do solo no território do Município de Barueri, nos termos da Lei Complementar nº 150, de 10 de dezembro de 2004, tem em vista:

I - assegurar localização adequada para as diferentes funções e atividades urbanas, segundo critérios urbanísticos definidos em função de:

- a) manter e recuperar a qualidade ambiental;
- b) preservar e garantir a fluidez e segurança do sistema viário estrutural;
- c) restringir o nível de incomodidade de certos usos sobre os demais e conflitos gerados na convivência com o uso residencial;
- d) regular a intensidade dos usos, a capacidade de suporte da infraestrutura e o porte das edificações;

II - assegurar forma de ocupação urbana compatível com as características ambientais em cada parcela do território;

III - proporcionar distribuição mais equilibrada das atividades econômicas, a

fim de:

- a) reduzir o tempo de circulação;
- b) dar melhor atendimento às necessidades da população;
- c) proporcionar oferta de empregos próximos à moradia;

IV - preservar e melhorar a qualidade de vida urbana para toda a população;

V - estimular e orientar o desenvolvimento urbano;

VI - assegurar a fluidez e o desempenho do sistema de circulação, principalmente do transporte coletivo;

VII - determinar e disciplinar, nos empreendimentos de impacto previstos em decreto com esta finalidade, as condições que tornem aceitável sua implantação segundo as características da vizinhança, por meio da elaboração do RIV – Relatório de Impacto de Vizinhança;

VIII - eliminar os obstáculos à coexistência de usos no mesmo lote ou edificação;

IX - assegurar o retorno à coletividade da valorização de imóveis, decorrente de investimentos públicos.

Parágrafo Único: Compreende-se por atividade de urbanização para os fins desta lei:

- I - a produção de lotes para fins urbanos;
- II - a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, inclusive infraestrutura;
- III - a construção destinada para fins urbanos;
- IV - o uso do lote urbano mesmo que sem edificação;

CAPÍTULO II

DA CONCEITUAÇÃO DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Artigo 19. O controle de uso e ocupação do solo será feito por meio dos seguintes critérios:

- I - disciplina de usos por porções do território definidas como:
 - a) macrozonas;
 - b) zonas de uso;
 - c) setores de uso;
 - d) zonas e setores especiais;
- II - disciplina da densidade de construção, inclusive da densidade máxima passível de ser atingida mediante outorga onerosa ou transferência do direito de construir por porções do território;
- III - função e características físicas das vias que dão acesso ao imóvel;
- IV - implantação da edificação no lote;
- V - parâmetros de incomodidade;
- VI - condições de instalação dos grupos de atividades segundo zonas de uso.

Artigo 20. Para a disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, esta lei recorre às seguintes estratégias, sem prejuízo de outras estabelecidas em legislação pertinente:

- I - controle do parcelamento do solo nos aspectos referentes ao uso e ocupação do solo, tais como área e frente mínimas dos lotes e largura mínima de vias;
- II - controle da preservação da cobertura vegetal significativa, tais como matas ciliares e de encosta, bem como da ocupação das áreas junto às cabeceiras dos rios, do cinturão meândrico das várzeas e das áreas destinadas à contenção ou escoamento de águas pluviais;

III - controle do uso e ocupação do solo referente aos aspectos:

- a) das densidades construtivas;
- b) da volumetria e do gabarito de altura máxima das edificações;
- c) da relação entre espaços públicos e privados;
- d) de movimentos de terra;
- e) de uso do subsolo;
- f) da circulação viária, de pólos geradores de tráfego e de estacionamentos;
- g) da permeabilidade do solo;
- h) dos usos e atividades incômodos.

Parágrafo único. Para o cumprimento dos controles estabelecidos no "caput" deste artigo, deverá ser verificada nos projetos, na execução e conclusão das obras, a observância:

- I - dos coeficientes de aproveitamento;
- II - das cotas mínimas de terreno por unidade construída;
- III - dos recuos mínimos das edificações às divisas do terreno;
- IV - do gabarito de altura máxima das edificações;
- V - das proporções mínimas de áreas públicas exigidas por lei;
- VI - do nível máximo do pavimento designado como térreo, em relação ao perfil natural do terreno e declividade da via;
- VIII - do atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos no interior dos imóveis;
- IX - dos parâmetros de declividade e da não utilização de áreas com risco de escorregamento ou da geração de processos erosivos;

CAPÍTULO III

DAS MACROZONAS, DAS ZONAS E DAS ZONAS ESPECIAIS

Artigo 21. Para os fins desta lei, fica o território do Município de Barueri dividido em 4 (quatro) regiões, denominadas Macrozonas, conforme o disposto no Plano Diretor Municipal, subdivididas nas seguintes zonas, conforme Mapa Anexo I:

I - Zonas Urbanas de Controle - ZUC: são aquelas onde a atividade urbana deve receber todo o equipamento e atividade de política pública municipal, devendo, no entanto, o processo de ocupação, ficar restrito ao seu atual perímetro, podendo o Poder Público, baseado em lei municipal, autorizar a transferência do direito de construir, conforme o previsto no artigo 35, da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, integradas por:

- a) Zona Urbana de Controle do Mutinga - ZUC-1;
- b) Zona Urbana de Controle da Aldeia da Serra - ZUC-2;

II - Zonas destinadas a Projetos Especiais de Integração - ZPEI: são aquelas onde o Município pretende instituir, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, transformações urbanísticas estruturais de integração, melhorias sociais e a valorização econômica e ambiental, integradas por:

- a) Zona destinada a Projetos Especiais de Integração predominantemente residencial - ZPEI-1;
- b) Zona destinada a Projetos Especiais de Integração de uso misto - ZPEI-2;
- c) Zona destinada a Projetos Especiais de integração a qualificar - ZPEI-3;
- d) Zona destinada a Projetos Especiais de integração com características empresariais - ZPEI-4;
- e) Zona de Uso Especial a Integrar - ZPEI-5;

III - Zonas com Predominantes Características Ambientais - ZPA: são aquelas onde a condição ambiental predomina sobre o processo de ocupação devendo, dessa maneira, receber tratamento específico sobre o ponto de vista da aprovação de projetos, tanto econômicos quanto urbanísticos, dando-se preferência àqueles de menor impacto ecológico e ambiental, integradas por:

- a) Zona com Predominantes características Ambientais a qualificar - ZPA-1;
- b) Zona com Predominantes características Ambientais de preservação e qualificação - ZPA-2;

IV - ZUQ - Zonas Urbanas a Qualificar: são aquelas que, por suas características residenciais e empresariais, necessitam, tanto da promoção de obras, tendo em vista a acessibilidade, quanto da aproximação da atividade pública, tendo em vista sua importante função de indutora das atividades econômicas, integradas por:

- a) Zona Urbana com característica urbana Residencial a qualificar - ZUQ-1;

b) Zona Urbana com característica urbana Residencial a qualificar - ZUQ-2;

c) Zona Urbana com característica urbana Empresarial a qualificar - ZUQ-3.

§1º. Lei específica poderá estabelecer outras normas de uso e ocupação do solo, assim como definir outros incentivos, para estimular a permanência de atividades e a preservação compatível com as características das diferentes Zonas Especiais ZE.

§2º. Os limites e confrontações das zonas que integram cada uma das Macrozonas são os constantes do Anexo III.

Artigo 22. Nas zonas de Proteção Ambiental ZPA são permitidos usos institucionais públicos, atividades de lazer e turismo, bem como, casas de café, chá, choperias, e estabelecimentos similares associados ao lazer e turismo.

Artigo 23. Na Zona de Proteção Ambiental não é permitido ultrapassar o potencial construtivo básico, não se aplicando para os imóveis nela contidos a outorga onerosa, ou a recepção de potencial construtivo virtual.

Parágrafo único: O potencial construtivo virtual de imóveis localizados na zona de Proteção Ambiental somente poderá ser transferido para as áreas passíveis de recepção da transferência do direito de construir definidas no Plano Diretor Municipal e nesta lei;

Artigo 24. O proprietário de lote cu gleba parcialmente situado na zona especial de preservação ambiental – ZPA poderá computar a área da parcela nela situada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento básico.

Artigo 25. O potencial construtivo virtual da zona especial de preservação ambiental - ZPA a ser considerado para a transferência do potencial construtivo é 0,2.

Artigo 26. Ficam enquadrados como ZEPEC os imóveis ou áreas tombados ou preservados por órgão municipal, estadual e federal, existente, ou em processo de tombamento ou aqueles que poderão vir a ser tombados;

Parágrafo Único. As intervenções nos imóveis enquadrados como ZEPEC deverão ser regulamentadas por ato do Executivo, respeitadas as orientações dos órgãos oficiais de preservação.

Artigo 27. O potencial construtivo virtual dos lotes onde se situam os imóveis de caráter histórico, cultural, artístico, arqueológico, paisagístico ou ambiental, enquadrados como ZEPEC - Zona Especial de Preservação Cultural poderá ser transferido por seus proprietários mediante instrumento público, obedecidas as disposições para a transferência de potencial construtivo previstas em decreto específico.

Artigo 28. Aos imóveis classificados como ZEPEC poderá ser concedida isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU como incentivo à conservação ou restauração nos termos de lei específica.

Parágrafo único. A concessão dessa isenção dependerá de manifestação favorável dos órgãos de preservação competentes quanto ao projeto de restauro ou recuperação proposto, ficando, neste caso, a isenção do IPTU vinculada à realização da obra;

Artigo 29. Fica instituído incentivo fiscal a pessoas físicas ou jurídicas que patrocinarem obras de recuperação ou restauro de imóvel enquadrado como ZEPEC, mediante análise da conveniência da obra e posterior expedição pelo Poder Público de certificado equivalente ao valor investido na obra, que acordo com o disposto por lei específica.

Parágrafo Único. O certificado de que trata o "caput" deste artigo será utilizado exclusivamente para o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano incidente sobre qualquer imóvel de propriedade do patrocinador.

CAPÍTULO IV

DOS USOS, ATIVIDADES E DAS CATEGORIAS DE USO DOS SETORES DE USO

Artigo 30. As zonas definidas no art. 21, para os fins desta lei, ficam subdivididas em setores, conforme Anexo II, e classificados de conformidade com a predominância do uso proposto, a saber:

- I - SER – Setor de Uso Estritamente Residencial;
- II - SRE – Setor de Uso Predominantemente Residencial, de Características Ambientais Especiais;
- III - SRB - Setor de Uso Predominantemente Residencial de Baixa Densidade;
- IV - SRM –Setor de Uso Predominantemente Residencial de Média Densidade;
- V - SRA - Setor de Uso Predominância Residencial de Alta Densidade;
- VI - SRR - Setor de Uso Predominância Residencial Restritivo;
- VII - SCH - Setor de Uso de Conjunto Habitacional para Fim Social;
- VIII - SPC - Setor de Uso Predominantemente Comercial;
- IX - SRCS – de Uso Restritivo de Comércio e Serviço;
- X - SCS - Setor de Uso de Comércio e Serviço;
- XI - SCE - Setor de Uso Predominantemente Comercial e Empresarial;
- XII - SUD -Setor de Uso Diversificado;
- XIII - SUPI-1 - Setor de Uso Predominantemente Industrial;

Fis: N°	433
Proc: N°	1887/09

- XIV - SUE - Setor de Uso Especial;
- XV - SEM - Setor de Exploração Mineral;
- XVI - SPA - Setor de Uso de Proteção Ambiental.
- XVII - Sas - Setor de Uso de Aterro Sanitário;
- XVIII - SIEP - Setor de Uso Institucional Esportivo Público;
- XIX - SRAD - Setor de Recuperação e Uso de Área Degradada;
- XX - STE - Setor de Tratamento de Esgotos;
- XXI - SPH - Setor de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural;
- XXII - SCM - Setor de Cemitério;

Artigo 31. Os limites dos setores, conforme planta Anexo I, são os descritos no Anexo II desta Lei.

Artigo 32. Para cada setor de uso, consoante classificação constante do artigo 30, esta lei estabelece:

- I - os usos permitidos;
- II - a área e a frente mínima dos lotes;
- III - o coeficiente de aproveitamento, assim considerado o quociente entre a soma da área construída de todos os pavimentos e a área total do lote;
- IV - a taxa de ocupação, assim considerada a porcentagem da área ocupada pela construção;
- V - os recuos de frente, de lado e de fundo;
- VI - outros elementos considerados de relevância para o uso adequado dos terrenos.

§1º. No cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote não serão computados:

- I - os abrigos de veículos;
- II - os subsolos, quando destinados exclusivamente a estacionamento de veículos de uso coletivo;
- III - os pavimentos, quando destinados exclusivamente a estacionamento de veículos de uso coletivo, desde que:

a) obedecida a taxa de ocupação prevista para o local;

Fls: N°	434
Proc: N°	188709

- b) obedecidos os recuos estabelecidos para o prédio;
- c) servido por rampa de veículos;

IV - as edículas.

§2°. No cálculo da taxa de ocupação do lote não serão computados os subsolos, quando destinados exclusivamente a estacionamento de veículos de uso coletivo.

§3°. Para efeito de classificação de pavimentos considera-se:

- a) **pavimento térreo**: o pavimento sobre o perfil natural do terreno;
- b) **pavimento superior**: todos os pavimentos imediatamente acima do pavimento térreo;
- c) **pavimento inferior**: todo pavimento abaixo do pavimento térreo, desde que nenhum ponto da laje de cobertura aflore mais de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) do perfil médio da guia;
- d) **subsolo**: todo pavimento abaixo do pavimento térreo, desde que nenhum ponto da laje de cobertura aflore mais de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) do perfil natural do terreno, em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento, e quando:
 - 1) destinado exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, tais como vestiários e instalações sanitárias;
 - 2) constituir porão e subsolo, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana;
- e) outros pavimentos, conforme determinação do projeto.

§4°. Os pavimentos escalonados ou com diferença de níveis serão considerados do mesmo pavimento quando a diferença de cotas entre eles não ultrapassar a 50% do pé-direito mínimo exigido para o compartimento imediatamente inferior e quando a área de construção de cada nível possuir no mínimo 1/5 da área total do pavimento.

§5°. Respeitadas as demais normas, será desprezada a diferença de nível entre compartimentos, de até 0,18m, na área quadrada de cada nível, estabelecido no parágrafo anterior.

CAPÍTULO V

DOS SETORES DE USO RESIDENCIAL

SEÇÃO I

DOS SETORES DE USO ESTRITAMENTE RESIDENCIAL - SER

Artigo 33. Ficam considerados Setores de Uso Estritamente Residencial (SER) os setores constantes da Tabela I do Anexo III desta lei.

Artigo 34. Os lotes situados nos "SER" terão área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), frente mínima de 12,00m (doze metros) e **largura mínima de 8,00m (oito metros)**, ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de usos permitidos:

- a) residência unifamiliar;
- b) comércio local e prestação de serviços, quando previsto no loteamento;

II - coeficiente de aproveitamento:

- a) residências:
 - 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 1,0 (um);
 - 3) máximo = 1,1 (um inteiro e um décimo);
- b) comércio:
 - 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 3,0 (três);
 - 3) máximo = 5,0 (cinco);

III - taxa de ocupação:

a) residência:

1) 55% (cinquenta e cinco por cento), para construção principal com um ou mais pavimentos;

2) 45% (quarenta e cinco por cento) mais 26.7% (vinte e seis por cento e setenta centésimos) da área da construção principal para edícula ou demais blocos, nos demais casos;

b) comércio = 80% (oitenta por cento);

IV - recuos:

a) residência:

1) de frente = 5,00m (cinco metros);

2) laterais = 1,50m (um metro e meio) **em ambos os lados**;

3) de fundo = 3,00m (três metros);

b) comércio = sem restrições.

§1º. Todos os recuos serão contados a partir da alvenaria.

§2º. Os beirais laterais não poderão exceder a 1/3 (um terço) dos recuos laterais observados pela construção principal.

§3º. No caso da existência de garagem, será o permitido encostar sua construção em uma das divisas laterais, desde que:

Secretaria dos Negócios Jurídicos

Rua do Paço, 08- 2º andar - Centro, Barueri, SP / CEP: 06401-090

Fone: (11) 4199.8005 e 4199.8036 - e-mail: juridico@barueri.sp.gov.br - www.barueri.sp.gov.br

Barueri
Cidade de 190 Anos

- a) obedecido o recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros);
- b) a ocupação não exceda a uma extensão de 7,00m (sete metros);
- c) nenhuma construção seja efetuada sobre ela;
- d) sua altura não ultrapasse a 3,00m (três metros), incluindo o ponto mais alto do telhado.

Artigo 35. Somente serão admitidas nos SER construções com o máximo de 2 (dois) pavimentos a partir do nível médio das guias, excetuando o subsolo, observado o § 3º do artigo 32.

§1º. Nos lotes de esquina com duas ou mais frentes e lotes com duas frentes, a restrição de que trata este artigo só se aplica à via de acesso principal da residência.

§2º. O escalonamento de pavimentos será admitido, desde que em nenhum ponto da construção haja sobreposição de mais de 2 (dois) pavimentos, incluindo o poço de escada.

§3º. Para efeito do disposto no parágrafo anterior, os pavimentos intermediários, serão considerados do mesmo nível quando:

a) a diferença de cotas entre eles não ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) do pé direito mínimo exigido para o compartimento imediatamente inferior;

b) a área quadrada de cada nível for igual ou superior a 1/5 (um quinto) da área total do pavimento.

§4º. Respeitadas as demais normas, será desprezada a diferença de nível entre compartimentos, de até 0.18m (dezoito centímetros), na área quadrada de cada nível, estabelecida na alínea "b".

§5º. Fica, ainda, permitida ao operador do sistema de saneamento básico a instalação dos equipamentos necessários aos serviços:

- I - de captação, tratamento e distribuição de água;
- II - de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos;
- III - não abrangidos pelos incisos I e II deste artigo, mas necessários à garantia da potabilidade da água e correta eliminação do esgotamento sanitário.

SEÇÃO II

DOS SETORES DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS ESPECIAIS - SRE

Artigo 36. Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Residencial de Características Ambientais Especiais (SRE) os setores constantes da Tabela II do Anexo IV desta lei.

Artigo 37. Os lotes situados nos SRE terão área mínima de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), frente mínima de 12,00m (doze metros)

e largura mínima de 8,00m (oito metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categorias de usos permitidos:

- a) residência unifamiliar, constituída de uma unidade principal por lote;
- b) comércio local e prestação de serviços, quando previsto no loteamento;

II - coeficiente de aproveitamento:

- a) residência:
 - 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 1,0 (um);
 - 3) máximo = 1,3 (um inteiro e três décimos);
- b) comércio:
 - 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 1,0 (um);
 - 3) máximo = 2,2 (dois inteiros e dois décimos);

III - taxa de ocupação:

- a) residência = 55% (cinquenta e cinco por cento);
- b) comércio = 70% (setenta por cento);

IV - recuos:

- a) residência:
 - 1) de frente: 6,00m (seis metros);
 - 2) laterais: 2,00m (dois metros) **em ambos os lados**;
 - 3) de fundo: 3,00m (três metros);
- b) comércio:
 - 1) de frente: 5,00m (cinco metros);
 - 2) laterais: 0 (zero) ou, no mínimo, 2,00m (dois metros);
 - 3) de fundo: 3,00m (três metros);

Artigo 38. Somente serão admitidas nas SRIE construções residenciais com o máximo de 2 (dois) pavimentos a partir do nível médio da guia, observado o § 3º do artigo 32.

Parágrafo Único. Fica, ainda, permitida ao operador do sistema de saneamento básico a instalação dos equipamentos necessários aos serviços:

- I - de captação, tratamento e distribuição de água;
- II - de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos;
- III - não abrangidos pelos incisos I e II deste artigo, mas necessários à garantia da potabilidade da água e correta eliminação do esgotamento sanitário.

DOS SETORES DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE - SRB

Artigo 39. Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (SRB) os setores constantes da Tabela III do Anexo IV desta lei.

Artigo 40. Os lotes situados nos SRB terão área mínima de 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), frente mínima de 30,00m (trinta metros) e **largura mínima de 15,00m (quinze metros)**, ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categorias de usos permitidos:

- a) residência unifamiliar;
- b) comércio local e prestação de serviços, quando previsto no loteamento;

II - coeficiente de aproveitamento:

- a) residência:
 - 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 0,2 (dois décimos);
 - 3) máximo = 0,4 (quatro décimos);
- b) comércio:
 - 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 3,0 (três);
 - 3) máximo = 5,0 (cinco);

III - taxa de ocupação:

- a) residência = 25% (vinte e cinco por cento), mais 5% (cinco por cento) da área do lote para edícula;
- b) comércio = 70% (setenta por cento);

IV - recuos:

- a) residência:
 - 1) de frente = 10,00m (dez metros);
 - 2) laterais = 3,00m (três metros) **em ambos os lados;**
 - 3) de fundo = 6,00m (seis metros);
- b) comércio:
 - 1) de frente = 5,00m (cinco metros);
 - 2) laterais = 0 (zero) ou, no mínimo, 2,00m (dois metros);
 - 3) de fundo = 3,00m (três metros).

Parágrafo Único. Nos lotes de esquina, o recuo de residência, correspondente à via pública de menor importância, poderá ser reduzido até o mínimo

de 6,00 m (seis metros), obedecida, sempre, a taxa de ocupação máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

Artigo 41. Somente serão admitidas nos SRB construções com o máximo de 2 (dois) pavimentos a partir do nível médio da guia, observado o § 3º do artigo 32.

Parágrafo Único. Fica, ainda, permitida ao operador do sistema de saneamento básico a instalação dos equipamentos necessários aos serviços:

- I - de captação, tratamento e distribuição de água;
- II - de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos;
- III - não abrangidos pelos incisos I e II deste artigo, mas necessários à garantia da potabilidade da água e correta eliminação do esgotamento sanitário.

SEÇÃO IV

DOS SETORES DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE - SRM

Artigo 42. Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Residencial de Média Densidade (SRM) os setores constantes da Tabela IV do Anexo IV desta lei.

Artigo 43. Os lotes situados nos SRM terão área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados), frente mínima de 20,00m (vinte metros) e largura mínima de 8,00m (oito metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

- I - categorias de usos permitidos:
 - a) residência unifamiliar;
 - b) comércio local e prestação de serviços, quando previsto em loteamento;
- II - coeficiente de aproveitamento:
 - a) residência:
 - 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 0,5 (cinco décimos);
 - 3) máximo = 1,1 (um inteiro e um décimo);
 - b) comércio:
 - 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 3,0 (três);
 - 3) máximo = 5,0 (cinco);
- III - taxa de ocupação:
 - a) residência = 45% (quarenta e cinco por cento), mais 15% (quinze por cento) da taxa de ocupação para edícula;
 - b) comércio = 70% (setenta por cento);
- IV - recuos:

Fls: N°	440
Proc: N°	188709

a) residência:

- 1) de frente = 6,00m (seis metros);
- 2) laterais = 3,00m (três metros) **em ambos os lados;**
- 3) de fundo = 5,00m (cinco metros);

b) comércio:

- 1) de frente = 5,00m (cinco metros);
- 2) laterais = 0 (zero) ou, no mínimo, de 2,00m (dois metros);
- 3) de fundo = 3,00m (três metros).

Parágrafo Único. Nos lotes de esquina, o recuo da residência correspondente à via pública de menor importância poderá o ser reduzido até o mínimo de 4m (quatro metros), obedecida, sempre, a taxa de ocupação máxima de 35% (trinta e cinco por cento).

Artigo 44. Somente serão admitidas nos SRM construções **residenciais** com o máximo de 2 (dois) pavimentos a partir do nível médio das guias, observado o § 3º do artigo 32.

Parágrafo Único. Fica, ainda, permitida ao operador do sistema de saneamento básico a instalação dos equipamentos necessários aos serviços:

- I - de captação, tratamento e distribuição de água;
- II - de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos;
- III - não abrangidos pelos incisos I e II deste artigo, mas necessários à garantia da potabilidade da água e correta eliminação do esgotamento sanitário.

SEÇÃO V

DOS SETORES DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE - SRA

Artigo 45. Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Residencial de Alta Densidade (SRA) os setores constantes da Tabela V do Anexo IV desta lei.

Artigo 46. Os lotes situados nos SRA terão área mínima de:

I - para aprovação de loteamento e desmembramento:

- a) lote de meio de quadra = 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), frente mínima de 5,00m (cinco metros) e **largura mínima de 4,00m (quatro metros);**
- b) lote de esquina ou lote com mais de uma frente = 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados), frente mínima de 7,00m (sete metros) e **largura mínima de 5,00m (cinco metros);**

II - para desdobro de lote pertencente a loteamento aprovado até o ano de 2001 = 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), frente mínima de 5,00m (cinco metros) e **largura mínima de 4,00m (quatro metros).**

Artigo 47. O uso e ocupação dos lotes situados nos SRA terão as seguintes condições:

I - categorias de usos permitidos:

- a) residência unifamiliar;
- b) residência bifamiliar geminada;
- c) conjunto habitacional vertical ou horizontal **que constituam blocos com no máximo 10 unidades**;
- d) comércio e prestação de serviços;
- e) uso misto (residencial/comercial e ou serviços);

II - coeficiente de aproveitamento:

a) uso residencial unifamiliar ou bifamiliar geminada:

- 1) mínimo = 0 (zero);
- 2) básico = 1,0 (um);
- 3) máximo = 1,1 (um inteiro e um décimo);

b) conjunto habitacional:

1) vertical:

- 1.1) mínimo = 0 (zero);
- 1.2) básico = 1,5 (um e meio);
- 1.3) máximo = 3,0 (três);

2) horizontal:

- 1.1) mínimo = 0 (zero);
- 1.2) básico = 1,0 (um);
- 1.3) máximo = 1,5 (um e meio);

c) comercial e serviços:

- 1) mínimo = 0 (zero);
- 2) básico = 4,0 (quatro);
- 3) máximo = 8,0 (oito);

d) uso misto = o do uso prevalecente ou, no caso de igualdade, o menos restritivo;

III - taxa de ocupação:

- a) uso residencial unifamiliar ou bifamiliar geminada = 47,60% (quarenta e sete por cento e sessenta centésimos);
- b) conjunto habitacional = 50% (cinquenta por cento);
- c) comercial e serviços = 70% (setenta por cento);
- d) uso misto = o do uso prevalecente, ou no caso de igualdade, o menos restritivo;

IV - recuos:

a) residência unifamiliar ou bifamiliar geminada:

- 1) de frente = 5,00m (cinco metros), podendo, nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância ser reduzido até o mínimo de 2,00m (dois metros), obedecida, sempre, a taxa de ocupação máxima de 47,60% (quarenta e sete por cento e sessenta centésimos);

2) laterais:

2.1) para lotes de loteamentos ou desmembramentos aprovados até o ano de 2001:

2.1.1) para os lotes não parcelados ou frente mínima de 10,00m (dez metros) e área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) = 1,50m (um metro e meio) em ambos os lados, ou 2,50 (dois metros e meio) em uma delas;

2.1.2) para os lotes pertencentes aos loteamentos ou desmembramentos aprovados antes do ano de 2001, desdobrados na forma do artigo 46 = 1,50m (um metro e meio) para o lado que confrontar com o lote vizinho;

2.1.3) para os demais casos = 1,50m (um metro e meio) em um dos lados, de acordo com o seguinte critério:

2.1.3.1) lote de meio de quadra identificado por número par, letra equivalente ou a representação fracional, recuo lado direito;

2.1.3.2) lote de meio de quadra identificado por número ímpar, letra equivalente ou a representação fracional, recuo lado esquerdo;

2.1.3.3) lote de esquina, recuo para o lado da via pública;

3) de fundo = 3,00m (três metros);

b) conjunto habitacional:

1) de frente = será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros);

2) laterais:

2.1) prédios com até 2 (dois) pavimentos (térreo e 1º pavimento) = 1,50m (um metro e meio) em ambos os lados;

2.2) prédios verticais ou acima de 2 (dois) pavimentos = será calculado pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com mínimo de 3,00m (três metros) **em ambos os lados**;

3) de fundo = $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);

4) entre prédios:

4.1) prédios com até 2 (dois) pavimentos (térreo e 1º pavimento) = 3,00m (três metros);

4.2) prédios verticais ou acima de 2 (dois) pavimentos = $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 4,00m (quatro metros);

c) comercial e serviços:

- 1) de frente = sem restrições para os 2 (dois) primeiros pavimentos acima do nível médio das guias, quando não houver subsolo **ou pavimentos inferiores**, e $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros) para os demais casos e pavimentos;
 - 2) laterais:
 - 2.1) para os dois pavimentos acima do nível médio das guias e quando não houver pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será 0 (zero) ou, no mínimo 2,00m (dois metros), e para os demais pavimentos, o recuo será calculado pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00m (três metros) **em ambos os lados**;
 - 2.2) havendo pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será calculado pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00m (três metros) **em ambos os lados**;
 - 3) de fundos = $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);
 - 4) entre prédios = $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 4,00m (quatro metros);
- d) misto:
- 1) de frente:
 - 1.1) parte comercial = mesma restrição para o uso comercial;
 - 1.2) parte residencial = sem restrição para o pavimento superior e único do uso comercial
 - 1.3) $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros) para os demais casos;
 - 2) laterais:
 - 2.1) para construção com o máximo 2 (dois) pavimentos acima do nível médio das guias = mesma restrição para o uso comercial;
 - 2.2) $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00m (três metros) **em ambos os lados**, para os demais casos;
 - 3) de fundo = $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);
 - 4) entre prédios = $h/6$ (altura do prédio dividido por seis) com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

§1º. Os subsolos dos conjuntos habitacionais, prédios comerciais ou mistos, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 5,00m (cinco metros), salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais;

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§2°. Os subsolos poderão aflorar, no máximo, 7,00 m (sete metros) do perfil natural do terreno ao ponto mais alto do telhado, desconsiderado o muro de fechamento ou guarda -corpo.

§3°. As fachadas dos subsolos, afloradas acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio das guias deverão receber tratamento arquitetônico adequado em observância à estética urbana, consistente no seguinte:

I - no mínimo 50% da fachada, no sentido horizontal e vertical, deverá ser aterrado em forma de talude e ajardinado;

II - o restante do afloramento deverá receber tratamento arquitetônico adequado, tanto no aspecto estético, quanto funcional.

§4°. Nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância ou via de acesso secundária dos prédios de conjuntos habitacionais, comercial e misto, será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com um mínimo de 4,00m (quatro metros).

§5°. Fica autorizada a construção de garagem em um dos recuos laterais, para construções residenciais unifamiliares, em lotes com área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros), desde que:

I - obedecido o recuo frontal de 5,00m;

II - a ocupação não exceda a uma extensão de 7,00m;

III - nenhuma construção seja efetuada sobre os abrigos;

IV - sua altura não ultrapasse a 3,00m (três metros).

§6°. Fica, ainda, permitida ao operador do sistema de saneamento básico a instalação dos equipamentos necessários aos serviços:

I - de captação, tratamento e distribuição de água;

II - de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos;

III - não abrangidos pelos incisos I e II deste artigo, mas necessários à garantia da potabilidade da água e correta eliminação do esgotamento sanitário.

SEÇÃO VI

DOS SETORES DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL RESTRITIVO - SRR

Artigo 48. Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Residencial Restritivo (SRR) os setores constantes da Tabela VI do Anexo IV desta lei.

Artigo 49. Os lotes situados nos SRR terão área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), frente mínima de 10,00m (dez metros) e largura mínima de 7,00m (sete metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categorias de usos permitidos:

- a) residência unifamiliar;
- b) residência bifamiliar (geminada);
- c) residência plurifamiliar (vertical) com no mínimo 5 (cinco) pavimentos acima do nível médio da guia;
- d) comércio e prestação de serviços;
- e) mista (residencial/ comercial e ou serviços);

II - coeficiente de aproveitamento:

- a) residência unifamiliar ou bifamiliar:
 - 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 1,0 (um);
 - 3) máximo = 1,1 (um inteiro e um décimo);
- b) residência plurifamiliar, comercial ou mista:
 - 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 4,0 (quatro);
 - 3) máximo = 8,0 (oito);

III - taxa de ocupação:

- a) residência unifamiliar:
 - 1) com edícula incorporada = 55% (cinquenta e cinco por cento);
 - 2) com edícula separada = 45% (quarenta e cinco por cento), mais 10% (dez por cento) da área do terreno para edícula;
- b) residência bifamiliar = 43,20% (quarenta e três por cento e vinte centésimos), mais 10% (dez por cento) da área do terreno para edícula;
- c) residência plurifamiliar = 55% (cinquenta e cinco por cento);
- d) comércio = 70% (setenta por cento);
- e) mista = o do uso prevalecente ou, no caso de igualdade, o menos restritivo;

IV - recuos:

a) residência unifamiliar:

- 1) de frente = 5,00m (cinco metros), podendo, nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via de menor importância ser reduzido

até o mínimo de 2,00m (dois metros), obedecida, sempre, a taxa de ocupação máxima de 45% (quarenta e cinco por cento);

2) laterais = 1,50m (um metro e meio) de ambos os lados ou 2,50m (dois metros e meio) em uma delas;

3) fundos = 3,00m (três metros);

b) - residência bifamiliar:

1) de frente = 5,00m (cinco metros), podendo, nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via de menor importância ser reduzido até o mínimo de 2,00m (dois metros), obedecida, sempre, a taxa de ocupação máxima de 43,20% (quarenta e três por cento e vinte centésimos);

2) laterais = 1,80m (um metro e oitenta centímetros) em ambos os lados;

3) de fundos = 3,00m (três metros);

c) - residência plurifamiliar:

1) de frente: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros);

2) laterais: serão calculados pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00 m (três metros) **em ambos os lados**;

3) de fundo: será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros), salvo se esse recuo coincidir com a via pública, quando então será igual ao recuo de frente;

4) entre prédios: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 4,00m (quatro metros);

d) - comércio:

1) de frente: sem restrições para os 2 (dois) pavimentos acima do nível médio das guias, quando não houver subsolo ou **pavimentos inferiores**, e, para os demais casos e pavimentos, será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros);

2) laterais:

2.1) para os dois pavimentos acima do nível médio das guias e quando não houver pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será 0 (zero) ou, no mínimo, 2,00m (dois metros) e para os demais pavimentos, o recuo será

calculado pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00m (três metros) **em ambos os lados;**

2.2) havendo pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será calculado pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00m (três metros) **em ambos os lados;**

3) fundos: será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);

4) entre prédios: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 4,00m (quatro metros);

e) misto:

1) parte comercial: mesmas restrições do uso comercial;

2) parte residencial:

2.1) de frente: sem restrições para o pavimento superior e único do uso comercial e $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros) para os demais casos;

2.2) laterais: para construções com, no máximo, 2 (dois) pavimentos acima do nível médio das guias, mesmas restrições do uso comercial e $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00m (três metros), em ambos os lados, para os demais casos;

2.3) fundos: será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);

2.4) entre prédios: Será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

§1°. Os subsolos dos prédios residenciais plurifamiliares, prédios comerciais ou mistos, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 5,00m (cinco metros), exceto nos loteamentos sujeitos a normas contratuais/ conveniais, nos quais deverá prevalecer o de maior restrição;

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§2°. Os subsolos poderão aflorar, no máximo, 7,00 m (sete metros) do perfil natural do terreno ao ponto mais alto do telhado, desconsiderado o muro de fechamento ou guarda-corpo.

§3°. As fachadas dos subsolos, afloradas acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio das guias, deverão receber tratamento arquitetônico adequado em observância à estética urbana, consistente no seguinte:

I - no mínimo 50% (cinquenta por cento) da fachada, no sentido horizontal e vertical, deverá ser aterrado em forma de talude e ajardinado.

II - o restante do afloramento deverá receber tratamento arquitetônico adequado, tanto no aspecto estético, quanto funcional.

§4°. Nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância ou via de acesso secundária aos prédios de uso plurifamiliar, comercial e mista, será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com um mínimo de 4,00m (quatro metros).

§5°. Nos loteamentos regularmente registrados e implantados até a data da publicação da Lei nº 485, de 17 de outubro de 1984, serão admitidos desdobros ou remanejamentos de lotes com área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m (cinco metros), desde que os respectivos pedidos sejam apresentados simultaneamente com os de aprovação de projetos de construções.

§6°. Os alvarás de desdobros ou remanejamentos, no caso do parágrafo anterior, somente serão expedidos no ato do "habite-se" das construções geminadas;

§7°. Para as construções de uso residencial unifamiliar, fica autorizada a construção de garagem em um dos recuos laterais, em lotes com área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros), desde que:

- I - obedecido o recuo frontal de 5,00m (cinco metros);
- II - a ocupação não exceda a uma extensão de 7,00m (sete metros);
- III - nenhuma construção seja efetuada sobre os abrigos;
- IV - sua altura não ultrapasse a 3,00m (três metros).

§8°. Fica, ainda, permitida ao operador do sistema de saneamento básico a instalação dos equipamentos necessários aos serviços:

- I - de captação, tratamento e distribuição de água;
- II - de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos;
- III - não abrangidos pelos incisos I e II deste artigo, mas necessários à garantia da potabilidade da água e correta eliminação do esgotamento sanitário.

SEÇÃO VI

DOS SETORES DE USO DE CONJUNTO HABITACIONAL PARA FIM SOCIAL - SCH

Artigo 50. Ficam considerados Setores de Uso de Conjunto Habitacional para Fim Social (SCH) os setores constantes da Tabela VII do Anexo IV desta Lei.

Artigo 51. As áreas situadas no Setor de Uso Conjunto Habitacional para Fim Social (SCH) ficam sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes restrições:

- I - categoria de uso permitido: conjunto habitacional de interesse social;
- II - coeficiente de aproveitamento:
 - a) mínimo = 0 (zero);
 - b) básico = 4,0 (quatro);
 - c) máximo = 8,0 (oito);
- III - taxa de ocupação: 29,41% (vinte e nove por cento e quarenta e um centésimos);
- IV - recuos mínimos:
 - a) de frente:
 - 1) para vias e logradouros oficiais e para vias de circulação interna do empreendimento com 9,00m (nove metros de largura) = 10,00m (dez metros);
 - 2) sem restrições para vias de circulação interna do empreendimento com largura inferior a 9,00m (nove metros);
 - b) laterais: 1,50m (um metro e meio) para construções até 2 (dois) pavimentos e 5,00m (cinco metros) para construções com mais de 2 (dois) pavimentos **em ambos os lados**;
 - c) fundos: 3,00m (três metros) para construções até 2 (dois) pavimentos e 6,00m (seis metros) para construções com mais de 2 (dois) pavimentos.

Parágrafo Único. Fica, ainda, permitida ao operador do sistema de saneamento básico a instalação dos equipamentos necessários aos serviços:

- I - de captação, tratamento e distribuição de água;
- II - de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos;
- III - não abrangidos pelos incisos I e II deste artigo, mas necessários à garantia da potabilidade da água e correta eliminação do esgotamento sanitário.

CAPÍTULO VI

DOS SETORES DE USO COMERCIAL

SEÇÃO I

DOS SETORES DE USO PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL - SPC

Artigo 52. Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Comercial (SPC) os setores constantes da Tabela VIII do Anexo IV desta lei.

Artigo 53. Os lotes situados nos SPC terão área mínima de 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), frente mínima de 15,00m (quinze metros) e largura mínima de 10,00m (dez metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categorias de usos permitidos:

- a) residência plurifamiliar, com no mínimo 5 (cinco) pavimentos acima do nível médio da guia, exceto no setor C-29, no qual esse número de pavimentos poderá ser reduzido, conforme normas contratuais;
- b) condomínio horizontal de casas residenciais, com no máximo de 02 (dois) pavimentos acima do nível médio da guia e blocos máximo com 10 unidades;
- c) comércio e serviços;
- d) misto (residencial/ comercial e ou serviços).

II - coeficiente de aproveitamento:

- a) residência plurifamiliar, comércio, serviços e uso misto:
 - 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 4,0 (quatro);
 - 3) máximo = 8,0 (oito);
- b) condomínio horizontal de casas residências:
 - 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 1,0 (um);
 - 3) máximo = 1,1 (um inteiro e um décimo);

III - taxa de ocupação:

- a) residência plurifamiliar, comércio, serviços e uso misto = 65% (sessenta e cinco por cento);
- b) condomínio horizontal de casas residências: 45% (quarenta e cinco por cento);

IV - recuos:

- a) residência plurifamiliar, comércio, serviços e uso misto:
 - 1) de frente:
 - 1.1) será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 10,00m (dez metros) nos lotes de meio de quadra;
 - 1.2) nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância, será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez) com o mínimo de 5,00m (cinco

metros), obedecida sempre a taxa de ocupação de 65% (sessenta e cinco por cento), salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais;

2) laterais: será calculado pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros) **em ambos os lados**;

3) de fundos: será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 6,00m (seis metros), salvo se esse recuo coincidir com via pública, quando então será igual ao recuo de frente;

b) condomínio horizontal de casas residências:

1) de frente: 8,00m (oito metros);

2) laterais: 3,00m (três metros) **em ambos os lados**;

3) fundos: 5,00m (cinco metros);

c) entre prédios distintos, blocos interligados ou qualquer vão iluminante ou ventilante entre eles: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

§1º. Os subsolos das residências plurifamiliares e de prédios comerciais ou mistos, destinados exclusivamente a estacionamentos de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 10,00m (dez metros), para lotes de meio de quadra e 5,00m (cinco metros) para o recuo correspondente à via pública de menor importância, nos lotes de esquina, salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais;

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§2º. Os subsolos das residências plurifamiliares, comércio, serviços e uso misto poderão aflorar no máximo 7,00 m (sete metros) do perfil natural do terreno ao ponto mais alto do telhado, desconsiderado o muro de fechamento ou guarda-corpo.

§3º. As fachadas dos subsolos das residências plurifamiliares, comércio, serviços e uso misto, afloradas acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio das guias, deverão receber tratamento arquitetônico adequado em observância à estética urbana, consistente no seguinte:

I - no mínimo 50% da fachada, no sentido horizontal e vertical, deverá ser aterrada em forma de talude e ajardinado;

II - o restante do afloramento deverá receber tratamento arquitetônico adequado, tanto no aspecto estético, quanto funcional.

§4º. Os sub-solos dos condomínios horizontais de casas residenciais, destinados exclusivamente a estacionamentos de carros e respectivas dependências,

como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - Frontal: 8,00m (oito metros) para lotes de meio de quadra e 5,00m (cinco metros) para o recuo correspondente à via pública de menor importância, nos lotes de esquina, salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais;

II - Laterais e fundos: inexigíveis.

SEÇÃO II

DOS SETORES DE USO RESTRITIVO DE COMÉRCIO E SERVIÇO - SRCS

Artigo 54. Ficam considerados Setores de Uso Restritivo de Comércio e Serviços (SRCS) os setores constantes da Tabela IX - Anexo IV desta lei.

Artigo 55. Os lotes situados nos SRCS terão área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), e frente mínima de 5,00 (cinco metros) e largura mínima de 4,00m (quatro metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de uso permitido: comércio e serviço;

II - coeficiente de aproveitamento:

- a) mínimo = 0 (zero);
- b) básico = 1,0 (um);
- c) máximo = 2,0 (dois);

III - taxa de ocupação: 70% (setenta por cento);

IV - recuos:

a) de frente – será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros);

b) laterais – para os dois pavimentos acima do nível médio das guias e quando não houver pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será 0(zero) ou no mínimo 2,00m (dois metros); para os demais casos e pavimentos, o recuo será calculado pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00 (três metros), em ambos os lados;

c) de fundo – $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);

SEÇÃO III

DOS SETORES DE USO DE COMÉRCIO E SERVIÇO - SCS

Artigo 56. Ficam considerados Setores Uso de Comércio e Serviço (SCS) os setores constantes da Tabela X do Anexo IV desta Lei.

Artigo 57. Os lotes situados no SCS terão área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), frente mínima de 5,00 (cinco metros) e largura mínima de 4,00m (quatro metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de uso permitido: comércio, serviço e pequenas industrializações (M. E);

II - coeficiente de aproveitamento:

- a) mínimo = 0 (zero);
- b) básico = 3,0 (três);
- c) máximo = 5,0 (cinco);

III - taxa de ocupação: 80% (oitenta por cento);

IV - recuos: sem restrições.

SEÇÃO VI

DOS SETORES DE USO PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL E EMPRESARIAL - SCE

Artigo 58. Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Comercial e Empresarial (SCE) os setores constantes da Tabela XI do Anexo IV desta lei.

Artigo 59. Os lotes situados nos SCE terão área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), frente mínima de 12,00m (doze metros) e largura mínima de 8,00m (oito metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categorias de usos permitidos:

- a) comércio e serviços;
- b) empresas de pequeno porte (EPP) e micro empresas (ME), enquadradas no artigo 75 desta lei;
- c) condomínio horizontal de casas residenciais, com no máximo de 02 (dois) pavimentos acima do nível médio da guia e blocos máximo com 10 unidades;
- d) misto (residencial/ comercial e ou serviços).
- e) residência plurifamiliar, com no mínimo 5 (cinco) pavimentos acima do nível médio da guia;

II - coeficiente de aproveitamento:

a) **empresas de pequeno porte (EPP) e micro empresas (ME):**

- 1) mínimo = 0 (zero);
- 2) básico = 1,0 (um);
- 3) máximo = 2,1 (dois inteiros e um décimo);

b) **Comércio e Serviços:**

- 1) mínimo = 0 (zero);
- 2) básico = 1,0 (um);

3) máximo = 3,5 (três inteiros e cinco décimos);

c) residência plurifamiliar, edifícios comerciais ou de prestação de serviços e uso misto (residência plurifamiliar com comercial ou serviços), com no mínimo 5 (cinco) pavimentos acima do nível **médio** da guia:

- 1) mínimo = 0 (zero);
- 2) básico = 4,0 (quatro);
- 3) máximo = 8,0 (oito);

d) condomínio horizontal de casas residenciais:

- 1) mínimo = 0 (zero);
- 2) básico = 1,0 (um);
- 3) máximo = 1,1 (um inteiro e um décimo);

III - taxa de ocupação:

a) comércio, serviços, empresas de pequeno porte (EPP) e micro empresas (ME) = 70% (setenta por cento);

b) residência plurifamiliar e uso misto = 65% (sessenta e cinco por cento);

c) condomínio horizontal de casas residências: 45% (quarenta e cinco por cento);

IV - recuos:

a) comércio, serviços, empresas de pequeno porte (EPP) e micro empresas (ME) e uso misto:

1) de frente: $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 6,00m (seis metros);

2) laterais:

2.1) para os três pavimentos acima do nível médio da guia e quando não houver pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será 0 (zero) ou, no mínimo 2,00m (dois metros) e para os demais pavimentos, o recuo será calculado pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00m (três metros) **em ambos os lados**;

2.2) havendo pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será calculado pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00m (três metros) **em ambos os lados**;

3) de fundos: $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);

4) entre prédios: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 4,00m (quatro metros);

b) residência plurifamiliar, edifícios comerciais ou de prestação de serviços e uso misto (residência plurifamiliar com comercial ou serviços), com no mínimo 5 (cinco) pavimentos acima do nível médio da guia:

1) de frente: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 10,00m (dez metros);

2) laterais: será calculado pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros) **em ambos os lados**;

3) de fundos: será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 6,00m (seis metros);

4) entre prédios distintos, blocos interligados ou qualquer vão iluminante ou ventilante entre eles: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros);

c) condomínio horizontal de casas residências:

1) de frente: 8,00m (oito metros);

2) laterais: 3,00m (três metros) **em ambos os lados**;

3) fundos: 5,00m (cinco metros);

4) entre blocos: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

§1º. Os subsolos das residências plurifamiliares e de prédios comerciais, mistos, serviços, empresas de pequeno porte (EPP) e micro empresas (ME) destinados exclusivamente a estacionamentos de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 6,00m (seis metros);

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§2º. Os subsolos das residências plurifamiliares, comércio, serviços, misto, serviços, empresas de pequeno porte (EPP) e micro empresas (ME) poderão aflorar no máximo 7,00 m (sete metros) do perfil natural do terreno ao ponto mais alto do telhado, desconsiderado o muro de fechamento ou guarda-corpo.

§3º. As fachadas dos subsolos das residências plurifamiliares, comércio, serviços, uso misto, serviços, empresas de pequeno porte (EPP), micro empresas (ME) afloradas acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio das guias, deverão receber tratamento arquitetônico adequado em observância à estética urbana, consistente no seguinte:

- I - no mínimo 50% da fachada, no sentido horizontal e vertical, deverá ser aterrada em forma de talude e ajardinado;
- II - o restante do afloramento deverá receber tratamento arquitetônico adequado, tanto no aspecto estético, quanto funcional.

CAPÍTULO VII

DOS SETORES DE USO INDUSTRIAL

SEÇÃO I

SETOR DE USO DIVERSIFICADO - SUD

Artigo 60. Ficam considerados Setores de Uso Diversificado (SUD) os setores constantes da Tabela XII do Anexo IV desta lei.

Artigo 61. Os lotes situados nos SUD terão área mínima de 1.000,00 m² (mil metros quadrados), frente mínima de 20,00m (vinte metros) e largura mínima de **12,00m (doze metros)**, ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categorias de usos permitidos:

a) os setores C-01, C-04, C-15, C-17 e C-19, conforme listagem constante da Lei Estadual nº 1817, de 27 de outubro de 1978, bem como: depósitos, oficinas, garagens e afins, comércio e serviços, todos de médio e grande porte, e uso residencial unifamiliar;

b) os setores A-02, A-09, A-12, A-16, A-19, A-22, B-02, C-05, C-20, C-23, C-34, C-36, D-13 e D-15, uso industrial, comercial, prestação de serviços e demais usos especiais constantes da tabela do artigo 74.

II - coeficiente de aproveitamento:

a) uso industrial:

1) para as quadras 5 e 6 e suas sub-quadras, do Alphaville – Centro Industrial e Empresarial:

1.1) mínimo = 0 (zero);

1.2) básico = 1,0 (um);

1.3) máximo = 2,5 (dois inteiros e cinco décimos);

2) para o setor A-22

1.1) mínimo = 0 (zero);

1.2) básico = 0,5 (meio);

1.3) máximo = 1,0 (um);

3) para os demais casos:

1.1) mínimo = 0 (zero);

1.2) básico = 1,0 (um);

1.3) máximo = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);

b) uso comercial e serviços:

1) para as quadras 5 e 6 e suas sub-quadras, do Alphaville – Centro Industrial e Empresarial:

**Barueri**

Secretaria dos Negócios Jurídicos

Rua do Paço, 08- 2º andar - Centro, Barueri, SP / CEF: 06401-090

Fone: (11) 4199.8005 e 4199.8036 - e-mail: juridico@barueri.sp.gov.br - www.barueri.sp.gov.br

- 1.1) mínimo = 0 (zero);
 - 1.2) básico = 1,0 (um);
 - 1.3) máximo = 2,5 (dois inteiros e cinco décimos);
 - 2) para o setor A-22:
 - 2.1) mínimo = 0 (zero);
 - 2.2) básico = 3,0 (três);
 - 2.3) máximo = 5,0 (cinco);
 - 3) para os demais casos:
 - 3.1) mínimo = 0 (zero);
 - 3.2) básico = 1,0 (um);
 - 3.3) máximo = 3,0 (três);
- c) uso residencial unifamiliar:
- 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 1,0 (um);
 - 3) máximo = 1,1 (um inteiro e um décimo);
- d) uso comercial local nos lotes localizados em eixos comerciais definidos pelo artigo 101:
- 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 1,0 (um);
 - 3) máximo = 2,1 (dois inteiros e um décimo);

III - taxa de ocupação:

- a) uso industrial:
 - 1) para o setor A-22: 65% (sessenta e cinco por cento);
 - 2) para os demais casos: 70% (setenta por cento)
- b) uso comércio e serviços:
 - 1) para o setor A-22: 65% (sessenta e cinco por cento);
 - 2) para os demais casos: 80% (oitenta por cento).
- c) uso residencial unifamiliar: 47,60% (quarenta e sete por cento e sessenta centésimos);
- d) uso comercial local nos lotes localizados em eixos comerciais definidos pelo artigo 101: 70% (setenta por cento).

IV - recuos:

- a) uso industrial:
 - 1) para as quadras 5 e 6 e suas sub-quadras, do Alphaville -- Centro Industrial e Empresarial:
 - 1.1) de frente = 10,00m (dez metros);
 - 1.2) lateral = 0 (zero);
 - 1.3) fundos = 0 (zero);
 - 2) para o setor A-22
 - 2.1) de frente: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis) com o mínimo de 10,00m (dez metros);

2.2) lateral: será calculado pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo 2,00m (dois metros), para os demais pavimentos, em ambos os lados;

2.3) fundos: será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo 3,00m (três metros) para os demais casos;

2.4) entre prédios: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo 4,00m (quatro metros).

3) para os demais setores:

3.1) de frente: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 6,00m (seis metros), podendo esse recuo mínimo, para os lotes regularmente aprovados e registrados até a data da publicação da Lei nº 485, de 17 de outubro de 1984, dentro dos setores, C-01, C-05, C-17 e C-19, cujos lotes tenham área inferior ao mínimo estabelecido, ser reduzido até o mínimo de 4,00m (quatro metros);

3.2) lateral:

3.2.1) 2,00m (dois metros) em um dos lados, para construção com até 2 (dois) pavimentos em ambos os lados;

3.2.2) pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros), para os demais pavimentos, em ambos os lados, para os demais casos;

3.3) de fundos: $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros) para os demais casos;

2.4) entre prédios: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 4,00m (quatro metros);

b) uso comercial e prestação de serviços:

1) para as quadras 5 e 6 e suas sub-quadras, do Alphaville -- Centro Industrial e Empresarial:

1.1) de frente = 10,00 (dez metros);

1.2) lateral = 0 (zero);

1.3) fundos = 0 (zero);

2) para o setor A-22

2.1) de frente:

2.1.1) será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis) com o mínimo de 12,00m (doze metros);

2.1.2) nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via de menor importância ou via de acesso secundário ao prédio será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 10,00m (dez metros);

2.2) lateral: será calculado pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00 (três metros) em ambos os lados;

2.3) fundos: será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo 3,00m (três metros);

2.4) entre prédios: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo 4,00m (quatro metros).

3) para os demais setores:

3.1) de frente:

3.1.1) será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis) com o mínimo de 5,00m (cinco metros), dispensado o recuo para os 2 (dois) primeiros pavimentos acima do nível médio da guia, cuja altura fica limitada à 7,00m (sete metros);

3.1.1) nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via de menor importância ou via de acesso secundário ao prédio será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 4,00m (quatro metros), salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais.

3.2) lateral:

3.2.1) 2,00m (dois metros) em um dos lados, para construção com até 2 (dois) pavimentos;

3.2.1) para os demais pavimentos será calculado pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo 2,00m (dois metros), em ambos os lados;

3.3) fundos:

3.3.1) 0 (zero) para as quadras 5 e 6 e suas sub-quadras, do Alphaville – Centro Industrial e Empresarial;

3.3.2) para os demais casos será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo 3,00m (três metros);

3.4) entre prédios: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo 4,00m (quatro metros).

c) uso residencial unifamiliar:

1) de frente: 5,00m (cinco metros);

2) laterais: 1,50m (um metro e meio) em ambos os lados ou 2,50m (dois metros e meio) em uma delas;

3) fundos: 3,00m (três metros);

d) uso comercial local nos lotes localizados em eixos comerciais definidos pelo artigo 101: 70% (setenta por cento):

- 1) de frente: 5,00m (cinco metros);
- 2) laterais: 0 (zero) ou 2,00m (dois metros);
- 3) fundos: 3,00m (três metros);

§1º. Os subsolos do uso comercial e serviço, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal:

- a) para o setor A-22, 10,00 (dez metros);
- b) para os demais setores, 5,00m (cinco metros), para os lotes de meio de quadra e 4,00m (quatro metros) para o recuo correspondente à via pública de menor importância, nos lotes de esquina, salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais;

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§2º- Os subsolos poderão aflorar, no máximo 7,00 m (sete metros) do perfil natural do terreno ao ponto mais alto do telhado, desconsiderado o muro de fechamento ou guarda -corpo.

§3º- As fachadas dos subsolos, afloradas acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio das guias, deverão receber tratamento arquitetônico adequado em observância à estética urbana, consistente no seguinte:

- I - no mínimo 50% da fachada, no sentido horizontal e vertical, deverá ser aterrado em forma de talude e ajardinado.
- II - o restante do afloramento deverá receber tratamento arquitetônico, adequado, tanto no aspecto estético, quanto funcional.

§4º. Para o uso comercial e serviços do setor A-22, quando o índice de aproveitamento ultrapassar a 3 (três), será obrigatória a previsão de 1 (uma) vaga de auto a cada 30,00m² (trinta metros quadrados) de construção da área total do prédio, excluindo as áreas destinadas às próprias vagas

SEÇÃO II

DOS SETORES DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL - SUPI-1

Artigo 62. Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Industrial (SUPI-1) os setores constantes da Tabela XIII do Anexo IV desta lei

Artigo 63. Os lotes situados nos SUPI-1 terão área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados), frente mínima de 20.00 m (vinte metros) e largura mínima de **14,00m (catorze metros)**, ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes restrições:

I - categorias de usos permitidos:

a) listagens constantes das Leis Estaduais N.º. 1.817, de 27 de outubro de 1978, e 2.952, de 15 de julho de 1981, para a subcategoria ZUPI-1;

b) comércio, prestação de serviços, depósitos e pequenas oficinas;

c) no setor A-05, além do indicado nas alíneas "a" e "b", demais usos, a saber:

01) esportivos: pistas de autódromo, cartódromo e autoramas, quadras poliesportivas, clubes esportivos, estádios e ginásios esportivos;

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;

II - coeficiente de aproveitamento:

a) indústrias de acordo com o disposto na Lei Estadual nº 1817, de 27 de outubro de 1978, para a ZUPI-1, depósitos e pequenas oficinas:

1) mínimo = 0 (zero);

2) básico = 0,5 (meio);

3) máximo = 1,0 (um);

b) comércio e prestação de serviços:

1) para o setor A-05:

1.1) mínimo = 0 (zero);

1.2) básico = 3,0 (três);

1.3) máximo = 5,0 (cinco);

2) para os demais setores:

1.1) mínimo = 0 (zero);

1.2) básico = 0,5 (meio);

1.3) máximo = 1,0 (um);

c) usos esportivos, recreativos, sociais e culturais:

1) mínimo = 0 (zero);

Fls: N°	462
Proc: N°	1887/09

- 2) básico = 1,0 (um);
- 3) máximo = 1,5 (um e meio);

- d) serviços de saúde:
 - 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 1,0 (um);
 - 3) máximo = 3,0 (três);

- e) uso comercial local nos lotes localizados em eixos comerciais definidos pelo artigo 101:
 - 1) mínimo = 0 (zero);
 - 2) básico = 1,0 (um);
 - 3) máximo = 2.1 (dois inteiros e um décimo);

III - taxa de ocupação:

- a) indústrias, comércio e serviços, depósitos e pequenas oficinas: 70% (setenta por cento);
- b) serviços de saúde e usos esportivos, recreativos, sociais e culturais: 55% (cinquenta e cinco por cento);
- c) uso comercial local nos lotes localizados em eixos comerciais definidos pelo artigo 101: 70% (setenta por cento);

IV - recuos:

- a) indústrias, serviços de saúde e usos esportivos, recreativos, sociais e culturais:
 - 1) de frente:
 - 1.1) no setor A-05: 10,00m (dez metros);
 - 1.2) demais setores: 6,00m (seis metros);
 - 2) laterais: 2,00m (dois metros) **em ambos os lados**;
 - 3) de fundo: 3,00m (três metros);
- b) comércio e prestação de serviços:
 - 1) de frente: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 12,00 m (doze metros);
 - 2) laterais: serão calculados pela fórmula $h/8$ (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00 m (três metros) **em ambos os lados**;
 - 3) fundos: será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00 (três metros);
 - 4) entre prédios: será calculado pela fórmula $h/6$ (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 4,00m (quatro metros);

c) uso comercial local nos lotes localizados em eixos comerciais definidos pelo artigo 101: 70% (setenta por cento):

- 1) de frente: 5,00m (cinco metros);
- 2) laterais: 0 (zero) ou 2,00m (dois metros) em ambos os lados;
- 3) fundos: 3,00m (três metros).

§1º. Os subsolos do uso comercial e serviço, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 12,00m (doze metros), para os lotes de meio de quadra e 10,00m (dez metros) para o recuo correspondente à via pública de menor importância, nos lotes de esquina, salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais;

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§2º. Os subsolos poderão 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.

§3º. As fachadas dos subsolos, afloradas acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio das guias, deverão receber tratamento arquitetônico adequado em observância à estética urbana, consistente no seguinte:

I - no mínimo 50% da fachada, no sentido horizontal e vertical, deverá ser aterrado em forma de talude e ajardinado;

II - o restante do afloramento deverá receber tratamento arquitetônico adequado, tanto no aspecto estético, quanto funcional.

§4º. Para o uso comercial e serviços, nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância ou via de acesso secundária ao prédio será calculado pela fórmula $h/10$ (altura do prédio dividido por dez), com um mínimo de 10,00 (dez metros).

§5º. Para o uso comercial e prestação de serviços do setor A-05, quando o coeficiente de aproveitamento ultrapassar a 3 (três), será obrigatória a previsão de 1 (uma) vaga de auto a cada 30,00m² (trinta metros quadrados) de construção da área total do prédio, excluindo as áreas destinadas às próprias vagas.

CAPÍTULO VIII

DOS SETORES DE OUTROS USOS SEÇÃO I

DO SETOR DE USO ESPECIAL – SUE

Artigo 64. Fica considerado Setor de Uso Especial (SUE) o setor constante da Tabela XIV do Anexo IV desta lei, de propriedades da União, jurisdicionadas ao Ministério do Exército.

Artigo 65. A normalização para o uso dos SUE dependerá de planejamento, que observará as diretrizes estabelecidas na Lei Complementar nº 150, de 10 de dezembro de 2004.

SEÇÃO II

DOS SETORES DE EXPLORAÇÃO MINERAL – SEM

Artigo 66. Ficam considerados Setores de Exploração Mineral (SEM) as áreas situadas nos setores constantes da Tabela XV do Anexo IV desta lei, ficando sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de usos permitidos: mineração e comércio correlatos;

II - coeficiente de aproveitamento:

- a) mínimo = 0 (zero);
- b) básico = 0,003 (três milésimos);
- c) máximo = 0,005 (cinco milésimos);

III - taxa de ocupação = 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento);

IV - recuos:

- a) de frente = 15,00m (quinze metros);
- b) laterais = 5,00m (cinco metros);
- c) fundos = 8,00m (oito metros).

SEÇÃO III

DOS SETORES DE USO DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - SPA

Artigo 67. Ficam considerados Setores de Uso de Proteção Ambiental as áreas situadas nos setores constantes da Tabela XVI do Anexo IV desta Lei, ficando sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de usos permitidos:

usos inerentes ao funcionamento de Parques, Repartições sobre o Meio Ambiente e Administração Pública;

Fls: N°	465
Proc: N°	1887/09

II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

SEÇÃO IV DOS SETORES DE USO DE ATERRO SANITÁRIO - SAS

Artigo 68. Fica considerado Setor de Uso de Aterro Sanitário a área situada no setor constante da Tabela XVII do Anexo IV desta Lei, ficando sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de usos permitidos: tratamento, disposição ou transbordo de resíduo sólidos urbanos de classe "II a" e "II b", estabelecido pela N.B.R. 10.004 da A.B.N.T, e deposição de resíduos inertes e da construção civil, bem como serviços correlatos.

II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

SEÇÃO V DO SETOR DE USO INSTITUCIONAL ESPORTIVO PÚBLICO - SIEP

Artigo 69. Ficam considerados Setores de Uso Institucional Esportivo Público (SIEP) as áreas situadas nos setores constantes da Tabela XVIII do Anexo IV desta Lei, ficando sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de usos permitidos: praças esportivas públicas com atividades correlatas.

II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

SEÇÃO VI DO SETOR DE RECUPERAÇÃO E USO DE ÁREA DEGRADADA - SRAD

Artigo 70. Fica considerado Setor de Recuperação e Uso de Área Degradada (SRAD), situado no setor constante da Tabela XIX do Anexo IV desta Lei, ficando sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de usos permitidos:

a) aterro com material inerte e da construção civil, após a aprovação do PRADE (Plano de Recuperação de Área Degradada);

b) Terminal Intermodal de cargas e ou passageiros, compreendendo a implantação de porto fluvial, sistema aeroviário (heliporto e ou campo de aviação), estacionamento para veículos de passageiros e cargas, bem como as edificações congêneres.

II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

SEÇÃO VII

Fls: N°	466
Proc: N°	188709

DO SETOR DE TRATAMENTO DE ESGOTOS - STE

Artigo 71. Fica considerado Setor de Tratamento de Esgoto (STE), situado no setor constante da Tabela XX do Anexo IV desta Lei, ficando sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

- I - categoria de usos permitidos: sistemas de tratamento do esgoto urbano.
- II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

SEÇÃO VIII

DO SETOR DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL - SPH

Artigo 72. Fica considerado Setor de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural (SPH), situado no setor constante da Tabela XXI do Anexo IV desta Lei, ficando sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

- I - categoria de usos permitidos: preservação do patrimônio histórico e cultural.
- II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

SEÇÃO VIII

DO SETOR DE CEMITÉRIO - SCM

Artigo 73. Fica considerado Setor de Cemitério (SCM), situado no setor constante da Tabela XXII do Anexo IV desta Lei, ficando sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

- I - categoria de usos permitidos: vigília de defunto e sepultamento de cadáveres.
- II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

CAPÍTULO IX

DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA USOS ESPECIAIS.

Artigo 74. Os usos a seguir relacionados serão admitidos nos setores de usos indicadas, desde que obedecidos os seguintes índices urbanísticos:

USOS	LOCAIS PERMITIDOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			RECUOS MÍNIMOS (EM METROS)						
			MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	FRENTE		LATERAIS		FUNDOS		
						Até 2 pavimentos acima do nível médio da guia	Acima de 2 pavimentos acima do nível médio da guia	Até 2 pavimentos acima do nível médio da guia	Acima de 2 pavimentos acima do nível médio da guia	Até 2 pavimentos acima do nível médio da guia	Acima de 2 pavimentos acima do nível médio da guia	
Pensionários	SUD e SPC	50%	0	1,0	1,1	10,00		5,00		15,00		
Asilos	SUD e SPC	50%	0	1,0	1,1	10,00		5,00		15,00		
Ateliês	SPC, SUD e SUP-1	60%	0	1,0	1,5	10,00		2,00		5,00		
Hospitais	SCH, SCS, SUD, SPC e uso comercial dos setores residenciais	45%	0	4,0	7,0	h/6 com o mínimo de 15,00		h/8 com o mínimo de 5,00		h/10 com o mínimo de 10,00		
Serviços de Saúde	SCH, SCS, SUD, SPC e uso comercial dos setores residenciais	55%	0	1,0	3,0	5,00	h/6 com o mínimo de 5,00	2,00	h/8 com o mínimo de 3,00	3,00	h/10 com o mínimo de 3,00	
Cemitério Horizontal	SCH, SCS, SUD de usos exclusivos de indústria, comércio e serviços	20%	0	1,0	1,5	30,00 (para sepulturas e construções)		20,00 (para sepulturas e construções)		30,00 (para sepulturas e construções)		
Cemitério Vertical	SUD de usos exclusivos de indústria, comércio e serviços	30%	0	3,0	5,0	15,00 (para terreno de esquina, o recuo correspondente a via secundária será de 8,00m)		5,00 acrescido do valor resultante da fórmula h/15 (altura do prédio dividido por quinze)		10,00		
Crematório	SUD de usos exclusivos de indústria, comércio e serviços, afastado no mínimo 200,00m DOS SETORES de usos residenciais	30%	0	3,0	5,0	15,00		10,00		10,00		
Aeroporto	SUD e SUE	20%	0	0,1	0,28	30,00		20,00		30,00		
Heliponto/ Heliporto	TODAS	10%	0	0,3	0,5	10,00		10,00		10,00		
INSTITUIÇÕES	Esportivas	SUD, SPC e usos comerciais dos setores residenciais	55%	0	1,0	1,5	5,00		2,00 (em uma delas)		3,00	
	Recreativas	SUD, SPC e usos comerciais dos setores residenciais	55%	0	1,0	1,5	5,00		2,00 (em uma delas)		3,00	
	Sociais	SUD, SPC e usos comerciais dos setores residenciais	55%	0	1,0	1,5	5,00		2,00 (em uma delas)		3,00	
	Culturais	SUD, SPC e usos comerciais dos setores residenciais	55%	0	1,0	1,5	5,00		2,00 (em uma delas)		3,00	
	Religiosas	SCS, SUD, SPC e usos comerciais dos setores residenciais	55%	0	1,0	1,5	5,00	h/6 com o mínimo de 5,00	2,00 (em uma delas)	h/8 com o mínimo de 3,00	3,00	h/10 com o mínimo de 3,00
	Ensino	SCH, SPC, SRCS, SCS, SUD e usos comerciais dos setores Residenciais	55%	0	1,0	3,0	5,00	h/6 com o mínimo de 5,00	2,00	h/8 com o mínimo de 3,00	3,00	h/10 com o mínimo de 3,00
	Humanitárias	TODAS	55%	0	1,0	1,5	5,00		2,00 (em uma delas)		3,00	
	Administrativas e Governamentais	TODAS	70%	0	1,0	3	5,00		2,00		3,00	

Artigo 75. Será admitida a instalação de estabelecimentos industriais, não incômodos, enquadrados como micro-empresas (M.E.) e empresas de pequeno porte (E.P.P.), em vias públicas do sistema viário principal do Município, consideradas como logradouros comerciais, desde que atendam aos índices urbanísticos estabelecidos ao comércio e serviços dos respectivos setores, bem com as demais legislações Federal, Estadual e Municipal.

§1º. Entende-se por estabelecimento industrial não incômodo, aquele passível de adequação aos mesmos padrões de usos comerciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, com área construída máxima de 300,00m² e cujo funcionamento não inclua a adoção de processos que possam causar prejuízos à comunidade e quando do exercício de suas atividades ocorram quaisquer dos seguintes danos:

- I - prejuízo à saúde, como tal entendida a provocação de lesões orgânicas, disfunções fisiológicas ou perturbações psíquicas em pessoas, fora do estabelecimento;
- II - prejuízo à segurança e bem-estar da população, como tal entendida a provocação de acidentes ou obstáculos à livre circulação de pessoas ou qualquer outra dificuldade para o pleno exercício dos direitos dos munícipes;
- III - prejuízos à integridade da flora e fauna regional, como tal entendidos os impedimentos ou dificuldades à conservação e ao desenvolvimento da vida animal e vegetal;
- IV - danos, em níveis máximos de:
 - a) ruído, conforme estabelecido em legislação específica;
 - b) poluição ambiental, de acordo com legislação da CETESB;
- V - danos causados aos materiais e estruturas do prédio, em consequência de vibrações dos equipamentos.

§2º - Os estabelecimentos enquadrados na categoria "industriais não incômodos" deverão adequar-se aos seguintes parâmetros:

- I - potência elétrica máxima instalada: 10cv;
- II - potência elétrica máxima por equipamento: 3cv;
- III - número máximo de funcionários incluindo proprietários: 20 pessoas;
- IV - horário de funcionamento:
 - a) de 2^a a 6^a feira, das 7:00h às 20:00h;
 - b) Sábado das 8:00h às 13:00h;
- V - não funcionamento aos domingos e feriados;
- VI - área máxima do estabelecimento incluindo escritórios, vestiários, sanitários, laboratórios, etc: 300,00m²;
- VII - área máxima do terreno: 500,00m²;
- VIII - devem dispor de área para carga e descarga, em local próprio, quando a atividade assim exigir.

§3º - Os estabelecimentos constantes no "caput" do artigo 75 deverão se enquadrar nas atividades relacionadas no Anexo V desta lei complementar.

§4º - Para os efeitos do "caput" deste artigo, as vias públicas consideradas como eixos comerciais são as relacionadas no ANEXO VI desta lei complementar.

Artigo 76. Fica vedada a instalação e funcionamento de presídios, penitenciárias, casas de detenção provisórias e similares em quaisquer dos setores de Uso, ressalvados:

- a) os prédios destinados a delegacias de policial e distritos policiais;
- b) as situações de interesse público municipal, mediante aprovação do Poder Público Municipal.

Artigo 77. O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV fica criado por esta lei complementar e lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privadas ou públicas em área urbana que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

§1º. O Estudo de Impacto de Vizinhança será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§2º. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

§3º. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Artigo 78. Os empreendimentos que pelo seu porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura, classificados como geradores de impacto de vizinhança, conforme descrição prevista em legislação específica, estão sujeitos à fixação prévia de diretrizes e terão seus projetos analisados por comissão a ser criada.

Artigo 79. São admitidos usos mistos em lotes e edificações.

§1º Nas edificações cu lotes ocupados por usos mistos será admitido o uso comum de instalações complementares às atividades instaladas.

§2º A licença de instalação e funcionamento poderá ser expedida para as unidades individualmente ou para o conjunto das atividades.

§3º - Nas edificações destinadas aos usos não residenciais poderá ser expedida licença de instalação e funcionamento para a atividade estacionamento, mesmo quando se tratar de atividade complementar à principal.

Artigo 80. Condomínio Comercial e de Serviços, para fins de aplicação desta lei, é o constituído por 2 (duas) ou mais atividades não residenciais, que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação e disponham de espaços e instalações de utilização comum caracterizados como bens de condomínio, privativos e exclusivos deste.

§1º - Consideram-se espaços e instalações de utilização comum os destinados a passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infra-estrutura e instalações para fins de controle ambiental, entre outros, que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condômino.

§2º - **No Condomínio Comercial e de Serviços o destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos co-proprietários serão por eles regulamentados na forma da lei mediante Convenção de Condomínio, que deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando-se, no que couber, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou as que vierem a substituí-las.**

§4º - A constituição do Condomínio Comercial e de Serviços não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.

§5º - Nas zonas ZPEI o Condomínio Comercial e de Serviços poderá ser implantado, desde que as atividades a serem instaladas sejam permitidas neste setor de uso;

I - o lote possua área maior ou igual a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e menor ou igual a 500 m² (quinhentos metros quadrados);

II - a quota de terreno por atividade a ser instalada seja superior a 50 m² (cinquenta metros quadrados);

III - as atividades a serem instaladas sejam permitidas neste setor de uso;

Artigo 81. Uso industrial, para fins da legislação de uso e ocupação do solo, é aquele cuja atividade envolva processos de transformação, de beneficiamento, de

montagem ou de acondicionamento na produção de bens intermediários, de capital ou de consumo conforme o determinado pela legislação pertinente.

Artigo 82. Condomínio Industrial, para fins de aplicação desta lei, é o constituído por 2 (duas) ou mais indústrias autônomas que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação e disponham de espaços e instalações de utilização comum, equipamentos de controle ambiental e insumos de processo, caracterizados como bens de condomínio, particulares e exclusivos deste.

§1º - Consideram-se espaços e instalações de utilização comum, os destinados a passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infraestrutura industrial e instalações para fins de controle ambiental, entre outros, que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condômino.

§2º - O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos co-proprietários, serão por eles regulamentados, na forma da lei de condomínios vigente, mediante convenção de condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando-se, no que couber, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§3º - As edificações do Condomínio Industrial deverão atender às exigências urbanísticas, parâmetros de incomodidade e condições de instalação constantes desta lei, para a categoria de uso industrial permitida na zona de uso na qual vier a ser implantado o condomínio, sem prejuízo de outras exigências ambientais.

§4º - A constituição do Condomínio Industrial não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.

§5º - O Condomínio Industrial será admitido em todas as zonas de uso onde a atividade industrial pretendida seja permitida.

§6º - No Condomínio Industrial será admitida a implantação das categorias de uso de comércio e de serviços, desde que estas sejam permitidas nos setores de uso aonde o condomínio vier a ser instalado.

Artigo 83. Para empreendimentos de condomínios privados de uso industrial, comercial, residencial ou misto, deverá ser prevista área de preservação ambiental, permeável, com plantio de árvores em um único perímetro de terreno, observadas as áreas mínimas de terreno de construção constantes da tabela abaixo:

Parágrafo Único. As condições pertinentes às áreas mínimas constantes da tabela em apreço não são aplicáveis cumulativamente.

USOS	ÁREA DE TERRENO ACIMA DE (m ²)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO ACIMA DE (m ²)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA PÚBLICA COM FRENTE MÍNIMA DE 10,00m
Industrial	50.000,00	-----	3%
Comercial	25.000,00	100.000,00	5%

Residencial	20.000,00	25.000,00	5%
Misto	20.000,00	25.000,00	5%

CAPÍTULO X

DAS CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, OCUPAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS LOTES

Artigo 84. A construção e a ampliação das edificações ficam limitadas ao potencial construtivo resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo definido para a zona onde o imóvel estiver localizado.

Parágrafo Único. O potencial construtivo resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico poderá ser ultrapassado até o limite referido no "caput" nas seguintes condições:

- I - por meio de outorga onerosa do direito de construir, segundo as disposições do Plano Diretor e das leis específicas que disponham sobre este instrumento e desta lei;
- II - gratuitamente, segundo as disposições das leis que tratam dos coeficientes de aproveitamento a serem adotados por determinados usos que se quer incentivar e desta lei
- III - por meio de transferência do direito de construir, segundo as disposições do Plano Diretor, das leis específicas que disponham sobre este instrumento e desta lei.

CAPÍTULO XI

DOS ESTOQUES

Artigo 85. Os estoques de potencial construtivo adicional ficam definidos por setor, estabelecidos por decreto municipal;

Artigo 86. Os estoques de potencial construtivo adicional a serem concedidos mediante outorga onerosa, serão definidos por setor do Município em metros quadrados de construção residencial e não residencial.

Artigo 87. Os estoques construtivos referidos no artigo anterior serão definidos por decreto municipal.

TÍTULO III

DOS INDICES URBANÍSTICOS E NORMAS SUPLETIVAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Artigo 88. Os parcelamentos do solo urbano, no Município de Barueri, observarão, em caráter supletivo à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e as disposições desta lei complementar.

Fis: N°	473
Proc: N°	1887/09

Artigo 89. Para efeito de parcelamento do solo urbano, sob quaisquer de suas formas, ficam adotadas as definições constantes no Anexo VII desta Lei Complementar.

Artigo 90. Os loteamentos e desmembramentos destinarão o percentual mínimo de áreas públicas estabelecido na tabela – Anexo VIII desta Lei Complementar, de acordo com o setor de uso em que a gleba estiver localizada.

§1º. No caso de ser a área destinada a sistema viário inferior ao mínimo estabelecido na tabela, a diferença será acrescida à área do sistema de lazer.

§2º. O atendimento das áreas mínimas constantes da tabela não desobriga o interessado da observância das disposições emanadas dos órgãos federais e estaduais.

Artigo 91. Os projetos de loteamentos e desmembramentos deverão, obrigatoriamente, prever a reserva de área não edificável, para execução de obras de saneamento, em lotes que apresentarem partes situadas em cota inferior ao eixo da via pública.

Artigo 92. Os lotes resultantes de parcelamentos deverão, necessariamente, confrontar com via oficial de circulação, não sendo admitidos lotes com acesso por simples passagem ou viela.

Artigo 93. Os projetos de parcelamento serão aprovados ou rejeitados no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data do pedido ou, havendo exigências a serem satisfeitas, do seu cabal atendimento.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Artigo 94. Para fins de aplicação do disposto nesta lei a equivalência entre as zonas de uso definidas nesta lei e as zonas de uso da legislação anterior será efetivada através de decreto, observadas as disposições desta lei.

Artigo 95. No caso de expedientes administrativos ainda sem despacho decisório em última instância, protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, os interessados poderão optar pela aplicação da legislação vigente à data do seu protocolamento.

Parágrafo Único. Nos expedientes administrativos a que se refere o "caput", um eventual acréscimo na área do terreno que constou do projeto originalmente apresentado, com a incorporação de novos lotes, só será admitido desde que, para a área correspondente ao acréscimo, seja aplicado o coeficiente de aproveitamento básico, que só poderá ser ultrapassado através de outorga onerosa do direito de construir, nos termos do Plano Diretor Municipal e desta lei.

Artigo 96. Não havendo a opção prevista, os expedientes administrativos ainda sem despacho decisório em última instância, protocolado anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, serão decididos de acordo com a legislação vigente na data de seu protocolo.

Parágrafo único. As disposições estabelecidas nesta lei relativas ao parcelamento do solo e remembramento de lotes, com as adaptações referidas no "caput", deverão prevalecer mesmo nos casos dos expedientes administrativos a que se refere o artigo desta lei.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 97. Nas unidades habitacionais em qualquer zona de uso, é facultado aos respectivos moradores o exercício de suas profissões, com o emprego de no máximo 1 (um) auxiliar ou funcionário, observados os parâmetros de incomodidade definidos para a zona de uso ou via, dispensada a licença de instalação e funcionamento;

Artigo 98. Nas unidades habitacionais em todo o perímetro municipal, é facultado aos respectivos moradores o exercício de atividades intelectuais, sem receber clientes e sem utilizarem auxiliares ou funcionários, dispensada a licença de instalação e funcionamento;

Artigo 99. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições desta lei, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município, serão analisados, por meio de parecer da Comissão de Uso do Solo a ser criado por legislação específica;

Artigo 100. A pesquisa e lavra de água mineral poderá ser permitida em uma determinada zona de uso em que seja permitido o uso não residencial, desde que a secretaria afeta à questão se manifeste de maneira favorável de forma a fixar as características de dimensionamento, aproveitamento, recuos, gabaritos de altura máxima e demais condições;

Artigo 101. O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei regulamentando procedimentos de análise e mitigação de impacto ambiental e de vizinhança relacionado a instalação e funcionamento de helipontos e heliportos.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 102. Em cada Setor de Uso Residencial e Industrial, poderão ser destinados áreas ou eixos para comércio local, cujos lotes deverão ter área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros).

Parágrafo único. As áreas ou eixos para comércio local não poderão exceder a 30% da área loteada ou desmembrada, desde que sejam localizadas no mesmo grupo de quadra contíguas.

Artigo 103. As limitações ora instituídas não serão aplicadas às atividades relativas ao uso e ocupação do solo, comprovadamente existentes ou exercidas anteriormente à data da publicação da Lei nº 485, de 17 de outubro de 1984, desde que estejam em situação regular perante a Prefeitura.

§1º. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, é indispensável que os interessados comprovem a regularidade da situação, mediante a apresentação de "habite-se", auto de vistoria, alvará de conservação ou projeto regularmente aprovado pelos órgãos competentes.

§2º. Com referência aos projetos regularmente aprovados, os interessados terão o prazo de dois anos a partir da data da publicação da Lei nº 485, de 17 de outubro de 1984, para a execução e conclusão, ao menos, do alicerce na sua totalidade.

§3º. As atividades de que trata este artigo não podem ser objeto de ulterior modificação, salvo se propiciar a obediência às limitações administrativas fixadas por esta lei.

Artigo 104. Os uso em situação irregular perante a Prefeitura, instalados em data anterior à da publicação da Lei nº 485, de 17 de outubro de 1984, em local onde não são eles permitidos terão suas atividades administrativamente encerradas.

Artigo 105. Pelo descumprimento das obrigações previstas nesta lei e demais normas complementares serão aplicadas as seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas em leis especiais:

I - advertência, com prazo a ser estabelecido em Decreto, para a regularização da situação, nos casos de primeira infração, quando não haja motivo relevante que justifique a imediata aplicação de sanções mais graves;

II - multa diária, a ser imposta e cobrada na forma estabelecida em lei específica, se não efetuada a regularização dentro dos prazos fixados pela Administração;

III - interdição de atividades, temporária ou definitiva, para os casos de infração continuada e outras previstas em normas complementares;

IV - embargo ou demolição, total ou parcial, de construção executada sem aprovação, ou em desacordo com os projetos aprovados, respondendo o infrator pelos danos e despesas a que der causa, direta ou indiretamente;

V - cassação da licença de execução de obras, de funcionamento ou outras relacionadas com a aplicação desta lei, quando ocorrerem irregularidades com relação às licenças outorgadas.

Parágrafo Único. As penalidades de interdição, embargo, demolição ou cassação de licença serão aplicadas sem prejuízo daquelas objeto dos incisos I e II deste artigo.

TÍTULO III

DOS ANEXOS E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

Artigo 106. Fazem parte integrante desta lei, os seguintes ANEXOS:

ANEXO I - MAPA DE COMPATIBILIZAÇÃO DAS ZONAS DO PLANO DIRETOR - MACROZONEAMENTO COM OS AGRUPAMENTOS DE SETORES - PLANTA CONTENDO DIVISÃO DAS (QUATRO) REGIÕES EM MACROZONAS

ANEXO II - DESCRIÇÃO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DAS QUATRO REGIÕES E SEUS RESPECTIVOS SETORES

ANEXO III - DESCRIÇÃO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DAS ZONAS DO PLANO DIRETOR - MACROZONEAMENTO;

ANEXO IV - TABELAS DE ENQUADRAMENTO DOS SETORES;

ANEXO V - RELAÇÃO DAS ATIVIDADES EM QUE OS ESTABELECIMENTOS CONSTANTES DO "CAPUT" DO ARTIGO 75 DEVERÃO SE ENQUADRAR.

ANEXO VI - RELAÇÃO DAS VIAS PÚBLICAS CONSIDERADAS COMO LOGRADOUROS COMERCIAIS PARA INSTALAÇÃO DE INDÚSTRIAS NÃO INCÔMODAS;

ANEXO VII - DEFINIÇÃO DOS CONCEITOS UTILIZADOS PARA EFEITO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO;

ANEXO VIII - DEFINIÇÃO DOS PERCENTUAIS MÍNIMOS DE ÁREAS PÚBLICAS DE ACORDO COM O SETOR DE USO EM QUE A GLEBA ESTIVER LOCALIZADA

ANEXO IX - TABELAS DE COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE AS ZONAS DO PLANO DIRETOR E O MACROZONEAMENTO

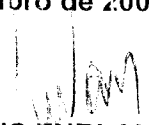
Artigo 107. Os expedientes administrativos, ainda sem despacho decisório, protocolados em data anterior à da publicação da Lei nº 485, de 17 de outubro de 1984, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

Artigo 108. Os dispositivos referentes à questão relacionada ao zoneamento previstos na Lei Complementar nº. 155, de 10 de dezembro de 2004, não abordados nesta lei, serão regulamentados através de decreto.

Artigo 109. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a **LEI COMPLEMENTAR Nº 121, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2002** e a **LEI COMPLEMENTAR Nº 75, DE 13 DE MAIO DE 1999.**

Prefeitura Municipal de Barueri, 18 de dezembro de 2009.

CERTIFICADO QUE O PRESENTE É O ORIGINAL
PUBLICADO NA EDIÇÃO DO DIA


RUBENS FURLAN
Prefeito Municipal