



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

LEI Nº 5.057 DE 16 DE DEZEMBRO DE 2011

“ALTERA DISPOSITIVOS, ACRESCENTA ARTIGOS E ALTERA O ANEXO III DA LEI Nº. 4.944, DE 27 DE OUTUBRO DE 2010.”

JOSÉ AURICCHIO JÚNIOR, Prefeito Municipal de São Caetano do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei e nos termos do artigo 69, inciso XI da Lei Orgânica do Município,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou e promulgou a seguinte Lei:

Artigo 1º - O artigo 2º da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 2º - Para fins de implementação da presente Lei de Zoneamento Estratégico, fica o território municipal subdividido em 16 (dezesseis) Zonas, que são as seguintes:

- I - Z1: Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade Demográfica;
- II - Z2: Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade Demográfica;
- III - Z3: Zona de Predominância Residencial de Média/Baixa Densidade Demográfica;
- IV - Z4: Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade Demográfica;
- V - Z5: Zona de Uso Misto de Média Densidade Demográfica;
- VI - Z6: Zona de Expansão Demográfica;
- VII - Z7: Zona do Principal Centro Comercial;
- VIII - Z8: Zona de Predominâncias Industrial e Comercial;
- IX - Z9: Zonas Institucionais;
- X - Z10: Zona do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica;
- XI - Z11: Zona de Predominância Residencial de Média/Alta Densidade Demográfica;
- XII - Z12: Zona Especial de Verticalização;
- XIII - Z13: Zona Mista para Desenvolvimento Sócio-Econômico de Interesse Público;
- XIV - Z14: Zona de Alta Densidade de Uso Não-residencial;
- XV - ZUD: Zona de Uso Diversificado;
- XVI - ZUPI: Zona de Uso Predominantemente Industrial.

§ 1º - Os limites das Zonas serão, predominantemente, os eixos das ruas que as dividem, cujas descrições e delimitações fazem parte desta Lei e estão no sentido horário.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.02-

§ 2º - O mapa do Município de São Caetano do Sul (Anexo III), com a indicação das divisões das Zonas relacionadas neste artigo, fica fazendo parte integrante da presente Lei.”

Artigo 2º - A alínea “c” do inciso IV e o § 1º do artigo 3º da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 3º -

IV -

- a)
- b)
- c) área construída máxima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados).

§ 1º - Para edificação exclusivamente residencial unifamiliar com gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos mais o térreo, podendo ter subsolo, limitada sua altura em 10,00m (dez metros) acima do nível médio das guias da via de frente, serão dispensados todos os recuos até o teto do 1º pavimento, com exigência de recuo frontal de 5,00m (cinco metros) para o 2º pavimento; quando o terreno for de esquina ou possuir mais de uma via de frente, poderá ser permitido, a critério da autoridade municipal, a diminuição ou dispensa desse recuo na testada secundária.

Artigo 3º - A alínea “c” do inciso VIII e o § 1º do artigo 7º da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 7º -

VIII -

- a)
- b)
- c) área construída máxima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

§ 1º - Para edificação exclusivamente residencial unifamiliar com gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos mais o térreo, podendo ter subsolo, limitada sua altura em 10,00m (dez metros) acima do nível médio das guias da via de frente, serão dispensados todos os recuos até o teto do 1º pavimento, com exigência de recuo frontal de 5,00m (cinco metros) para o 2º pavimento; quando o terreno for de esquina ou possuir mais de uma via de frente, poderá ser permitido, a critério da autoridade municipal, a diminuição ou dispensa desse recuo na testada secundária.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.03-

Artigo 4º - O inciso VIII e o inciso X do artigo 10 da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 10 -

VIII - será dispensada de todos os recuos a edificação destinada exclusivamente para comércio ou serviços, com o gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo, podendo ter subsolo e mezanino, limitada sua altura em 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente, observando que:

- a) deverá respeitar a Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso VI deste artigo;
- b) o mezanino poderá ter a área máxima de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão ou respectiva dependência;
- c) deverá possuir estacionamento de veículos na proporção mínima de uma vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área útil construída, cuja exigência poderá ser dispensável quando a edificação possuir a área máxima construída de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

.....

X - para edificação exclusivamente residencial unifamiliar com gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos mais o térreo, podendo ter subsolo, limitada sua altura em 10,00m (dez metros) acima do nível médio das guias da via de frente, serão dispensados todos os recuos até o teto do 1º pavimento, com exigência de recuo frontal de 5,00m (cincometros) para o 2º pavimento; quando o terreno for de esquina ou possuir mais de uma via de frente, poderá ser permitido, a critério da autoridade municipal, a diminuição ou dispensa desse recuo na testada secundária.

.....”

Artigo 5º - A alínea “e” do inciso IV e a alínea “c” do inciso VIII do artigo 11 da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 11 -

IV -



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.04-

- a)
- b)
- c)
- d)
- e) fica estabelecido que o recuo lateral referido na alínea "c" do inciso IV deste artigo será exigido tão somente para edificações com gabarito superior a térreo mais 2 (dois) pavimentos ou altura superior a 9,00m (nove metros) acima do nível médio das guias da via de frente.

.....
VIII -

- a)
- b)
- c) área construída máxima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

.....
Artigo 6º - A alínea "c" do inciso IV e o § 1º do artigo 14 da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 14 -

.....
IV -

- a)
- b)
- c) área construída máxima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

.....
§ 1º - Para edificação exclusivamente residencial unifamiliar com gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos mais o térreo, podendo ter subsolo, limitada sua altura em 10,00m (dez metros) acima do nível médio das guias da via de frente, serão dispensados todos os recuos até o teto do 1º pavimento, com exigência de recuo frontal de 5,00m (cinco metros) para o 2º pavimento; quando o terreno for de esquina ou possuir mais de uma via de frente, poderá ser permitido, a critério da autoridade municipal, a diminuição ou dispensa desse recuo na testada secundária.

.....
Artigo 7º - A alínea "c" do inciso IV do artigo 15 da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 15 -

.....
IV -



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.05-

- a)
- b)
- c) área construída máxima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

Artigo 8º - A alínea "c" do inciso VIII e o § 1º do artigo 17 da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 17 -

VIII -

- a)
- b)
- c) área construída máxima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

§ 1º - Para edificação exclusivamente residencial unifamiliar com gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos mais o térreo, podendo ter subsolo, limitada sua altura em 10,00m (dez metros) acima do nível médio das guias da via de frente, serão dispensados todos os recuos até o teto do 1º pavimento, com exigência de recuo frontal de 5,00m (cinco metros) para o 2º pavimento; quando o terreno for de esquina ou possuir mais de uma via de frente, poderá ser permitido, a critério da autoridade municipal, a diminuição ou dispensa desse recuo na testada secundária.

Artigo 9º - A alínea "c" do inciso IV do artigo 22 da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 22 -

IV -

- a)
- b)
- c) área construída máxima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

Artigo 10 - A alínea "c" do inciso IV do artigo 24 da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 24 -

IV -



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.06-

- a)
- b)
- c) área construída máxima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

Artigo 11 - O artigo 25 da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 25 - Na Zona Mista para Desenvolvimento Sócio-Econômico de Interesse Público (Z-13), ficam as edificações sujeitas, além das limitações impostas pela legislação edilícia, às exigências e restrições seguintes:

I - cada terreno poderá assim ser ocupado:

- a) área construída máxima de 90% (noventa por cento) para edificações residenciais;
- b) área construída mínima de 10% (dez por cento) para atividades comerciais, de serviços ou industriais;
- c) se houver desmembramento da gleba ou lotes, os percentuais mencionados nas alíneas "a" e "b" deste inciso deverão ser mantidos em cada lote de terreno resultante;
- d) para cada projeto a ser aprovado, correspondente a um lote ou gleba, os percentuais referidos nas alíneas "a" e "b" deste inciso deverão ser obedecidos e não será concedido "habite-se", mesmo em caráter parcial, sem que haja a conclusão definitiva da parte comercial;
- e) as atividades comerciais e de serviços permitidas serão o comércio varejista local (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2) e serviço local (Quadro 3), conforme Quadros constantes do artigo 32 da Lei 4.944, de 27 de outubro de 2010;
- f) as atividades industriais ficam subordinadas à aprovação prévia da Secretaria Municipal de Obras e Habitação (SEOHAB), Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão (SEPLAG) e outros órgãos se necessário, sem prejuízo das demais exigências específicas.

II - serão permitidos, no máximo, 3 (três) pavimentos de subsolos, os quais obedecerão, no mínimo, recuos obrigatórios de 5,00m (cinco metros) em relação aos alinhamentos estabelecidos pelo Poder Público para as vias públicas, inclusive nas curvas de concordâncias e de esquinas.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.07-

III - quanto às vagas de estacionamento, deverá ser respeitado, no mínimo, o seguinte:

a) nos edifícios para fins residenciais:

- 1 - cada unidade habitacional deverá ter, no mínimo, 2 (duas) vagas de estacionamento de veículos;
- 2 - cada vaga deverá ser demarcada e identificada;
- 3 - poderá ser aceito "conjunto" com vagas "presas" ou "encravadas", desde que pertencentes a uma mesma unidade autônoma e que haja acesso direto para entrada e saída;

b) nos edifícios destinados a outros fins deverá haver 1 (uma) vaga de estacionamento de veículos para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área útil construída, observando que:

- 1 - cada vaga deverá ser demarcada e identificada;
- 2 - se houver vaga "presa" ou "encravada" deverá ter permanência de manobrista no local;

c) cada vaga poderá ter qualquer formato desde que nela possa ser inscrito um retângulo de, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), com altura livre mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

d) o acesso para a entrada e saída de veículos deverá ter a largura mínima de 3,00m (três metros), sendo que quando o número de vagas de estacionamento ultrapassar a 30 (trinta) deverá possuir mais de 1 (um) acesso de veículos com largura mínima de 3,00m (três metros) para cada acesso, observando que:

- 1 - a autoridade competente poderá fazer maiores exigências;
- 2 - as rampas para veículos terão declividade máxima de 20% (vinte por cento);
- 3 - os acessos para a garagem de veículos deverão ter trecho mínimo de 5,00m (cinco metros) em nível longitudinal, contados a partir do alinhamento da via pública;



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.08-

- IV - o piso do pavimento térreo dos edifícios poderá ser executado no máximo até 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima das guias das vias lindeiras ao lote;
- V - a Taxa de Ocupação dos edifícios será de 70% (setenta por cento) da área do terreno, exceto para subsolo e uma guarita e afins com a área máxima construída de 10,00m² (dez metros quadrados), a qual poderá ser edificada sobre o recuo frontal do pavimento térreo;
- VI - o Coeficiente de Aproveitamento Básico será de 5 (cinco) vezes a área do terreno, não incluído subsolo;
- VII - os recuos mínimos serão os seguintes:
 - a) para os edifícios os recuos serão:
 - 1 - de frente do lote para a via principal 5,00m;
 - 2 - de fundos 5,00m;
 - 3 - lateral, ambos os lados, nos lotes de meio de quadra 4,00m;
 - 4 - lateral para via secundária, nos lotes de esquina 5,00m;
 - 5 - entre edifícios com mais de 3 pavimentos no mesmo lote 8,00m;
 - b) sobre os recuos previstos na alínea "a" deste inciso não poderão ser edificados terraços, sacadas, floreiras, pérgulas, elementos estruturais, ou quaisquer outros, sejam cobertos ou descobertos, com exceção dos terraços frontais definidos na alínea "c" do inciso VIII, bem como guarita e complementos, estabelecida no inciso V deste artigo;
 - c) nas demais edificações, desde que o respectivo piso do pavimento térreo fique a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente:
 - 1 - para edificação residencial unifamiliar, com gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos mais o térreo, podendo ter subsolo, limitada sua altura em 10,00m (dez metros) acima do nível médio das guias da via de frente, será exigido apenas recuo frontal de 5,00m (cinco metros); quando o terreno for de esquina ou possuir mais de uma via de frente, poderá ser permitido, a critério da autoridade municipal, a diminuição ou dispensa de recuo na testada secundária, mantendo-se a obrigatoriedade de, ao menos, o recuo de 5,00m (cinco metros) para a testada principal ou entrada da edificação;



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.09-

2 - para edificação com fins comerciais, de serviços, ou industriais, com gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo, podendo ter subsolo e mezanino, limitada sua altura em 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente, serão dispensados todos os recuos, ficando estabelecido que o mezanino poderá ter a área máxima de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão ou respectiva dependência;

3 - para edificação de uso misto, tão somente de 1 (um) salão comercial e 1 (uma) residência, em pavimentos sobrepostos, limitada sua altura em 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente, desde que o pavimento térreo reserve vaga de garagem para a habitação, a qual deverá ter acesso independente do comércio, serão dispensados todos os recuos.

d) quando houver previsão de alargamento de via pública determinado por legislação específica, a este será acrescido o recuo urbanístico estabelecido pela presente Lei;

VIII - os edifícios poderão ter a altura máxima correspondente ao recuo frontal da edificação para a via principal, somado ao dobro da largura da mesma via, contada a partir do piso do pavimento térreo, observando que:

a) com relação ao gabarito de altura, serão permitidos pavimentos com plantas diferenciadas, sendo que:

1 - o teto ou cobertura do andar mais elevado deverá ficar inserido no gabarito de altura;

2 - não se permitirá cálculos escalonados, ou seja, a fórmula do gabarito de altura será aplicada uma única vez;

3 - o recuo a ser considerado será a menor distância da projeção do edifício até o alinhamento da via de frente;

b) tão somente para fins e efeitos de gabarito de altura dos edifícios, serão considerados os seguintes valores máximos:

1 - largura da via pública será considerada a medida máxima de 16,00m (dezesseis metros);



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.10-

- 2 - recuo de frente será considerado o máximo de 1,5 (um vírgula cinco) vezes a medida da respectiva testada frontal do lote;
 - 3 - para qualquer resultado, inclusive quando projetados mais de 1 (um) edifício em um único condomínio, esses edifícios não poderão ter gabarito superior a 25 (vinte e cinco) pavimentos mais o térreo, os quais, somados, não poderão ter altura superior a 74,00m (setenta e quatro metros);
- c) para cálculo da altura máxima dos edifícios, não serão considerados como infringentes dos recuos frontais, os corpos salientes em balanço, como terraços ou varandas, desde que a soma das projeções em plano vertical paralelo à frente não exceda à terça parte da superfície total da fachada correspondente e desde que projete-se no máximo em 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre o recuo no plano horizontal;
- d) quando projetados mais de 1 (um) edifício em um único condomínio, a altura máxima dos mesmos será limitada pela utilização do menor dos recuos destes edifícios para a via pública de frente;
- IX - todos os imóveis deverão possuir e manter Área Permeável no terreno de, no mínimo, 15% (quinze por cento) de sua área total, a qual será mantida totalmente livre de pavimentação ou construção; quando não for possível atender na íntegra essa Área Permeável, admite-se a construção de Reservatório de Retenção de Águas Pluviais, com a finalidade de reter e retardar o despejo de seu conteúdo no sistema público de águas pluviais tão logo este sistema apresente condições de receber tal contribuição, cujo volume mínimo do reservatório será dimensionado pela seguinte fórmula:

$$Vr = (0,15.At - Ap) \times 0,06$$

Onde:

Vr = Volume do Reservatório;

At = Área total do terreno;

Ap= Área Permeável a ser mantida no terreno”.

Artigo 12 - Fica acrescentado na Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, o artigo 25-A, com a seguinte redação:

“Artigo 25-A- Na Zona de Alta Densidade de Uso Não-residencial (Z14), ficam as edificações sujeitas, além das limitações impostas pela legislação edilícia, às exigências e restrições seguintes:



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.11-

- I - os edifícios poderão ter a altura máxima correspondente ao recuo frontal da edificação para a via principal, somado ao dobro da largura da mesma via, contada a partir do piso do pavimento térreo, observando que:
 - a) com relação ao gabarito de altura, serão permitidos pavimentos com plantas diferenciadas, sendo que:
 - 1 - o teto ou cobertura do andar mais elevado deverá ficar inserido no gabarito de altura;
 - 2 - não se permitirá cálculos escalonados, ou seja, a fórmula do gabarito de altura será aplicada uma única vez;
 - 3 - o recuo a ser considerado será a menor distância da projeção do edifício até o alinhamento da via de frente;
 - b) tão somente para fins e efeitos de gabarito de altura dos edifícios, serão considerados os seguintes valores máximos:
 - 1 - largura da via pública será considerada a medida máxima de 16,00m (dezesesseis metros);
 - 2 - recuo de frente será considerado o máximo de 1,5 (um vírgula cinco) vezes a medida da respectiva testada frontal do lote;
 - 3 - para qualquer resultado, inclusive quando projetados mais de 1 (um) edifício em um único condomínio, esses edifícios não poderão ter gabarito superior a 20 (vinte) pavimentos mais o térreo, os quais, somados, não poderão ter altura superior a 59,00m (cinquenta e nove metros);
 - c) para cálculo da altura máxima dos edifícios, não serão considerados como infringentes dos recuos frontais, os corpos salientes em balanço, como terraços ou varandas, desde que a soma das projeções em plano vertical paralelo à frente não exceda à terça parte da superfície total da fachada correspondente e desde que projete-se no máximo em 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre o recuo no plano horizontal;
 - d) quando projetados mais de 1 (um) edifício em um único condomínio, a altura máxima dos mesmos será limitada pela utilização do menor dos recuos destes edifícios para a via pública de frente;



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.12-

- II - os imóveis terão o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 4,5 (quatro vírgula cinco) vezes a área do terreno em que será construído, ficando estabelecido que a área computável para atendimento deste índice não inclui subsolo;
- III - os edifícios poderão ter, no máximo, a Taxa de Ocupação de 45% (quarenta e cinco por cento) da área do terreno, ficando estabelecido que a área computável para atendimento deste índice, não inclui:
 - a) subsolo;
 - b) guarita e afins com a área máxima construída de 10,00m² (dez metros quadrados), a qual poderá ser edificada sobre o recuo frontal do pavimento térreo;
- IV - os recuos mínimos serão os seguintes:
 - a) para os edifícios os recuos serão:
 - 1 - de frente do lote para a via principal 5,00m;
 - 2 - de fundos 5,00m;
 - 3 - lateral, ambos os lados, nos lotes de meio de quadra 4,00m;
 - 4 - lateral, para via secundária, nos lotes de esquina 5,00m;
 - 5 - entre edifícios com mais de 3 pavimentos no mesmo lote 8,00m.
 - b) sobre os recuos previstos na alínea "a" deste inciso não poderão ser edificados terraços, sacadas, floreiras, pérgulas, elementos estruturais, ou quaisquer outros, sejam cobertos ou descobertos, com exceção de guarita e complementos, bem como terraços frontais, respectivamente definidos na alínea "b" do inciso III e na alínea "c" do inciso I deste artigo;
 - c) quando houver previsão de alargamento de via pública determinado por legislação específica, a este será acrescido o recuo urbanístico estabelecido pela presente Lei; d) nas faixas de terreno em que houver previsão de alargamento de vias públicas, não serão permitidas quaisquer construções, inclusive subsolos, rampas, guaritas, depósitos ou similares; e) prevalecem, ainda, os seguintes recuos obrigatórios, para quaisquer finalidades construtivas, inclusive subsolo:



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.13-

- 1 - para a Av. Guido Aliberti, o recuo obrigatório de 5,00m (cinco metros), em relação ao alinhamento estabelecido pela Prefeitura Municipal;
 - 2 - para a Rua São Paulo, no trecho compreendido entre a Avenida Guido Aliberti e a Rua São Jorge, o recuo obrigatório será de 4,00m (quatro metros) em ambos os lados da via, até atingir o alinhamento projetado pela Prefeitura Municipal;
- V - os edifícios deverão ter o piso acabado do pavimento térreo a um nível máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente;
- VI - os edifícios deverão ter estacionamento de veículos na proporção mínima de uma vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área útil construída, observando que:
- 1 - cada vaga deverá ser demarcada e identificada;
 - 2 - cada vaga poderá ter qualquer formato desde que nela possa ser inscrito um retângulo de, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), com altura livre mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);
 - 3 - se houver vaga “presa” ou “encravada”, deverá ter permanência de manobrista no local;
 - 4 - o acesso de veículos deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros), sendo que os imóveis com mais de 30 (trinta) vagas de estacionamento deverão possuir mais de 1 (um) acesso de veículos com largura mínima de 3,00m (três metros) para cada acesso, observando que:
 - 4.1 - a autoridade competente poderá fazer maiores exigências;
 - 4.2 - as rampas para veículos terão declividade máxima de 20% (vinte por cento);
 - 4.3 - os acessos para a garagem de veículos deverão ter trecho mínimo de 5,00m (cinco metros) em nível longitudinal, contados a partir do alinhamento da via pública;



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.14-

- 5 - a edificação com fim exclusivamente de comércio, serviços ou indústria poderá ser dispensada de vagas de estacionamento de veículos, quando possuir todas as seguintes condições:
 - 5.1 - gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo;
 - 5.2 - altura máxima de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente;
 - 5.3 - área máxima construída de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

- VII - na Zona de Alta Densidade de Uso Não-residencial (Z14), somente serão permitidos os seguintes usos:
 - a) atividades comerciais e de serviços: comércio varejista local (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2) e serviço local (Quadro 3), conforme Quadros constantes do artigo 32 da Lei 4.944, de 27 de outubro de 2010;
 - b) atividades industriais, que ficarão subordinadas à aprovação prévia da Secretaria Municipal de Obras e Habitação (SEOHAB), Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão (SEPLAG) e outros órgãos se necessário, sem prejuízo das demais exigências específicas;
 - c) o subsolo poderá servir de garagem para veículos, depósitos, sanitários e vestiários, sendo vedado o seu uso para fins comerciais e serviços;

- VIII - as dimensões mínimas de cada lote são as estabelecidas na Lei Federal nº. 6.766/79, ou seja, mínimo de 5,00m (cinco metros) de testada para a via pública, bem como a área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

- IX - todos os imóveis deverão possuir e manter Área Permeável no terreno de, no mínimo, 15% (quinze por cento) de sua área total, a qual será mantida totalmente livre de pavimentação ou construção; quando não for possível atender na íntegra a Área Permeável prevista neste inciso, admite-se a construção de Reservatório de Retenção de Águas Pluviais, com finalidade de reter e retardar o despejo de seu conteúdo no sistema público de águas pluviais tão logo este sistema apresente condições de receber tal contribuição, cujo volume mínimo será dimensionado pela seguinte fórmula:



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.15-

$$Vr = (0,15.At - Ap) \times 0,06$$

Onde:

Vr = Volume do Reservatório;

At = Área total do terreno;

Ap = Área Permeável a ser mantida no terreno.

- § 1º - Para edificação com fins exclusivamente de comércio, serviços ou indústrias, com gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo, podendo ter subsolo e mezanino, limitada sua altura em 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente, serão dispensados todos os recuos.
- § 2º - O mezanino poderá ter a área máxima de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão ou respectiva dependência.
- § 3º - As edificações referidas nos §§ 1º e 2º deste artigo deverão ter:
- I - Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso IX deste artigo;
 - II - o piso do pavimento térreo a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente;
 - III - o Coeficiente de Aproveitamento de 2 (duas) vezes a área do terreno, excluída a área de subsolo."

Artigo 13 - A alínea "c" do inciso VIII e o § 1º do artigo 26 da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 26 -

VIII -

- a)
- b)
- c) área construída máxima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

- § 1º - Para edificação exclusivamente residencial unifamiliar com gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos mais o térreo, podendo ter subsolo, limitada sua altura em 10,00m (dez metros) acima do nível médio das guias da via de frente, serão dispensados todos os recuos até o teto do 1º pavimento, com exigência de recuo frontal de 5,00m (cinco metros) para o 2º pavimento; quando o terreno for de esquina ou possuir mais de uma via de frente, poderá ser permitido, a critério da autoridade municipal, a diminuição ou dispensa desse recuo na testada secundária.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.16-

Artigo 14 - A alínea "c" do inciso VIII e o § 1º do artigo 27 da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 27 -

VIII -

- a)
- b)
- c) área construída máxima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

§ 1º - Para edificação exclusivamente residencial unifamiliar com gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos mais o térreo, podendo ter subsolo, limitada sua altura em 10,00m (dez metros) acima do nível médio das guias da via de frente, serão dispensados todos os recuos até o teto do 1º pavimento, com exigência de recuo frontal de 5,00m (cinco metros) para o 2º pavimento; quando o terreno for de esquina ou possuir mais de uma via de frente, poderá ser permitido, a critério da autoridade municipal, a diminuição ou dispensa desse recuo na testada secundária.

Artigo 15 - Fica acrescentado na Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, o artigo 29-A, com a seguinte redação:

"Artigo 29-A- A construção de edifício, desde que permitido para a Zona em que estiver inserido, deverá observar as restrições da legislação edilícia, inclusive a regulamentação do nível do pavimento térreo, ficando ainda estabelecido que, caso haja desníveis nos alinhamentos, nenhuma parte do edifício, inclusive subsolo, edificada junto aos alinhamentos das vias públicas poderá elevar-se a mais de 6,00m (seis metros) em relação ao nível das guias mais baixas dos respectivos alinhamentos.

§ 1º - Em atendimento a esta limitação de altura, o edifício deverá ter as partes que se elevarem acima do nível estabelecido por este artigo, inclusive quando tratar-se de subsolos, recuadas, no mínimo, 5,00m (cinco metros) do respectivo alinhamento da via pública.

§ 2º - Para as demais edificações, quando permitidas junto aos alinhamentos das vias públicas, além de observar as restrições da legislação edilícia, inclusive a regulamentação do nível do piso do pavimento térreo, caso haja desníveis nos alinhamentos a altura da fachada, medida do nível das guias mais baixas até o teto da edificação, será, no máximo equivalente ao gabarito regulamentado acrescido de 3,00m (três metros), sendo que, quando este resultado for ultrapassado, as partes da edificação que se elevarem acima do nível aqui estabelecido, inclusive



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.17-

quando tratar-se de subsolos, deverão ser recuadas, no mínimo, 5,00m (cinco metros) do respectivo alinhamento da via pública.

§ 3º - A autoridade competente poderá fazer exigências semelhantes para os projetos que apresentarem desníveis elevados em relação aos respectivos imóveis vizinhos”.

Artigo 16 - O item “Z-8E” do artigo 40 da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 40 -

Z-8E:

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua São Paulo com Av. Guido Aliberti. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Guido Aliberti com Av. Goiás), ponto 3 (Av. Goiás com divisa Oeste da propriedade do I.N.S.S.), ponto 4 (divisa Oeste da propriedade do I.N.S.S. com os fundos dos imóveis ímpares da Rua Pedro José Lorenzini), ponto 5 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Pedro José Lorenzini com Av. Senador Roberto Simonsen), ponto 6 (Av. Senador Roberto Simonsen com Rua Casemiro de Abreu), ponto 7 (Rua Casemiro de Abreu com Rua Major Carlo Del Prete), ponto 8 (Rua Major Carlo Del Prete com fundos dos imóveis pares da Rua Mato Grosso), ponto 9 (divisa Sul do C.R.E. Tamoyo com divisa Oeste do C.R.E. Tamoyo), ponto 10 (divisa Oeste do C.R.E. Tamoyo com Rua São Paulo). Do ponto 10, segue pela Rua São Paulo até o ponto 1.”

Artigo 17 - Fica acrescentado na Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, o artigo 45-A, com a seguinte redação:

“Artigo 45-A- A Zona de Alta Densidade de Uso Não-residencial (Z14), será constituída de 1 (um) segmento, com a descrição e delimitações seguintes:

Z14:

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua São Paulo, lado par, com a Av. Guido Aliberti. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua São Paulo com divisa Oeste do C.R.E. Tamoyo), ponto 3 (divisa Oeste do C.R.E. Tamoyo com divisa Norte do Espaço Cerâmica), ponto 4 (divisa Norte do Espaço Cerâmica com divisa da propriedade da P.M.S.C.S. onde se localizam o Corpo de Bombeiros e a Guarda Municipal). Do ponto 4, segue pela divisa da P.M.S.C.S. até o ponto 1.”

Artigo 18 - O anexo III da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a ser o anexo constante da presente Lei.

Artigo 19 - As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/1981 – VI Vol.

-fls.18-

Artigo 20 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, 16 de dezembro de 2011, 135º da fundação da cidade e 64º de sua emancipação Político-Administrativa.


JOSÉ AURICCHIO JÚNIOR
Prefeito Municipal


LÁZARO ROBERTO LEÃO
Secretário Municipal da SEPLAG

Publicado na Seção de Documentação e Estatística, na mesma data.


JOSÉ FERREIRA DA SILVA
Diretor da D.A.R.H.