



## **LEI COMPLEMENTAR Nº 415, DE 4 DE DEZEMBRO DE 2017**

### **“ALTERA DISPOSIÇÕES DA LEI COMPLEMENTAR Nº 150/2004, QUE TRATA DO PLANO DIRETOR DE BARUERI”**

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

#### **TITULO I**

#### **DOS OBJETIVOS, DAS DIRETRIZES E DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E URBANÍSTICOS**

**Art. 1º** Esta lei estabelece normas complementares ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Barueri, conforme instituído pela Lei Complementar nº 150, de 10 de dezembro de 2004.

#### **CAPITULO I DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES**

**Art. 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 infraestrutura 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 infraestrutura urbana implantada;



VII - controle e o gerenciamento da atividade de trânsito e transportes por meio da classificação de atividades que se instalam no Município e que utilizam a infraestrutura viária local;

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.

**Art. 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.

**Art. 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.



**Art. 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.

**Art. 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**

**Art. 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.

**Art. 8º** Fica autorizada a implantação de Habitações de Interesse Social (HIS) em todo o perímetro urbano, incluindo a regularização fundiária de Interesse Social, de que trata a Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e suas posteriores alterações, com vistas a estabelecer condições mais favoráveis para o acesso das famílias de baixa renda à terra urbanizada, cumprindo, assim, a função social da propriedade.

**Art. 9º** Poderá ser autorizada a implantação de Condomínio Residencial de interesse social, em todo o território municipal, constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, atendendo às necessidades locais,



cujos índices urbanísticos serão definidos por regulamento, a cargo da unidade administrativa municipal competente.

**Art. 10** 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 edificadas, 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 o 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 edificadas ou subutilizados, ocupados por estacionamentos e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação para exercer a sua finalidade, poderão ser considerados subutilizados.

**Art. 11** As definições e aplicações tanto das Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional – CEPAC oriundos das Operações Urbanas quanto da Outorga Onerosa resultante da aplicação do conceito de construção acima dos indicadores básicos aplicados pela presente lei serão reguladas por decreto específico.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 12** 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;

**Art. 13** 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.



**Art. 14** O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado mediante requerimento contendo:

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.

§3º Nos pedidos de aprovação de projeto de edificação que utilize área transferida, deverá ser apresentada certidão de potencial construtivo transferido.

**Art. 15** 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**

**Art. 16** 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.

**Art. 17** 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**

**Art. 18** 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 reger-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 8 de maio de 1992.

## **TÍTULO II**

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

#### **CAPÍTULO I**

#### **DOS PRINCÍPIOS GERAIS**

**Art. 19** 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**

**Art. 20** 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 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.

**Art. 21** 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:

i) dos empreendimentos de impacto.

Parágrafo único. Para o cumprimento dos controles estabelecidos no “caput” deste artigo, deverá ser verificada na análise dos 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;

X - dos impactos no trânsito e vizinhança imediata e mediata, conforme critérios estabelecidos por esta lei.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS MACROZONAS, DAS ZONAS E DAS ZONAS ESPECIAIS**

**Art. 22** 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.

**Art. 23** Nos Setores de Proteção Ambiental SPA 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.

**Art. 24** Nos Setores 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 nos Setores 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;

**Art. 25** O proprietário de lote ou gleba parcialmente situado nos Setores Especial de preservação ambiental – SPA – ou nas áreas definidas no anexo II – região “C” – como Bioma Mata Atlântica poderão computar a área da parcela nela situada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento básico.

§1º Nos parcelamentos de área ou na construção de qualquer edifício que envolvam a área do Bioma Mata Atlântica, deverá ser obedecida, também, a Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

**Art. 26** O potencial construtivo virtual dos Setores Especiais de Preservação Ambiental - SPA a ser considerado para a transferência do potencial construtivo é 0,2.

**Art. 27** 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.

**Art. 28** 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.



**Art. 29** 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;

**Art. 30** 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**

**Art. 31** 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 - SRM – Setor de Uso Predominantemente Residencial de Média Densidade;

IV - SRA - Setor de Uso Predominantemente Residencial de Alta Densidade;

V - SRR - Setor de Uso Predominantemente Residencial Restritivo;

VI - SCH - Setor de Uso de Conjunto Habitacional para Fim Social;

VII - SPC - Setor de Uso Predominantemente Comercial;

VIII - SRCS – de Uso Restritivo de Comércio e Serviço;



- IX - SCS - Setor de Uso de Comércio e Serviço;
- X - SCE - Setor de Uso Predominantemente Comercial e Empresarial;
- XI - SUD - Setor de Uso Diversificado;
- XII - SUPI-1 - Setor de Uso Predominantemente Industrial;
- XIII - SUE - Setor de Uso Especial;
- XIV - SEM - Setor de Exploração Mineral;
- XV - SPA - Setor de Uso de Proteção Ambiental.
- XVI - SAS - Setor de Uso de Aterro Sanitário;
- XVII - SIEP - Setor de Uso Institucional Esportivo Público;
- XVIII - SRAD - Setor de Recuperação e Uso de Área Degradada;
- XIX - STE - Setor de Tratamento de Esgotos;
- XX - SPH - Setor de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural;
- XXI - SCM - Setor de Cemitério;

**Art. 32** Os limites dos setores, conforme planta Anexo I, são os descritos no Anexo II desta Lei.

**Art. 33** Para cada setor de uso, consoante classificação constante do artigo 31, 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 – as garagens residenciais com até 27,00m<sup>2</sup> (vinte e sete metros quadrados) e 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;
- b) obedecidos os recuos estabelecidos para o prédio;
- c) servido por rampa de veículos;

IV - as edículas;

V - As sacadas em balanço, desde que abertas em 3 (três) lados concorrentes, ocupem no máximo 1/3 (um terço) da fachada onde se localizam e avancem no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) além do corpo do prédio e sobre os recuos mínimos obrigatórios;

VI - As caixas de escadas e as caixas dos elevadores com seus respectivos halls de acesso;

VII - As áreas técnicas;

VIII - Os Áticos;

IX - As marquises, conforme definição constante no Inciso I do §2º do Artigo 329 da Lei Complementar N° 4 de 12/12/1991.

§2º No cálculo da taxa de ocupação do lote não serão computados os subsolos, quando destinados exclusivamente a estacionamento de veículos de uso coletivo e os sobolos, quando destinados exclusivamente a estacionamento de veículos de uso coletivo, e hall acesso de ao prédio.

§3º 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) subsolo: todo pavimento abaixo do pavimento térreo, desde que nenhum ponto da laje de cobertura aflore mais de 7,00 m (sete metros) do perfil médio da guia, não sendo considerado na altura total do prédio, e quando:

1) destinado exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, tais como hall de entrada, vestiários e instalações sanitárias;

2) observa devidamente os recuos mínimos estabelecidos por esta lei e convênios celebrados entre a municipalidade e sociedades locais;

3) limitado ao número de dois pavimentos por empreendimento;

f) outros pavimentos, conforme determinação do projeto.

§4º 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.

§5º 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.

§ 6º Os recuos de frente para os lotes de esquina, caso sejam eles distintos, deverão concordar entre si em forma de curva, observando o método construtivo constante do anexo X.



## **CAPÍTULO V DOS SETORES DE USO RESIDENCIAL**

### **SEÇÃO I DOS SETORES DE USO ESTRITAMENTE RESIDENCIAL - SER**

**Art. 34** Ficam considerados Setores de Uso Estritamente Residencial (SER) os setores constantes da Tabela I do Anexo IV desta lei.

**Art. 35** Os lotes situados nos “SER” terão área mínima de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), frente mínima de 12,00m (doze 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) residência unifamiliar:**

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

##### **b) comércio local e prestação de serviços:**

- 1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 2) básico = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);
- 3) máximo = 2,0 (dois);

#### **III - taxa de ocupação:**

##### **a) residência unifamiliar:**

- 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 local e prestação de serviços: 80% (oitenta por cento);

IV - recuos:

a) residência unifamiliar:

- 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 local e prestação de serviços = 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:

- 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.

**Art. 36** 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 33 e eventuais disposições em contrário, previstas em convênios celebrados entre a municipalidade e a sociedade local.

§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**

**Art. 37** Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Residencial de Características Ambientais Especiais (SRE) os setores constantes da Tabela II do Anexo IV desta lei.

**Art. 38** Os lotes situados nos SRE terão área mínima de 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), frente mínima de 12,00m (doze 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;

c) residência plurifamiliar (vertical) com no máximo 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:

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

b) comércio local e prestação de serviços:

- 1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 2) básico = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);
- 3) máximo = 2,0 (dois);

c) residência plurifamiliar, comércio e prestação de serviços e mista:

- 1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 2) básico = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);
- 3) máximo = 2,0 (dois);

**III - taxa de ocupação:**

a) residência unifamiliar = 55% (cinquenta e cinco por cento);

b) comércio local = 70% (setenta por cento);

c) residência plurifamiliar, comércio e prestação de serviços e mista:  
20% (oitenta 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 local e prestação de serviços:

- 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);

c) residência plurifamiliar, comércio e prestação de serviços e mista:



1) de frente:

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

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 4,00m (quatro metros);

2) laterais: serão calculados pela fórmula  $h/8$  (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00 m (dois 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 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), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

§1º 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.

§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% (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.

§4º Nos lotes de esquina, o recuo para os subsolos, correspondente à via pública de menor importância ou via de acesso secundário 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).

**Art. 39** Somente serão admitidas nas SRE construções residenciais unifamiliares com o máximo de 2 (dois) pavimentos a partir do nível médio da guia, observado o § 3º do artigo 33.

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 III**

#### **DOS SETORES DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE – SEM**

**Art. 40** Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Residencial de Média Densidade (SRM) os setores constantes da Tabela III do Anexo IV desta lei.

**Art. 41** Os lotes situados nos SRM terão área mínima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), frente mínima de 20,00m (vinte 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 unifamiliar:

- 1) mínimo = 0,1 (um décimo);
  - 2) básico = 1,0 (um);
  - 3) máximo = 1,1 (um inteiro e um décimo);
- b) comércio e prestação de serviços:

- 1) mínimo = 0,1 (um décimo);



- 2) básico = 4,0 (quatro);
- 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:**

- a) residência unifamiliar:
  - 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 e prestação de serviços:
  - 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 correspondente à via pública de menor importância poderá ser reduzido até o mínimo de 4m (quatro metros), obedecida, sempre, a taxa de ocupação máxima.

**Art. 42** 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 art. 33.

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 ALTA DENSIDADE – SRA**

**Art. 43** Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Residencial de Alta Densidade (SRA) os setores constantes da Tabela IV do Anexo IV desta lei.

**Art. 44** Os lotes situados nos SRA terão área mínima de:

I - para aprovação de loteamento e desmembramento:

a) lote de meio de quadra = 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), frente mínima de 5,00m (cinco metros);

b) lote de esquina ou lote com mais de uma frente = 175,00m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados), frente mínima de 7,00m (sete metros);

II - para desdobro de lote pertencente a loteamento aprovado até o ano de 2001 = 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), frente mínima de 5,00m (cinco metros);

**Art. 45** O uso e ocupação dos lotes situados nos SRA terão as seguintes condições:

I - categorias de usos permitidos:

a) residência unifamiliar;  
b) residência bifamiliar geminadas;  
c) conjunto habitacional vertical, ou horizontal com no máximo 3 (três) pavimentos (acima do nível da rua) e 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 = 0,1 (um décimo);  
2) básico = 1,0 (um);  
3) máximo = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);

b) conjunto habitacional vertical:



1) vertical:

- 1.1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 1.2) básico = 4,0 (quatro);
- 1.3) máximo = 5,0 (cinco);

2) conjunto habitacional horizontal, com no máximo 3 (três) pavimentos (acima do nível da rua):

- 1.1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 1.2) básico = 1,2 (um inteiro e dois décimos);
- 1.3) máximo = 1,5 (um e meio);

c) comercial e prestação de serviços:

- 1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 2) básico = 4,0 (quatro);
- 3) máximo = 5,0 (cinco);

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 = 70% (setenta por cento);
- b) conjunto habitacional vertical = 55% (cinquenta e cinco por cento);
- c) conjunto habitacional horizontal = 70% (setenta por cento);
- d) comercial e serviços = 70% (setenta por cento);
- e) 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 70% (setenta por cento);

2) laterais: 0 (zero)

3) de fundo = 0 (zero);

b) conjunto habitacional:





1) de frente:

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

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 4,00m (quatro metros).

2) laterais:

2.1) prédios com até 3 (três) pavimentos (acima do nível da rua) = 0 (zero) em ambos os lados;

2.2) prédios verticais ou acima de 3 (três) pavimentos = será calculado pela fórmula  $h/8$  (altura do prédio dividido por oito), com mínimo de 2,00m (dois 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 3 (três) pavimentos (térreo, 1º pavimento e 2º pavimento) = 3,00m (três metros);

4.2) prédios verticais ou acima de 3 (três) pavimentos = será calculado pela fórmula  $h/6$  (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros);

c) comercial e serviços:

1) de frente:

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

1.2) nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância ser reduzido até o mínimo de 2,00m (dois metros), para até dois pavimentos acima do nível da rua, e será calculado pela fórmula  $h/10$  (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 4,00m (quatro metros), para os demais 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 2,00m (dois 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 2,00m (dois metros) em ambos os lados;

3) de fundos: 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), e para os demais pavimentos,  $h/10$  (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), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

d) misto:

1) de frente:

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

1.2) nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância ser reduzido até o mínimo de 2,00m (dois metros), para até dois pavimentos acima do nível da rua, e será calculado pela fórmula  $h/10$  (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 4,00m (quatro metros), para os demais 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 2,00m (dois 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 2,00m (dois metros) em ambos os lados;

3) de fundos: para os dois pavimentos acima do nível médio das guias e quando não houver pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o



recoo será 0 (zero), e para os demais pavimentos,  $h/10$  (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), da menor altura, 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.

§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 Nos lotes de esquina, o recuo para os subsolos, correspondente à via pública de menor importância ou via de acesso secundário 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)."

§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 V**  
**DOS SETORES DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL**  
**RESTRITIVO – SRR**

**Art. 46** Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Residencial Restritivo (SRR) os setores constantes da Tabela V do Anexo IV desta lei.

**Art. 47** Os lotes situados nos SRR terão área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), frente mínima de 10,00m (dez metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

**Art. 48** O uso e ocupação dos lotes situados nos SRR terão as seguintes condições:

**I - categorias de usos permitidos:**

- a) residência unifamiliar;
- b) residência bifamiliar (geminada);
- c) condomínio horizontal de casas residenciais, com no máximo de 03 (três) pavimentos acima do nível médio da guia e blocos máximo com 10 unidades;
- d) residência plurifamiliar (vertical) com no mínimo 5 (cinco) pavimentos acima do nível médio da guia;
- e) comércio e prestação de serviços;
- f) mista (residencial/ comercial e ou serviços);

**II - coeficiente de aproveitamento:**

a) residência unifamiliar, bifamiliar e condomínio horizontal de casas residenciais:

- 1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 2) básico = 1,2 (um inteiro e dois décimos);
- 3) máximo = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);

b) residência plurifamiliar, comercial ou mista:

- 1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 2) básico = 4,0 (quatro);
- 3) máximo = 5,0 (cinco);

**III - taxa de ocupação:**

a) residência unifamiliar, bifamiliar e condomínio horizontal de casas residenciais: 70% (setenta por cento);

b) residência plurifamiliar = 55% (cinquenta e cinco por cento);



c) comércio = 70% (setenta por cento);

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

**IV - recuos:**

a) residência unifamiliar, bifamiliar e condomínio horizontal de casas residenciais:

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 70% (setenta por cento);

2) laterais = 0 (zero);

3) de fundo = 0 (zero);

b) residência plurifamiliar:

1) de frente:

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

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 4,00m (quatro metros);

2) laterais: serão calculados pela fórmula  $h/8$  (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00 m (dois 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 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), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

d) - comércio e prestação de serviços:

1) de frente:

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



1.2) nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância ser reduzido até o mínimo de 2,00m (dois metros), para até dois pavimentos acima do nível da rua, e será calculado pela fórmula  $h/10$  (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 4,00m (quatro metros), para os demais pavimentos.

1.3) nos setores A-07 e A-17, 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 4,00m (quatro metros).

1.4) será igual a zero nas quadras C, D, E e F, do loteamento denominado Alphaville Conde I.

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 2,00m (dois 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 2,00m (dois metros) em ambos os lados;

3) de fundos: 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), e para os demais pavimentos,  $h/10$  (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), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

e) misto (residencial/ comercial e ou serviços):

1) de frente:

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

1.2) nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância ser reduzido até o mínimo de 2,00m (dois metros), para até dois pavimentos acima do nível da rua, e será calculado pela fórmula  $h/10$  (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 4,00m (quatro metros), para os demais 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 2,00m (dois 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 2,00m (dois metros) em ambos os lados;

3) de fundos: 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), e para os demais pavimentos,  $h/10$  (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), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

§1º Os subsolos dos prédios residenciais plurifamiliares, condomínio horizontal de casas, 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.

§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% (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.



§4º Nos lotes de esquina, o recuo para os subsolos, correspondente à via pública de menor importância ou via de acesso secundário 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).

§5º 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 m<sup>2</sup> (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 ou de regularizações.

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

§7º Para as construções de uso residencial unifamiliar, fica autorizada a construção de garagem em um dos recuos laterais, em lotes com área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (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).

§8º 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**

**Art. 49** Ficam considerados Setores de Uso de Conjunto Habitacional para Fim Social (SCH) os setores constantes da Tabela VI do Anexo IV desta Lei.





**Art. 50** 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 = 0,1 (um décimo);

b) básico = 2,0 (dois);

c) máximo = 3,0 (três);

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**

**Art. 51** Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Comercial (SPC) os setores constantes da Tabela VII do Anexo IV desta lei.

**Art. 52** Os lotes situados nos SPC terão área mínima de 750,00 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados), frente mínima de 15,00m (quinze 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 03 (três) pavimentos acima do nível médio da guia e blocos máximo com 10 unidades;

c) comércio e serviços;

d) misto (residencial/comercial e ou serviços) com no mínimo 5 (cinco) pavimentos acima do nível médio da guia;

#### **II - coeficiente de aproveitamento:**

a) residência plurifamiliar, comércio, serviços e uso misto:

1) mínimo = 0,1 (um décimo);

2) básico = 4,0 (quatro);

3) máximo = 5,0 (cinco);

b) condomínio horizontal de casas residências:

1) mínimo = 0,1 (um décimo);

2) básico = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);

3) máximo = 2,0 (dois);

#### **III - taxa de ocupação:**

a) residência plurifamiliar, comércio, serviços e uso misto = 65% (sessenta e cinco por cento);

b) condomínio horizontal de casas residências: 55% (cinquenta e cinco por cento);



**IV - recuos:**

**a) residência plurifamiliar, comércio, serviços e uso misto:**

**1) de frente**

1.1) será calculado pela formula  $h/6$  (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 formula  $h/10$  (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 formula  $h/8$  (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros) em ambos os lados;

3) de fundos: será calculado pela formula  $h/10$  (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 subsolos 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**

**Art. 53** Ficam considerados Setores de Uso Restritivo de Comércio e Serviços (SRCS) os setores constantes da Tabela VIII - Anexo IV desta lei.

**Art. 54** Os lotes situados nos SRCS terão área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), e frente mínima de 5,00 (cinco 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 = 0,1 (um décimo);
- b) básico = 3,0 (três);
- c) máximo = 4,0 (quatro);

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**

**Art. 55** Ficam considerados Setores Uso de Comércio e Serviço (SCS) os setores constantes da Tabela IX do Anexo IV desta Lei.

**Art. 56** Os lotes situados no SCS terão área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), frente mínima de 5,00 (cinco 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 = 0,1 (um décimo);
- b) básico = 3,0 (três);
- c) máximo = 4,0 (quatro);

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

IV - recuos: sem restrições.

### **SEÇÃO IV**

#### **DOS SETORES DE USO PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL E EMPRESARIAL – SCE**

**Art. 57** Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Comercial e Empresarial (SCE) os setores constantes da Tabela X do Anexo IV desta lei.



**Art. 58** Os lotes situados nos SCE terão área mínima de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), frente mínima de 12,00m (doze 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 03 (três) 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 = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);
  - 3) máximo = 2,1 (dois inteiros e um décimo);
- b) residência plurifamiliar, com no mínimo 5 (cinco) pavimentos acima do nível médio da guia, edifícios comerciais ou de prestação de serviços e uso misto (residência plurifamiliar com comércio ou serviços):
  - 1) mínimo = 0,1 (um décimo);
  - 2) básico = 4,0 (quatro);
  - 3) máximo = 5,0 (cinco);
- c) condomínio horizontal de casas residenciais:
  - 1) mínimo = 0,1 (um décimo);
  - 2) básico = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);
  - 3) máximo = 2,0 (dois);

**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: entre prédios: será calculado pela fórmula  $h/6$  (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, 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**

**Art. 59** Ficam considerados Setores de Uso Diversificado (SUD) os setores constantes da Tabela XI do Anexo IV desta lei.

**Art. 60** Os lotes situados nos SUD terão área mínima de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), frente mínima de 20,00m (vinte 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-12, C-14, C-16 e C-39, conforme listagem constante da Lei Estadual n° 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-17, C-19, C-29, C-30, D-07 e D-09, uso industrial, comercial, prestação de serviços e demais usos especiais constantes da tabela do Artigo 73.

#### **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 = 0,1 (um décimo);
- 1.2) básico = 2,0 (dois);
- 1.3) máximo = 2,5 (dois inteiros e cinco décimos);

##### **2) para o setor A-22**

- 1.1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 1.2) básico = 0,8 (oito décimos);
- 1.3) máximo = 1,0 (um);

##### **3) para os demais casos:**

- 1.1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 1.2) básico = 1,2 (um inteiro e dois décimos);
- 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:

- 1.1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 1.2) básico = 2,0 (dois);
- 1.3) máximo = 2,5 (dois inteiros e cinco décimos);

2) para os demais casos:

- 2.1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 2.2) básico = 3,0 (três);
- 2.3) máximo = 4,0 (quatro);

c) uso residencial unifamiliar:

- 1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 2) básico = 1,0 (um);
- 3) máximo = 1,1 (um inteiro 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 por cento e sessenta centésimos);

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 de 2,00m (dois metros), em ambos os lados;

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), da menor altura, com o mínimo de 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-14 e C-16, 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.

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);

3.4) entre prédios: entre prédios: será calculado pela fórmula  $h/6$  (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, 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), da menor altura, com o mínimo de 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);

3.1.2) 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 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), da menor altura, com o mínimo de 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);

§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.

§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.

§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 30,00m<sup>2</sup> (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**

**Art. 61** Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Industrial (SUPI-1) os setores constantes da Tabela XII do Anexo IV desta lei.

**Art. 62** Os lotes situados nos SUPI-1 terão área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), frente mínima de 20,00 m (vinte 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:

1) esportivos: pistas de autódromo, kartódromo e autoramas, quadras poliesportivas, clubes esportivos, estádios e ginásios esportivos;

2) serviço de saúde: pronto-socorro, radiologia, laboratórios, ambulatórios, clínicas médicas e dentárias e demais usos correlatos, exceto internações;

3) recreativo ou sociais: tiro ao alvo, boliche, boates, bilhares e snookers, clubes e sedes;

4) 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 = 0,1 (um décimo);

2) básico = 0,8 (oito décimos);

3) máximo = 1,0 (um);

b) comércio e prestação de serviços:



1) para o setor A-05:

- 1.1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 1.2) básico = 3,0 (três);
- 1.3) máximo = 4,0 (quatro);

2) para o setor D-10:

- 1.1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 1.2) básico = 1,2 (um inteiro e dois décimos);
- 1.3) máximo = 1,5 (um inteiro e cinco décimos).

3) para os demais setores:

- 1.1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 1.2) básico = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);
- 1.3) máximo = 2,0 (dois).

c) usos esportivos, recreativos, sociais e culturais:

- 1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 2) básico = 1,2 (um inteiro e dois décimos);
- 3) máximo = 1,5 (um e meio);

d) serviços de saúde:

- 1) mínimo = 0,1 (um décimo);
- 2) básico = 2,5 (dois inteiros e cinco décimos);
- 3) máximo = 3,0 (três);

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);

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), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro 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 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de construção da área total do prédio, excluindo as áreas destinadas às próprias vagas.

§6º Para uso industrial no Setor A-05, nos lotes de esquina com área inferior ao estabelecido no artigo 62 o recuo correspondente à via pública de menor importância ou via de acesso secundário ao prédio, será reduzido a 6,00m (seis metros), salvo maior exigência estabelecida por normas contratuais/conveniais.

§7º As usinas de concreto asfáltico ou atividades correlatas somente poderão se instalar em imóveis distantes a mais de 500,00m de raio das zonas residenciais e instituições de ensino.

§8º Para efeito de conferência com relação aos recuos e metragem quadrada dos lotes, será admitida diferença de até 5% (cinco por cento), a maior ou menor, da área ou medida linear dos recuos ou área dos lotes.

## **CAPÍTULO VIII DOS SETORES DE OUTROS USOS**

### **SEÇÃO I DO SETOR DE USO ESPECIAL – SUE**

**Art. 63** Fica considerado Setor de Uso Especial (SUE) o setor constante da Tabela XIII do Anexo IV desta lei, de propriedades da União, jurisdicionadas ao Ministério do Exército.

**Art. 64** 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**

**Art. 65** Ficam considerados Setores de Exploração Mineral (SEM) as áreas situadas nos setores constantes da Tabela XIV 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 = 0,001 (um milésimo);
- b) básico = 0,004 (quatro 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**

**Art. 66** Ficam considerados Setores de Uso de Proteção Ambiental 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:

- a) Usos inerentes ao funcionamento de Parques;
- b) Repartições sobre o Meio Ambiente;
- c) Administração Pública.

II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

### **SEÇÃO IV** **DOS SETORES DE USO DE ATERRO SANITÁRIO – SAS**

**Art. 67** Fica considerado Setor de Uso de Aterro Sanitário a área situada no setor constante da Tabela XVI 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**

**Art. 68** Ficam considerados Setores de Uso Institucional Esportivo Público (SIEP) as áreas situadas nos setores constantes da Tabela XVII 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**

**Art. 69** Fica considerado Setor de Recuperação e Uso de Área Degradada (SRAD), situado no setor constante da Tabela XVIII 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**

### **DO SETOR DE TRATAMENTO DE ESGOTOS – STE**

**Art. 70** Fica considerado Setor de Tratamento de Esgoto (STE), 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: 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

**Art. 71** Fica considerado Setor de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural (SPH), 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: preservação do patrimônio histórico e cultural.

II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

## SEÇÃO IX DO SETOR DE CEMITÉRIO - SCM

**Art. 72** Fica considerado Setor de Cemitério (SCM), 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: vigília de defunto e sepultamento de cadáveres.

II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

## CAPÍTULO IX DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA USOS ESPECIAIS.

**Art. 73** 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 |
| Pensionatos          | SUD, SPC, SCE                                                      | 50%              | 0,1                           | 1,0    | 1,1    | 10,00                                         |                                                    | 5,00                                          |                                                    | 8,00                                          |                                                    |
| Asilos               | SUD, SPC, SCE                                                      | 50%              | 0,1                           | 1,0    | 1,1    | 10,00                                         |                                                    | 5,00                                          |                                                    | 8,00                                          |                                                    |
| Motéis               | SPC, SUD e SUP-I, SCE                                              | 60%              | 0,1                           | 1,0    | 1,5    | 10,00                                         |                                                    | 2,00                                          |                                                    | 5,00                                          |                                                    |
| Hospitais            | SCH, SCS, SUD, SPC, SCE e uso comercial dos setores residenciais   | 45%              | 0,1                           | 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, SCE e uso comercial dos setores residenciais   | 55%              | 0,1                           | 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                           | 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%                                                                       | 0,1 | 3,0 | 5,0  | 15,00<br>(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%                                                                       | 0,1 | 3,0 | 5,0  | 15,00                                                                                     | 10,00                                                                                       | 10,00                    |                     |                          |      |                           |
| Aeroporto               | SUD e SUE                                                                                                             | 20%                                                                       | 0,1 | 0,1 | 0,28 | 30,00                                                                                     | 20,00                                                                                       | 30,00                    |                     |                          |      |                           |
| Heliponto/<br>Heliporto | TODAS                                                                                                                 | 10%                                                                       | 0,1 | 0,3 | 0,5  | 10,00                                                                                     | 10,00                                                                                       | 10,00                    |                     |                          |      |                           |
| INSTITUIÇÕES            | Esportivas                                                                                                            | SUD, SPC, SCE e usos comerciais dos setores residenciais                  | 55% | 0,1 | 1,0  | 1,5                                                                                       | 5,00                                                                                        | 2,00 (em uma delas)      | 3,00                |                          |      |                           |
|                         | Recreativas                                                                                                           | SUD, SPC, SCE e usos comerciais dos setores residenciais                  | 55% | 0,1 | 1,0  | 1,5                                                                                       | 5,00                                                                                        | 2,00 (em uma delas)      | 3,00                |                          |      |                           |
|                         | Sociais                                                                                                               | SUD, SPC, SCE e usos comerciais dos setores residenciais                  | 55% | 0,1 | 1,0  | 1,5                                                                                       | 5,00                                                                                        | 2,00 (em uma delas)      | 3,00                |                          |      |                           |
|                         |                                                                                                                       | Nas quadras 26A e 36 do Alphaville Residencial I                          | 57% | 0,1 | 0,1  | 1,15                                                                                      | 7,00                                                                                        | 5,00                     | 5,00                |                          |      |                           |
|                         | Culturais                                                                                                             | SUD, SPC, SCE e usos comerciais dos setores residenciais                  | 55% | 0,1 | 1,0  | 1,5                                                                                       | 5,00                                                                                        | 2,00 (em uma delas)      | 3,00                |                          |      |                           |
|                         | Religiosas                                                                                                            | SCS, SUD, SPC, SCE e usos comerciais dos setores residenciais             | 55% | 0,1 | 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, SRC'S, SCS, SUD, SCE e usos comerciais dos setores Residenciais | 55% | 0,1 | 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 |
|                         | Filantropi-<br>cas                                                                                                    | TODAS                                                                     | 55% | 0,1 | 1,0  | 1,5                                                                                       | 5,00                                                                                        | 2,00 (em uma delas)      | 3,00                |                          |      |                           |
|                         | Administra-<br>tivas e Governamen-<br>tais                                                                            | TODAS                                                                     | 70% | 0,1 | 1,0  | 3                                                                                         | 5,00                                                                                        | 2,00                     | 3,00                |                          |      |                           |

**Art. 74** Será admitida a instalação de estabelecimentos industriais, não incômodos, enquadrados como microempresas (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 produtiva utilizável de 350,00m<sup>2</sup> 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 de equipamentos ruidosos: 10cv;

II - potência elétrica máxima por equipamento ruidoso: 3cv;

III - número máximo de funcionários incluindo proprietários: 20 pessoas;

IV - horário de funcionamento:

- a) de 2ª a 6ª feira, das 7:00h às 20:00h;
- b) Sábado das 8:00h às 13:00h;

V - não funcionamento aos domingos e feriados;

VI - área produtiva máxima, incluindo vestiários, sanitários e laboratórios (exceto escritórios): 350,00m²;

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 74 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.



**Art. 75** 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.

## **CAPÍTULO X DAS NORMAS E DIRETRIZES DE NATUREZA URBANÍSTICA.**

**Art. 76** Considerando as necessidades de definição de condicionantes para implantação de empreendimentos, complementação e detalhamento dos parâmetros para uso e ocupação do solo, e a fixação de regras para novos parcelamentos do solo, ficam instituídos os seguintes instrumentos jurídicos:

- I - Polo Gerador de Tráfego (PGT);
- II - Hierarquização das Vias Públicas;
- III - Empreendimentos de Impacto;
- III - Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);
- IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- VI - Instituto da Contrapartida;

### **SEÇÃO I DO POLO GERADOR DE TRÁFEGO (PGT)**

**Art. 77** Considera-se Polo Gerador de Tráfego (PGT) o imóvel ou a edificação que, pela oferta de bens, serviços, moradia, trabalhos, negócios, educação, saúde e lazer, decorrentes da ocupação do solo por seus diferentes usos, gere grande fluxo de população, com substancial interferência no tráfego do entorno, colaborando para o alastramento dos problemas de circulação viária, necessitando de grandes espaços para garagens, estacionamento, carga e descarga, ou movimentação de embarque e desembarque.

**Art. 78** São consideradas geradoras de interferência no tráfego as atividades de carga e descarga, de embarque e desembarque e de tráfego de veículos e pedestres vinculadas aos seguintes usos, a saber:

- I – local de reunião: associações, buffet, bingo, casa de espetáculo, cinema, circo, teatro, templo religioso e outras atividades assemelhadas;



II – local de serviço médico: centro médico, clínicas de especialidades médicas e outras atividades assemelhadas;

III – local de diagnóstico médico: laboratórios de análise clínicas e diagnóstico por imagem;

IV – hospital, maternidade e pronto-socorro;

V – ensino infantil: berçário, creche, jardim, maternal e outras atividades assemelhadas;

VI – ensino fundamental e médio: escola de ensino fundamental, escola de ensino médio e escola de ensino supletivo;

VII – ensino superior: faculdade e universidade;

VIII – outras instituições educacionais: idiomas, informática, música, pós-graduação, reforço, profissionalizante e outras atividades assemelhadas;

IX – prestação de serviço sem atendimento de clientes no local;

X – prestação de serviço com atendimento de clientes;

XI – estacionamentos, transportadoras, serviços automotivos e garagens: estacionamentos comercializados, garagens de veículos de carga ou transporte de passageiros, oficina mecânica e posto de abastecimento de veículos e outras assemelhadas;

XII – local de prática esportiva: academia de ginástica, clube esportivo, escola esportiva, quadra esportiva e outras atividades assemelhadas;

XIII – instituição financeira: agência bancária, agência de correios, financeira, loja de crédito e outras atividades assemelhadas;

XIV – casa de repouso: dispensário de higiene mental, dispensário de proteção infantil e maternal, dispensário de tratamento, lar para idosos e outras atividades assemelhadas;

XV – local de refeições: restaurante, lanchonete, bar, café, casa noturna, pizzeria, churrascaria, casa de chá e outras atividades assemelhadas;

XVI – supermercado, hipermercado, comércio atacadista, centro de compras e outras atividades;





XVII – comércio varejista: comércio diário e ocasional não classificados em outras atividades;

XVIII – indústria;

XIX – usos ou atividades que operem com sistema de “drivethru” ou “vallet service”;

XX – outras especificidades e/ou atividades, a critério da Administração Municipal.

**Art. 79** Os usos aos quais estão vinculadas as atividades descritas no “caput” do artigo 74 e os respectivos portes adotados para enquadramento como Polo Gerador de Tráfego (PGT) são os especificados do Quadro Único do Anexo XI desta lei complementar.

Parágrafo único. Em função do porte da atividade geradora de interferência no tráfego, são definidas as quantidades de vagas e demais exigências para instalação e funcionamento de usos e atividades conforme disposto no Quadro Único do Anexo XII desta lei.

**Art. 80** Os Polos Geradores de Tráfego (PGT) serão objeto de diretrizes especiais, mediante a apresentação do RIT (Relatório de Impacto de Trânsito), que poderão fixar, adicionalmente à exigência de vagas, medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias destinadas a viabilizar a aprovação e a implantação do empreendimento ou viabilizar a instalação e o exercício de atividade na edificação ou imóvel, medidas estas assim entendidas:

I – a adequação do sistema viário;

II – a implantação de sinalização e sistemas de controle de tráfego;

III – a adequação de área de acomodação de pedestres;

IV – as baias para embarque e desembarque ou estacionamento de fretados;

V – a acumulação de veículos;

VI – a construção de vias, viadutos, pontes e túneis;

VII – outras medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias correlatas.



§1º Medidas mitigadoras são aquelas destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados.

§2º Medidas compensatórias são aquelas destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados.

**Art. 81** A emissão de Habite-se, Auto de Conclusão, Alvará de Funcionamento na Edificação ou documento equivalente, no caso de Polo Gerador de Tráfego, fica condicionada à prévia manifestação das áreas técnicas competentes, atestando o atendimento das diretrizes mencionadas no artigo anterior e, quando for o caso, condicionada à implementação das medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias fixadas.

**Art. 82** Constatado, a qualquer tempo, o não cumprimento das diretrizes a que alude o art. 80 ou o não cumprimento do cronograma de implementação relativo às medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias, o proprietário/empreendedor e/ou o responsável legal pelo exercício das atividades pretendidas serão notificados para que se regularize a situação no prazo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo único. O não atendimento da notificação preliminar pelo proprietário/empreendedor ou pelo responsável legal pelo exercício das atividades pretendidas, no prazo estabelecido, poderá implicar o embargo da obra, a interdição do estabelecimento ou empreendimento e a aplicação das multas decorrentes, nos termos desta lei complementar.

**Art. 83** O Polo Gerador de Tráfego bem como o respectivo processo de análise, aprovação e licenciamento deverão observar os regulamentos em vigor, estabelecidos pelo Executivo Municipal.

## **SEÇÃO II** **DA HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS PÚBLICAS**

**Art. 84** O Município de Barueri deverá promover a definição do sistema de hierarquização das vias públicas, identificando-as e classificando-as, conforme regulamento.

## **SEÇÃO III** **DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO**

**Art. 85** Empreendimentos de Impacto são todos aqueles, públicos ou privados, que possam vir a causar:

I – alteração significativa no ambiente natural ou construído;



II – sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana;

III – repercussões significativas nas relações sociais, em decorrência do uso, porte ou ocupação projetados;

IV – deterioração na qualidade de vida da população circunvizinha.

**Art. 86** São considerados Empreendimentos de Impacto:

I – as edificações não residenciais com área construída igual ou superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área considerada computável para fins de coeficiente de aproveitamento;

II – os empreendimentos ou atividades acima de 400 (quatrocentas) vagas;

III – os empreendimentos residenciais com mais 300 (trezentas) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);

IV – os “shopping-centers” ou centros comerciais que reúnam, em uma mesma edificação, diferentes lojas de comércio varejista, com área útil igual ou superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

V – as transportadoras e as garagens de veículos de transportes coletivos ou de cargas, com área de terreno ou de construção igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

VI – os supermercados ou hipermercados com área de venda igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

VII – os hospitais com área igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

VIII – as instituições de ensino fundamental e médio com área igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

IX – as instituições de ensino superior com área igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

**Art. 87** São, ainda, considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

I – centrais de carga;

II – centrais de abastecimento;



III – estações de tratamento sanitário;

IV – terminais de transporte;

V – cemitérios;

VI – estabelecimentos de lazer e diversão, onde a atividade de música ao vivo ou mecânica se estenda após as 22 horas, excetuados os casos localizados nos setores de uso SUD e SUPI, distanciados pelo menos 300 (trezentos) metros das divisas com setores residenciais;

VII – complexos esportivos, clubes recreativos ou desportivos com quadras cobertas ou não e similares, com horário de funcionamento que se estenda após as 22 horas;

VIII – empreendimentos com uso extraordinário destinados a esportes e lazer, como parques temáticos, estádios, autódromos e similares;

IX – estações de rádio base;

X – concessão de uso do subsolo nas áreas públicas;

XI – estações de transbordo de lixo e Usinas de Recuperação de Energia e Incineração de Resíduos;

XII – corredores de transporte coletivo intermunicipal;

XIII – usinas de concreto, usinas de concreto asfáltico e atividades correlatas;

XIV – depósito de material de construção, com a venda a granel de materiais ou agregados (areia, pedra/pó de pedra, etc.);

XV – outras atividades ou intervenções urbanas de impacto consideradas pela Municipalidade.

**Parágrafo único.** Nos setores residenciais contidos nos Artigos 34 a 48, Seção I a VI, do Capítulo V desta Lei Complementar, não será permitida a implantação de atividades que envolvam a estocagem a granel de materiais ou agregados (areia, pedra/pó de pedra, etc.) destinados à venda, e as atividades correlatas a transportadoras, oficinas mecânica, garagens de veículos de carga ou transporte de passageiros ou logísticas, deverão respeitar o horário de funcionamento de 2ª a 6ª feira, das 7:00h às 20:00h e Sábado das 8:00h às 13:00h, não sendo permitido seu funcionamento aos domingos e feriados.

**Art. 88** A implantação, instalação e o funcionamento de Empreendimentos ou atividades de Impacto ficam condicionados à prévia elaboração e apresentação de



Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pelo proprietário/empreendedor ou pelo responsável legal pelo exercício das atividades pretendidas, e à aprovação ou anuência deste relatório pelos órgãos competentes da municipalidade.

§1º A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui nem isenta o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

§2º Nos casos em que couber Estudo de Vizinhança (EIV) e licenciamento ambiental, os procedimentos, no âmbito municipal, serão analisados de forma independente.

§3º Nos casos de licenciamento ambiental estadual, o Município analisará, separadamente, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**SEÇÃO IV**  
**DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**  
**E**  
**RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)**

**Art. 89** Estudo de Impacto Vizinhança (EIV) é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existirão com sua implantação e as que existiriam sem essa ação; cuja compilação desses dados, e conclusão deste estudo, denomina-se Relatório de Impacto Vizinhança (RIV).

§1º. O Estudo de Impacto Vizinhança (EIV) deverá ser assinado pelos proprietários do empreendimento ou responsáveis pelo exercício das atividades pretendidas e pelos responsáveis técnicos e demais profissionais responsáveis por sua elaboração, sendo todos solidariamente responsáveis pela veracidade das informações fornecidas.

§2º. Entende-se como vizinhança o entorno do local o qual poderá ser afetado pela implantação, instalação e funcionamento do empreendimento ou atividade, podendo ser:

I – vizinhança imediata, aquela instalada nos lotes e quadras lindeiras;

II – vizinhança mediata, aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida.

**Art. 90** O Estudo de Impacto Vizinhança (EIV), quando pertinente, será exigido para:

I – construção ou implantação do empreendimento;



II – ampliação do empreendimento, quando esta for considerada de impacto;

III – instalação e funcionamento de atividades em imóveis e empreendimentos ou edificações existentes.

**Art. 91** O Estudo de Impacto Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – uso e ocupação do solo;

III – valorização imobiliária;

IV – equipamentos urbanos;

V – equipamentos comunitários;

VI – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VII – sistema viário de circulação e transporte;

VIII – impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno;

IX – outros aspectos considerados pela Municipalidade, conforme Anexo XII.

**Art. 92** Os aspectos de cada uma das questões relacionadas no Art. 87 e Anexo XIII, desta Lei Complementar, serão analisados conforme regulamento vigente.

**Art. 93** O Estudo de Impacto Vizinhança (EIV) deverá conter, no mínimo, os itens abaixo discriminados:

I – apresentação das informações necessárias à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e de suas alternativas tecnológicas, contendo no mínimo as seguintes indicações:

a) localização geográfica;

b) atividades previstas, bem como objetivos e justificativas;



- c) descrição do projeto e de suas alternativas tecnológicas;
- d) área, dimensões, volumetria e acabamento da edificação projetada;
- e) indicação das entradas e saídas, distribuição do sistema viário de acesso ao empreendimento e informações acerca de possíveis interferências no tráfego;

II – delimitação da área de vizinhança imediata e mediata, com justificativa e sua descrição;

III – compatibilização do projeto com:

- a) os planos e programas governamentais;
- b) a legislação urbanística e ambiental
- c) a infraestrutura urbana;
- d) o sistema viário na área de vizinhança;

IV – identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de construção e operação ou funcionamento e, quando for o caso, de desativação do empreendimento ou atividade, contendo:

- a) definição da área de empréstimo, para os casos de movimentação de terra;
- b) destino final dos resíduos da construção civil, inclusive aqueles decorrentes das áreas de corte;
- c) caracterização da cobertura vegetal do terreno;
- d) produção e nível de ruído;
- e) demanda de infraestrutura e recursos naturais;

V – descrição da qualidade ambiental futura da área em comparação com a qualidade atual;

VI – definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias;

VII – elaboração de programa de monitoramento dos impactos e da implementação das medidas preventivas, compensatórias, corretivas, mitigadoras e a metodologia e parâmetros a serem adotados com os prazos de execução, além dos responsáveis pela execução e o cronograma de implementação.



**Art. 94** O Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento ou atividade, poderá solicitar, como condição para aprovação do projeto ou licenciamento da atividade, alterações e complementações.

## **SEÇÃO V DA CONTRAPARTIDA**

**Art. 95** Fica instituído, no Município de Barueri, o Instituto da Contrapartida, entendida como o conjunto de ações necessárias à compensação mitigatória dos impactos dos Empreendimentos definidos nos Artigos 85 a 89 desta lei Complementar.

Parágrafo único. A Contrapartida, uma vez comprovada a sua necessidade, deverá ser cumprida pelo proprietário/empreendedor em execução de obras ou serviços necessários a compensação mitigatória do empreendimento, ou seu equivalente em pecúnia, em parte ou no todo, quando da impossibilidade em se atender parcial ou integralmente, através de obras ou serviços necessários à mitigação dos impactos do empreendimento.

**Art. 96** O valor correspondente da Contrapartida, uma vez apurado, com base nas ações necessárias para a mitigação dos impactos do empreendimento, não poderá ultrapassar o limite fixado de 5% (cinco por cento) do valor da construção do empreendimento, considerando para fins de cálculo o Custo Unitário Base (CUB) para o m<sup>2</sup> (metro quadrado) de construção (residencial e comercial), publicado pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil), ou outra base de cálculo oficial que vier a substituí-lo considerando, para tanto, o último Boletim publicado.

**Art. 97** Definido o teor da Contrapartida, o proprietário/empreendedor deverá apresentar Termo de Compromisso para o seu cumprimento, com firma reconhecida e registro em Cartório de Títulos e Documentos, como condição de procedibilidade dos demais atos administrativos necessários ao início do processo de aprovação e licenciamento visando à implantação de seu empreendimento.

Parágrafo único. Em caso de não cumprimento, total ou parcial, do Termo de Compromisso celebrado, o instrumento em apreço constituirá título executivo extrajudicial, para que a Administração Municipal promova as medidas judiciais cabíveis contra o proprietário/empreendedor.

**Art. 98** São admitidos usos mistos em lotes e edificações.

§1º Nas edificações ou 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.

**Art. 99** 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 infraestrutura 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 coproprietários 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.

§3º A constituição do Condomínio Comercial e de Serviços não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.

§4º 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 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e menor ou igual a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

II - a quota de terreno por atividade a ser instalada seja superior a 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados);

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

**Art. 100** 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.

**Art. 101** 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 coproprietários, 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.

**Art. 102** 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 (m²) | ÁREA DE CONSTRUÇÃO ACIMA DE (m²) | PERCENTUAL MÍNIMO DO TERRENO PARA ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL |
|-------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 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 XI DAS CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, OCUPAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS LOTES

**Art. 103** 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 conforme a equação abaixo:

$$BE = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Onde:

BE – Benefício Financeiro

At – Área do Terreno

Vm – Valor Venal do metro quadrado do terreno

Cp – diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido

Ip – Índice de Planejamento = 0,1

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 XII DOS INDICES URBANISTICOS E NORMAS SUPLETIVAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

**Art. 104** 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.

**Art. 105** Para efeito de parcelamento do solo urbano, sob quaisquer de suas formas, ficam adotadas as definições constantes no Anexo VII desta Lei Complementar.

**Art. 106** 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.

**Art. 107** 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 108** Nos processos de aprovação de parcelamento do solo, as áreas institucionais especificadas no Anexo VIII, desta Lei Complementar, poderão ser reservadas e doadas em outra localidade no perímetro urbano, visando ao atendimento de critérios resultantes de estudos e constatação de demandas da densidade demográfica de ocupação e aspectos físicos territoriais e socioambientais locais, ficando estabelecido, para os casos de deslocamento da área institucional, o acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) sobre os percentuais fixados no Anexo VIII, desta Lei Complementar.

§1º Os critérios mencionados no “caput” deste artigo serão elaborados por colegiado composto por equipe multidisciplinar, com a representação das secretarias e unidades administrativas afins, mediante nomeação por Portaria específica do Prefeito Municipal.

§2º No requerimento da Certidão de Uso do Solo, o parcelador deverá manifestar sua pretensão em reservar e doar área de terreno, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, destinada à implantação de equipamentos comunitários (uso institucional) em outra localidade do perímetro urbano, indicando e identificando-a, mediante documentação de propriedade, plantas e memoriais descritivos.

§3º Tratando-se de áreas institucionais a serem reservadas e doadas em outra localidade do perímetro urbano, a Comissão Técnica a que alude o § 1º deste artigo emitirá um parecer quanto à aceitação ou não da área institucional pretendida e indicada pelo parcelador, podendo ainda indicar outra área, para reserva e implantação de equipamentos comunitários, observando os critérios estabelecidos no “caput” deste artigo.

§4º As despesas decorrentes da reserva e doação da área na forma do §2º deste artigo correrão por conta exclusiva do parcelador.

**Art. 109** Os lotes resultantes de parcelamentos deverão, necessariamente, confrontar com via oficial de circulação, não sendo admitidos lotes com acesso por simples passagem ou viela.



**Art. 110** 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.

### **CAPÍTULO XIII** **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

**Art. 111** 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.

**Art. 112** 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.

**Art. 113** 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.

**Art. 114** As alterações de projeto já aprovado em data anterior à da publicação desta lei deverão ser analisadas observando-se os seguintes critérios:

I – projeto modificativo: com base na legislação vigente à época da aprovação;

II – projeto substitutivo: com base nas disposições desta lei complementar.

§1º Entende-se por projeto modificativo o que envolve modificações que não impliquem nova análise total e que preservem as características, medidas principais e áreas computáveis com variação máxima de até 5% (cinco por cento) do projeto anteriormente aprovado.



§2º Considera-se projeto substitutivo o que altera, total ou parcialmente, o anterior, sem preservar suas características originais, constituindo um novo projeto.

## **CAPÍTULO XIV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 115** 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;

**Art. 116** 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;

**Art. 117** 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;

**Art. 118** 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;

**Art. 119** O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei regulamentando procedimentos de análise e mitigação de impacto ambiental e de vizinhança relacionado à instalação e funcionamento de helipontos e heliportos.

## **CAPÍTULO XV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 120** Em cada Setor de Uso Residencial e Industrial poderão ser destinados áreas ou eixos para comércio local, cujos lotes deverão ter área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (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.



**Art. 121** 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.

**Art. 122** Os usos 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.

**Art. 123** 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 daquele objeto dos incisos I e II deste artigo.

**Art. 124** Constatada alteração ou divergência das atividades descritas no Termo de Enquadramento/ Alvará de Funcionamento, os estabelecimentos/ empresas poderão sofrer as penalidades cabíveis previstas no artigo 126 nesta lei e em normas complementares.

## **CAPÍTULO XVI DOS ANEXOS**

**Art. 125** 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 74 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

ANEXO X – MÉTODO PARA CONSTRUÇÃO GRÁFICA DA CURVA DE CONCORDÂNCIA ENTRE AS FAIXAS DE RECUO MÍNIMO OBRIGATÓRIO PARA OS LOTES DE ESQUINA.





ANEXO XI – QUADRO DE USOS DE INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO

ANEXO XII – QUANTIDADE DE VAGAS

ANEXO XIII – ELEMENTOS DE ANÁLISE PARA APROVAÇÃO DO ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO À VIZINHANÇA (RIV).

**Art. 126** Os dispositivos referentes à questão relacionada ao zoneamento previstos na Lei Complementar nº 150, de 10 de dezembro de 2004, não abordados nesta lei, serão regulamentados através de decreto.

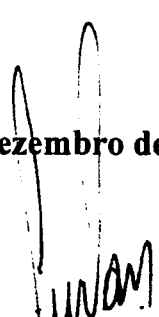
**Art. 127** Nos prazos definidos nos artigos constantes do Código de Edificações não se incluirão os dias em que o procedimento estiver tramitando em outros órgãos da Municipalidade.

**Parágrafo único.** A não manifestação ou apreciação referente ao Pólo Gerador de Tráfego (PGT) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pelos demais órgãos municipais consultados pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo, dentro dos prazos a serem regulamentados, ensejará a interpretação da concordância desses órgãos, no âmbito de suas respectivas atribuições. ”

**Art. 128** Todas as unidades municipais responsáveis pela apreciação dos projetos deverão atuar em total coesão e dar prioridade àqueles procedimentos que envolvam o Pólo Gerador de Tráfego (PGT),

**Art. 129** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 75, de 13 de maio de 1999, a Lei Complementar nº 121, de 18 dezembro de 2002, e os artigos 11 a 41, o Parágrafo único do art. 68, e os artigos 69 a 74, todos da Lei Complementar nº 314, de 7 de Novembro de 2013.

**Prefeitura Municipal de Barueri, 4 de dezembro de 2017.**

  
**RUBENS FURLAN**  
Prefeito Municipal

**CERTIFICO QUE O PRESENTE ATO FOI  
PUBLICADO NA EDIÇÃO DO DIA**

6 / 12 / 17