



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

## **LEI Nº 4.944 DE 27 DE OUTUBRO DE 2010**

### **“DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL”.**

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

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

#### **CAPÍTULO I DIVISÕES DAS MACROZONAS E DAS ZONAS**

Artigo 1º - O Município de São Caetano do Sul regido pelo Plano Diretor Estratégico, conforme a Lei nº 4.438, de 09 de setembro de 2006 e alterações posteriores, está classificado em 7 (sete) Macrozonas, assim denominadas:

- I - MZ-RA: Macrozona de Alta Densidade;
- II - MZ-RB: Macrozona de Baixa Densidade;
- III - MZ-RC: Macrozona de Média e Alta Densidade;
- IV - MZ-CP: Macrozona do Centro Principal;
- V - MZ-CS: Macrozona de Comércio e Serviços;
- VI - MZ-PI: Macrozona Industrial;
- VII - MZ-PT: Macrozona do Pólo Tecnológico.

Artigo 2º - Para fins de implementação da presente Lei de Zoneamento Estratégico, fica o território municipal subdividido em 15 (quinze) 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 - ZUD: Zona de Uso Diversificado;
- XV - ZUPI: Zona de Uso Predominantemente Industrial.



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.02-

- § 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.
- § 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.

## **CAPÍTULO II ESPECIFICAÇÕES DO USO DO SOLO**

### **Seção I**

#### **Zona 1**

- Artigo 3º - Na Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade Demográfica (Z1), ficam as edificações sujeitas, além das limitações impostas pela legislação edilícia, às exigências e restrições seguintes:
- I - os edifícios residenciais, comerciais, de serviços ou mistos, 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) os imóveis terão o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 3 (três) vezes a área do terreno em que será construído;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.03-

- d) fica estabelecido que a área computável para atendimento do Coeficiente de Aproveitamento referido na alínea “c” do inciso I deste artigo não inclui subsolo;
- e) os edifícios poderão ter, no máximo, a Taxa de Ocupação de 45% (quarenta e cinco por cento) da área do terreno;
- f) fica estabelecido que a área computável para atendimento da Taxa de Ocupação referida na alínea “e” do inciso I deste artigo, não inclui:
  - 1 - subsolo;
  - 2 - guarita e afins com a área máxima construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), a qual poderá ser edificada sobre o recuo frontal do pavimento térreo;
- g) os recuos mínimos para os edifícios serão os seguintes:
  - 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.
- h) sobre os recuos previstos na alínea “g” do inciso I deste artigo 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 no item 2 da alínea “f” e na alínea “n” do inciso I deste artigo;
- i) 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, podendo a autoridade competente fazer maiores exigências quando o imóvel possuir testadas para mais de uma via pública;
- j) as vagas de estacionamento de veículos nos edifícios multifamiliares deverão atender:
  - 1 - cada unidade habitacional deverá ter, no mínimo, 2 (duas) vagas de estacionamento de veículos;
  - 2 - cada vaga deverá ser demarcada e identificada;
  - 3 - 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);



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.04-

- 4 - 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.
  
  - k) os edifícios que possuírem (no todo ou em parte) atividades comerciais ou de serviços, deverão ter estacionamento de veículos na proporção mínima de uma vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> (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.
  
  - l) os edifícios deverão possuir acesso de veículos com a 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:
    - 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.
  
  - m) 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;
  
  - n) 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;
- II - será permitido o comércio varejista local (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2) e serviço local (Quadro 3), conforme Quadros constantes do artigo 32 desta Lei;



# Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.05-

- III - cada edificação exclusivamente residencial unifamiliar deverá ter, no mínimo, uma vaga de estacionamento de veículo;
- IV - a edificação com fim exclusivamente de comércio ou serviços poderá ser dispensada de vagas de estacionamento de veículos, quando possuir todas as seguintes condições:
  - a) gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo;
  - b) altura máxima de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente;
  - c) área máxima construída de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- V - uma edificação poderá ser dispensada da exigência de garagem, se devidamente justificável, como quando tratar-se de reforma sem acréscimo de área construída, cuja construção existente esteja regularizada sem a mencionada dependência;
- VI - o subsolo poderá servir de garagem para veículos, depósitos, sanitários e vestiários, sendo vedado o seu uso para habitação e para permanência de pessoas, inclusive para fins comerciais e serviços;
- VII- 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;
- 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 125,00m<sup>2</sup> (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:

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

Onde:

Vr = Volume do Reservatório;

At = Área total do terreno;

Ap = Área Permeável a ser mantida no terreno;



# Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.06-

X - será permitido o parcelamento do solo, em espaço denominado Condomínio Residencial Fechado, ou Condomínio Horizontal, conforme exigências e restrições do artigo 31 da presente Lei;

XI - todas as edificações deverão ser recuadas, no mínimo, 6,00m (seis metros) da margem esquerda do Córrego Utinga, para quaisquer finalidades, inclusive subsolos.

- § 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, 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.
- § 2º - Para edificação com fim exclusivamente de comércio ou serviços 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.
- § 3º - O mezanino poderá ter a área máxima de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão ou respectiva dependência.
- § 4º - 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.
- § 5º - As edificações referidas nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo deverão ter Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso IX deste artigo.
- § 6º - As edificações referidas nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo deverão ter o piso do pavimento térreo a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente; essas mesmas edificações deverão respeitar o Coeficiente de Aproveitamento de 2 (duas) vezes a área do terreno, excluída a área de subsolo.
- Artigo 4º - Ficam estabelecidas as restrições específicas para Taxa de Ocupação e Recuos em construções de edifícios destinados exclusivamente a fins comerciais ou de serviços, desde que o terreno esteja inserido na Z1 (Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade Demográfica) e que possua frente para as vias públicas denominadas Corredores Comerciais, da seguinte forma:
- I - os Corredores Comerciais referidos no *caput* deste artigo, considerados tão somente os seus trechos, lados ou segmentos que estejam inseridos na Z1 (Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade Demográfica) serão os seguintes: Rua Alegre, Rua Amazonas, Av. Goiás e Av. Senador Roberto Simonsen;



# ***Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul***

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.07-

- II - a Taxa de Ocupação e os Recuos destes edifícios serão os mesmos estabelecidos, respectivamente, nas alíneas “e”, “f” e “g” do inciso I do artigo 3º desta Lei, porém, contados somente a partir do piso do segundo pavimento, sendo, portanto, permitida a construção sem exigência de recuos para subsolos, térreo e primeiro pavimento, desde que a soma destes (térreo e primeiro pavimento) observem o limite de altura de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente, devendo respeitar a Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso IX do artigo 3º desta Lei.

§ Único - Aplicam-se às hipóteses previstas no *caput* deste artigo, todas as disposições do artigo 3º desta Lei que não forem conflitantes com os incisos I e II deste artigo.

Artigo 5º - Prevalecem, ainda, os seguintes recuos obrigatórios, para quaisquer finalidades construtivas, inclusive subsolo:

- I - para a Av. Guido Aliberti, o recuo obrigatório de 5,00m (cinco metros), em relação ao alinhamento estabelecido pela Prefeitura Municipal;
- II - para a Av. Dr. Augusto de Toledo, o recuo obrigatório de 5,00m (cinco metros), para ambos os lados da via, em relação ao alinhamento estabelecido pela Prefeitura Municipal;
- III - para a Av. Goiás, o recuo obrigatório de 4,00m (quatro metros), para ambos os lados da via, desde a Av. Presidente Kennedy (Córrego do Moinho) até a divisa com Santo André (Córrego Utinga).

## **Seção II Zona 2**

Artigo 6º - Na Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade Demográfica (Z2), ficam as edificações sujeitas, além das limitações impostas pela legislação edilícia, às exigências e restrições seguintes:

- I - não será permitido o desmembramento do lote;
- II - em cada lote somente será permitido a construção de 1 (uma) residência unifamiliar, podendo ter uma edícula para dependências da edificação principal; será proibido, portanto, a edificação ou o uso de prédio não residencial ou de apartamentos, com exceção:
  - a) dos lotes com frente para a Avenida Guido Aliberti, onde poderão haver construções para fins comerciais ou de serviços, devendo ter acesso unicamente por esta via pública;
  - b) dos lotes com designações especiais existentes no projeto de loteamento aprovado e nos respectivos títulos de propriedade, onde originalmente se destinou e especificou para outras finalidades, com respectivas exigências e restrições, especialmente quanto às ocupações e gabarito de altura.



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.08-

- III - as edificações residenciais unifamiliares deverão obedecer, ainda, às disposições seguintes:
- a) o gabarito de altura máxima da edificação será de 1 (um) pavimento mais o térreo, admitindo-se o acréscimo de tão somente uma destas duas alternativas para a construção principal:
    - 1- um subsolo a ser utilizado exclusivamente como garagem de veículos, limitado pelos recuos e pela área de projeção da construção principal;
    - 2- ou um sótão em harmonia com o estilo da construção, com área máxima de 1/3 (um terço) da área do pavimento superior da construção principal;
  - b) as alturas máximas deverão ser as seguintes:
    - 1- da construção principal não poderá ser superior a 9,00m (nove metros) acima do nível médio das guias da via de frente, incluídos quaisquer elementos do telhado ou cobertura;
    - 2- da edícula não poderá ser superior a 7,00m (sete metros) acima do nível médio das guias da via de frente, incluídos quaisquer elementos do telhado ou cobertura;
  - c) o Coeficiente de Aproveitamento Básico, em qualquer hipótese, não poderá ser superior a 1,3 (um vírgula três) vezes a área do terreno, incluídas todas as áreas construídas, como a edificação principal, edícula, subsolo e sótão;
  - d) as Taxas de Ocupação serão as seguintes:
    - 1- a área de projeção da edificação principal não poderá ser superior a 1/3 (um terço) da área do lote;
    - 2- a área de projeção da edícula não poderá ser superior a 1/8 (um oitavo) da área do lote;
    - 3- no caso de incorporação da edícula à edificação principal, em monobloco, a área de projeção será de 45% (quarenta e cinco por cento) do lote;
    - 4- todo o restante do lote deverá permanecer livre de qualquer construção, exceto permissão para piscinas descobertas, as quais não se incluem nestes índices;
  - e) os recuos para as construções residenciais serão os seguintes:
    - 1 - nas testadas para todas as ruas, avenidas, praças e esquinas ..... 5,00m;
    - 2 - para os fundos da construção principal ..... 2,00m;
    - 3 - para as divisas laterais da construção principal ..... 1,60m;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.09-

- 4 - entre a construção principal e a edícula.....2,00m;
  - 5 - as edículas deverão ser recuadas das ruas, avenidas e praças.....5,00m;
- f) sobre os recuos mencionados na alínea “e” do inciso III deste artigo não serão permitidas quaisquer construções, inclusive balanços, exceto:
- 1- uma laje para cobertura de passagem ou desembarcadouro para automóvel, ligada ao prédio principal, cujo comprimento não seja superior a 6,00m (seis metros), sem ocupar os recuos frontais, com a ocupação de apenas uma das divisas laterais do terreno, e sem qualquer utilização ou construção em cima, nem mesmo para terraço;
  - 2- pérgulas, sem a ocupação dos recuos frontais, cujos elementos terão altura máxima de 0,30m (trinta centímetros) e largura máxima de 0,15m (quinze centímetros), com vãos livres entre os elementos não inferiores a 0,40m (quarenta centímetros), totalizando a projeção máxima de 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados), área esta não computável como área construída;
- IV - as edificações com fins exclusivamente comerciais e de serviços em lotes com frente para a Avenida Guido Aliberti, no trecho compreendido entre a Avenida Líbero Badaró e a Rua Justino Paixão, terão gabarito de 1 (um) pavimento mais o térreo, limitada sua altura em 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias, ficando dispensadas de recuos de fundos e laterais, devendo obedecer os recuos de 5,00m (cinco metros) de frente para a Avenida Guido Aliberti e 5,00m (cinco metros) para as vias secundárias nos lotes de esquina e nos raios de curvatura, inclusive para subsolos; nessas edificações poderão ser exercidas as atividades de comércio varejista local (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2), serviço local (Quadro 3) e oficinas (Quadro 4), conforme Quadros constantes do artigo 32 desta Lei;
- V - as edificações residenciais obedecerão aos seguintes níveis:
- a) poderão ter o piso acabado do pavimento térreo até a altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente, desde que a edificação não possua subsolo;
  - b) quando a edificação possuir subsolo, poderá ter o piso acabado do pavimento térreo até a altura máxima de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente;
- VI - 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 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 2120/81 – IV Vol.

-fls.10-

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

Onde:

Vr = Volume do Reservatório;

At = Área total do terreno;

Ap = Área Permeável a ser mantida no terreno;

- VII- Os fechos laterais e de fundos serão obrigatórios e deverão obedecer a uma altura máxima de 2,00m (dois metros) acima do terreno, devendo ser de alvenaria; quando houver fechos frontais às ruas, praças e esquinas terão altura máxima de 2,00m (dois metros) em relação às guias.

## **Seção III Zona 3**

Artigo 7º - Na Zona de Predominância Residencial de Média/Baixa Densidade Demográfica (Z3), ficam as edificações sujeitas, além das limitações impostas pela legislação edilícia, às exigências e restrições seguintes:

- I - será permitido o comércio varejista local (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2), serviço local (Quadro 3), oficinas (Quadro 4) e posto de serviços para veículos (Quadro 7), conforme Quadros constantes do artigo 32 desta Lei;
- II - será permitida a construção e instalação de indústrias, cujas atividades ficarão subordinadas à aprovação prévia da Secretaria Municipal de Obras e Habitação (SEOHAB), Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão (SEPLAG) e outros órgãos que a Administração entender necessários, sem prejuízo das demais exigências específicas;
- III - será permitida a construção de edifício residencial, comercial, serviços, ou mistos, observando que:
  - a) os edifícios não poderão ter gabarito superior a 3 (três) pavimentos mais o térreo, os quais, somados, não poderão ter altura superior a 12,00m (doze metros), podendo ter subsolo;
  - b) os imóveis terão o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 2 (duas) vezes a área do terreno em que será construído;
  - c) fica estabelecido que a área computável para atendimento do Coeficiente de Aproveitamento referido na alínea “b” do inciso III deste artigo não inclui subsolo;
  - d) os edifícios poderão ter no máximo a Taxa de Ocupação de 45% (quarenta e cinco por cento) da área do terreno;
  - e) fica estabelecido que a área computável para atendimento da Taxa de Ocupação referida na alínea “d” do inciso III deste artigo, não inclui:



# Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.11-

- 1 - subsolo;
  - 2 - guarita e afins com a área máxima construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), a qual poderá ser edificada sobre o recuo frontal do pavimento térreo;
- f) os recuos mínimos para os edifícios serão os seguintes:
- 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 .....3,00m;
  - 4 - lateral, para via secundária, nos lotes de esquina .....5,00m;
- IV - as vagas de estacionamento terão as dimensões mínimas de 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);
- V - as edificações deverão ter o piso do pavimento térreo a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente;
- VI - 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 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;
- VII- toda edificação residencial deverá ter, no mínimo, uma vaga de estacionamento por unidade habitacional;
- VIII - a edificação destinada para comércio ou serviços deverá possuir estacionamento de veículos na proporção mínima de uma vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil construída, cuja exigência poderá ser dispensável quando possuir todas as seguintes condições:
- a) gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo;
  - b) altura máxima de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente;
  - c) área máxima construída de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.12-

- IX – Os edifícios deverão possuir acesso de veículos com a 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:
- a) a autoridade competente poderá fazer maiores exigências;
  - b) as rampas para veículos terão declividade máxima de 20% (vinte por cento);
  - c) 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;
- X - será permitido o parcelamento do solo, em espaço denominado Condomínio Residencial Fechado, ou Condomínio Horizontal, conforme exigências e restrições do artigo 31 da presente Lei;
- XI - uma edificação poderá ser dispensada da exigência de garagem, se devidamente justificável, como quando tratar-se de reforma sem acréscimo de área construída, cuja construção existente esteja regularizada sem a mencionada dependência;
- XII- 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 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco 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, 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.
- § 2º - Para edificação com fim exclusivamente para comércio ou serviços 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.
- § 3º - O mezanino poderá ter a área máxima de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão ou respectiva dependência.
- § 4º - 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.



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.13-

- § 5º - As edificações referidas nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo deverão ter Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso VI deste artigo; essas mesmas edificações deverão respeitar o Coeficiente de Aproveitamento de 2 (duas) vezes a área do terreno, excluída a área de subsolo.
- Artigo 8º - Os terrenos que possuem frente para a Rua Visconde de Inhaúma poderão ser edificados, opcionalmente, da seguinte forma:
- I - com o gabarito máximo de 3 (três) pavimentos mais o térreo, os quais, somados, não poderão ter altura superior a 12,00m (doze metros), podendo ter subsolo, sendo dispensado das exigências do inciso III do artigo 7º desta Lei, devendo respeitar as demais restrições do mesmo artigo 7º e seus Parágrafos, bem como o recuo obrigatório do inciso III do artigo 9º da presente Lei;
  - II - ou com o gabarito máximo, recuos e demais exigências e restrições estabelecidos para imóveis pertencentes à Z-1 (Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade Demográfica), definidos no artigo 3º desta Lei.
- Artigo 9º - Prevaecem, ainda, os seguintes recuos obrigatórios, para quaisquer finalidades construtivas, inclusive subsolo:
- I - para a Av. Dr. Augusto de Toledo, o recuo obrigatório de 5,00m (cinco metros), para ambos os lados da via, em relação ao alinhamento estabelecido pela Prefeitura Municipal;
  - II - para a Rua São Paulo, no trecho compreendido entre a Av. Guido Aliberti e a Rua São Jorge, o recuo obrigatório de 4,00m (quatro metros), para ambos os lados da via, até atingir o alinhamento projetado pela Prefeitura Municipal;
  - III - para a Rua Visconde de Inhaúma, o recuo obrigatório de 4,00m (quatro metros), para o lado esquerdo (ímpar) da rua, entre o alinhamento original e o alinhamento projetado pela Prefeitura Municipal.

## **Seção IV**

### **Zona 4**

- Artigo 10 - Na Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade Demográfica (Z4), ficam as edificações sujeitas, além das limitações impostas pela legislação edilícia, às exigências e restrições seguintes:
- I - será permitido o comércio varejista local (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2), serviço local (Quadro 3) e posto de serviços para veículos (Quadro 7), conforme Quadros constantes do artigo 32 desta Lei;
  - II - será proibido o exercício de indústrias e atividades comerciais ou de serviços adversos à função predominante desta Zona;
  - III - será proibida a construção de edifícios de apartamentos ou de uso misto;



# Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.14-

- IV - em cada lote será permitido, opcionalmente, a construção de:
- a) somente uma residência unifamiliar;
  - b) ou somente uma edificação comercial ou de serviços;
- V - as edificações deverão ter o piso do pavimento térreo a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente; essas mesmas edificações deverão respeitar o Coeficiente de Aproveitamento de 2 (duas) vezes a área do terreno, excluída a área de subsolo;
- VI - 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 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;

- VII- toda edificação residencial deverá ter, no mínimo, uma vaga de estacionamento ou garagem para veículos;
- 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;
  - c) o mezanino poderá ter a área máxima de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão ou respectiva dependência;
  - d) deverá possuir estacionamento de veículos na proporção mínima de uma vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil construída, cuja exigência poderá ser dispensável quando a edificação possuir a área máxima construída de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- IX - a edificação exclusivamente residencial unifamiliar terá 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;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.15-

- X - a edificação residencial deverá ter recuo frontal mínimo 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;
- XI - as dimensões mínimas de cada lote são as estabelecidas pela 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 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- XII- todas as edificações deverão respeitar, ainda, os seguintes recuos obrigatórios, para quaisquer finalidades construtivas, inclusive subsolo:
  - b) para a Avenida Guido Aliberti, o recuo obrigatório mínimo de 5,00m (cinco metros), em relação ao alinhamento estabelecido pela Prefeitura Municipal;
  - c) para o Córrego Utinga, o recuo obrigatório mínimo de 6,00m (seis metros) a partir de sua margem esquerda.

## **Seção V**

### **Zona 5**

- Artigo 11 - Na Zona de Uso Misto de Média Densidade Demográfica (Z5), ficam as edificações sujeitas, além das limitações impostas pela legislação edilícia, às exigências e restrições seguintes:
- I - será permitido o comércio varejista local (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2), serviço local (Quadro 3), oficinas (Quadro 4), atividades complementares (Quadro 5) e posto de serviços para veículos (Quadro 7), conforme Quadros constantes do artigo 32 desta Lei;
  - II - será permitida a construção e instalação de indústrias, cujas atividades ficarão subordinadas à aprovação prévia da Secretaria Municipal de Obras e Habitação (SEOHAB), Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão (SEPLAG) e outros órgãos que a Administração entender necessários, sem prejuízo das demais exigências específicas;
  - III - será permitida a construção de edifício residencial, comercial, serviços, ou mistos, observando que:
    - a) os edifícios não poderão ter gabarito superior a 3 (três) pavimentos mais o térreo, os quais, somados, não poderão ter altura superior a 12,00m (doze metros), podendo ter subsolo;
    - b) deverão possuir acesso de veículos com a 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:



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.16-

- 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;
- IV - os edifícios de apartamentos residenciais, comerciais, serviços, ou mistos, deverão observar que:
- a) poderão ter, no máximo, o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 2 (duas) vezes a área do terreno em que será construído;
  - b) poderão ter, no máximo, a Taxa de Ocupação de 85% (oitenta e cinco por cento) da área do terreno;
  - c) deverão obedecer a um recuo mínimo de 2,00m (dois metros) em uma das laterais do terreno;
  - d) fica estabelecido que a área computável para atendimento do Coeficiente de Aproveitamento referido na alínea “a” do inciso IV deste artigo não inclui subsolo;
  - e) fica estabelecido que o recuo lateral referido na alínea “c” do inciso IV deste artigo poderá ser dispensado, tão somente para o pavimento térreo e primeiro pavimento, devendo ser observado tal recuo obrigatoriamente acima destes limites, para as edificações seguintes:
    - 1 - para edificação exclusivamente residencial unifamiliar, até a altura máxima de 7,00m (sete metros), contados a partir do nível médio das guias da via de frente;
    - 2 - para edificação exclusivamente comercial, serviços, ou industrial, até a altura máxima de 8,00m (oito metros), contados a partir do nível médio das guias da via de frente;
- V - as edificações deverão ter o piso do pavimento térreo a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente;
- VI - 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 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 2120/81 – IV Vol.

-fls.17-

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

Onde:

Vr = Volume do Reservatório;

At = Área total do terreno;

Ap = Área Permeável a ser mantida no terreno;

- VII- toda edificação residencial deverá ter, no mínimo, uma vaga de estacionamento por unidade habitacional;
- VIII - a edificação destinada para comércio ou serviços deverá possuir estacionamento de veículos na proporção mínima de uma vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil construída, cuja exigência poderá ser dispensável quando possuir todas as seguintes condições:
- a) gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo;
  - b) altura máxima de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente;
  - c) área máxima construída de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).
- IX - as construções residenciais unifamiliares terão 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;
- X - será permitido o parcelamento do solo, em espaço denominado Condomínio Residencial Fechado, ou Condomínio Horizontal, conforme exigências e restrições do artigo 31 da presente Lei;
- XI - uma edificação poderá ser dispensada da exigência de garagem, se devidamente justificável, como quando tratar-se de reforma sem acréscimo de área construída, cuja construção existente esteja regularizada sem a mencionada dependência;
- XII- 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 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).
- Artigo 12 - Ficam estabelecidas restrições específicas para as Vias Públicas de Desenvolvimento Incentivado, inseridas na Z5 (Zona de Uso Misto de Média Densidade Demográfica), da seguinte forma:
- I - as Vias Públicas de Desenvolvimento Incentivado referidas no *caput* deste artigo serão as seguintes, considerados tão somente os seus trechos, lados ou segmentos que estejam inseridos na Z5 (Zona de Uso Misto de Média Densidade Demográfica): Rua Sílvia e Rua Visconde de Inhaúma;
  - II - os terrenos que possuem frente para as Vias Públicas de Desenvolvimento Incentivado, poderão ser edificados, opcionalmente, da seguinte forma:



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.18-

- a) com o gabarito máximo de 3 (três) pavimentos mais o térreo, podendo ter subsolo, sendo dispensado das exigências dos incisos III ou IV do artigo 11 desta Lei, devendo respeitar as demais restrições do mesmo artigo 11, bem como o recuo obrigatório do inciso III do artigo 13 desta Lei;
- b) ou com o gabarito máximo, recuos e demais exigências e restrições estabelecidos para imóveis pertencentes à Z1 (Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade Demográfica), definidos no artigo 3º desta Lei.

Artigo 13 - Prevaecem, ainda, os seguintes recuos obrigatórios, para quaisquer finalidades construtivas, inclusive subsolo:

- I - para a Avenida Guido Aliberti, o recuo obrigatório de 5,00m (cinco metros), em relação ao alinhamento estabelecido pela Prefeitura Municipal;
- II - para a Rua Nelly Pellegrino, o recuo obrigatório de 4,00m (quatro metros), para ambos os lados da via, em relação ao alinhamento estabelecido pela Prefeitura Municipal;
- III - para a Rua Visconde de Inhaúma, o recuo obrigatório de 4,00m (quatro metros), para o lado esquerdo (ímpar) da rua, entre o alinhamento original e o alinhamento projetado pela Prefeitura Municipal.

## **Seção VI Zona 6**

Artigo 14 - Na Zona de Expansão Demográfica (Z6), ficam as edificações sujeitas, além das limitações impostas pela legislação edilícia, às exigências e restrições seguintes:

- I - os edifícios residenciais, comerciais, de serviços, ou mistos, 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:



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.19-

- 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) os imóveis terão o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 3,5 (três vírgula cinco) vezes a área do terreno em que será construído;
- d) fica estabelecido que a área computável para atendimento do Coeficiente de Aproveitamento referido na alínea “c” do inciso I deste artigo não inclui subsolo;
- e) os edifícios poderão ter no máximo a Taxa de Ocupação de 45% (quarenta e cinco por cento) da área do terreno;
- f) fica estabelecido que a área computável para atendimento da Taxa de Ocupação referida na alínea “e” do inciso I deste artigo, não inclui:
- 1 - subsolo;
  - 2 - guarita e afins com a área máxima construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), a qual poderá ser edificada sobre o recuo frontal do pavimento térreo;
- g) os recuos mínimos para os edifícios serão os seguintes:
- 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;
- h) sobre os recuos da alínea “g” do inciso I deste artigo não poderão ser edificadas terraços, sacadas, floreiras, pérgulas, elementos estruturais, ou quaisquer outros, sejam cobertos ou descobertos, exceto: guarita e complementos, bem como terraços frontais, respectivamente definidos no item 2 da alínea “f” e na alínea “n” do inciso I deste artigo;
- i) 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, podendo a autoridade competente fazer maiores exigências quando o imóvel possuir testadas para mais de uma via pública;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.20-

- j) as vagas de estacionamento de veículos nos edifícios multifamiliares deverão atender:
- 1 - cada unidade habitacional deverá ter, no mínimo, 2 (duas) vagas de estacionamento de veículos;
  - 2 - cada vaga deverá ser demarcada e identificada;
  - 3 - 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);
  - 4 - 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;
- k) os edifícios que possuírem (no todo ou em parte) atividades comerciais ou de serviços, deverão ter estacionamento de veículos na proporção mínima de uma vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> (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;
- l) os edifícios deverão possuir acesso de veículos com a 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:
- 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;
- m) 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 2120/81 – IV Vol.

-fls.21-

- n) 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;
- II - será permitido o comércio varejista local (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2), serviço local (Quadro 3) e usos institucionais (Quadro 6), conforme Quadros constantes do artigo 32 desta Lei;
- III - cada edificação exclusivamente residencial unifamiliar deverá ter, no mínimo, uma vaga de estacionamento de veículo;
- IV - a edificação com fim exclusivamente de comércio ou serviços poderá ser dispensada de vagas de estacionamento de veículos quando possuir todas as seguintes condições:
- a) gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo;
  - b) altura máxima de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente;
  - c) área máxima construída de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- V - uma edificação poderá ser dispensada da exigência de garagem, se devidamente justificável, como quando tratar-se de reforma sem acréscimo de área construída, cuja construção existente esteja regularizada sem a mencionada dependência;
- VI - o subsolo poderá servir de garagem para veículos, depósitos, sanitários e vestiários, sendo vedado o seu uso para habitação e para permanência de pessoas, inclusive para fins comerciais e serviços;
- VII- 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;
- 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 125,00m<sup>2</sup> (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 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 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 2120/81 – IV Vol.

-fls.22-

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

Onde:

Vr = Volume do Reservatório;

At = Área total do terreno;

Ap = Área Permeável a ser mantida no terreno;

- X - será permitido o parcelamento do solo, em espaço denominado Condomínio Residencial Fechado, ou Condomínio Horizontal, conforme exigências e restrições do artigo 31 da presente Lei;
- XI - todas as edificações, inclusive subsolo, deverão obedecer ao novo alinhamento estabelecido para o lado direito (par) da Rua Perrella, de forma que a mesma passará a ter largura de 14,00m (quatorze metros), medidos a partir do atual alinhamento esquerdo (ímpar) da mesma.
- § 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, 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.
- § 2º - Para edificação com fim exclusivamente para comércio ou serviços, 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.
- § 3º - O mezanino poderá ter a área máxima de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão ou respectiva dependência.
- § 4º - 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.
- § 5º - As edificações referidas nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo deverão ter Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso IX deste artigo.
- § 6º - As edificações referidas nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo deverão ter o piso do pavimento térreo a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente; essas mesmas edificações deverão respeitar o Coeficiente de Aproveitamento de 2 (duas) vezes a área do terreno, excluída a área de subsolo.



## **Seção VII Zona 7**

Artigo 15 - Na Zona do Principal Centro Comercial (Z7), ficam as edificações sujeitas, além das limitações impostas pela legislação edilícia, às exigências e restrições seguintes:

- I - os edifícios residenciais, comerciais, de serviços, ou mistos, 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 do cálculo 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) os imóveis terão o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 3,5 (três vírgula cinco) vezes a área do terreno em que será construído;
  - d) fica estabelecido que a área computável para atendimento do Coeficiente de Aproveitamento referido na alínea “c” do inciso I deste artigo não inclui subsolo;
  - e) as edificações poderão utilizar a totalidade do terreno, tão somente para o térreo e primeiro pavimento, respeitado o limite de altura de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.24-

- f) os edifícios poderão ter no máximo a Taxa de Ocupação de 45% (quarenta e cinco por cento) a partir do piso do segundo pavimento, bem como a partir de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente;
- g) em todo edifício será permitida a construção do subsolo, pavimento térreo e primeiro pavimento, até o limite das divisas, respeitado o limite de altura de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias de frente; a partir do piso do segundo pavimento os recuos mínimos para edificação serão os seguintes:
- 1 - de frente do lote para a via principal ..... 5,00m;
  - 2 - de fundos ..... 5,00m;
  - 3 - lateral, de 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;
- h) sobre os recuos da alínea “g” do inciso I deste artigo não poderão ser edificadas terraços, sacadas, floreiras, pérgulas, elementos estruturais, ou quaisquer outros, sejam cobertos ou descobertos;
- i) 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, podendo a autoridade competente fazer maiores exigências quando o imóvel possuir testadas para mais de uma via pública;
- j) as vagas de estacionamento de veículos nos edifícios multifamiliares deverão atender:
- 1 - cada unidade habitacional deverá ter, no mínimo, 2 (duas) vagas de estacionamento de veículos;
  - 2 - cada vaga deverá ser demarcada e identificada;
  - 3 - 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);
  - 4 - 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.
- k) os edifícios que possuírem (no todo ou em parte) atividades comerciais ou de serviços, deverão ter estacionamento de veículos na proporção mínima de uma vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil construída, observando que:
- 1 - cada vaga deverá ser demarcada e identificada;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.25-

- 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.
- l) os edifícios deverão possuir acesso de veículos com a 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:
- 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.
- m) 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.
- II - será permitido o comércio varejista (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2), serviço local (Quadro 3), oficinas (Quadro 4) e atividades complementares (Quadro 5), conforme Quadros constantes do artigo 32 desta Lei;
- III - cada edificação exclusivamente residencial unifamiliar deverá ter, no mínimo, uma vaga de estacionamento de veículo;
- IV - a edificação com fim exclusivamente de comércio ou serviços poderá ser dispensada de vagas de estacionamento de veículos quando possuir todas as seguintes condições:
- a) gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo;
  - b) altura máxima de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente;
  - c) área máxima construída de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- V - uma edificação poderá ser dispensada da exigência de garagem, se devidamente justificável, como quando tratar-se de reforma sem acréscimo de área construída, cuja construção existente esteja regularizada sem a mencionada dependência;



# Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.26-

- VI - o subsolo poderá servir de garagem para veículos, depósitos, sanitários e vestiários, sendo vedado o seu uso para habitação e para permanência de pessoas, inclusive para fins comerciais e serviços;
- VII- nas faixas de terreno em que houver previsão de alargamento de vias públicas, não serão permitidas quaisquer construções, inclusive subsolos, rampas, guaritas, depósito ou similares;
- 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 125,00m<sup>2</sup> (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 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 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;

- X - deverão ser obedecidos os seguintes recuos obrigatórios para quaisquer finalidades construtivas, inclusive subsolo, rampa ou guarita:
  - a) para a Av. Dr. Augusto de Toledo o recuo obrigatório será de 5,00m (cinco metros), para ambos os lados da via, em relação ao alinhamento estabelecido pela Prefeitura Municipal;
  - b) para a Rua João Pessoa, em seu lado direito, no trecho compreendido entre a Rua Amazonas e a Av. Dr. Augusto de Toledo, o recuo obrigatório de 8,00m (oito metros) em seu alinhamento direito (par), de maneira que este trecho deverá ter largura total de 20,00m (vinte metros) medidos a partir do alinhamento esquerdo (ímpar), o qual foi estabelecido pela Lei nº 2.147, de 24/04/1974, de acordo com o Desenho nº 2.044 da Seção de Cadastro e Urbanismo, inclusive mantidos os raios mínimos de curvatura nas esquinas deste novo alinhamento com as vias existentes, da seguinte forma: raios de 15,00m (quinze metros) para concordância com a Rua Amazonas, Rua José Paolone e Av. Dr. Augusto de Toledo; e raios de 9,00m (nove metros) para concordância com a Rua Santa Rosa e Rua dos Autonomistas.



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.27-

- § 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.
- § 2º - Para edificação com fim exclusivamente para comércio ou serviços, 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.
- § 3º - O mezanino poderá ter a área máxima de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão ou respectiva dependência.
- § 4º - 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.
- § 5º - As edificações referidas nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo deverão ter Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso IX deste artigo.
- § 6º - As edificações referidas nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo deverão ter o piso do pavimento térreo a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente; essas mesmas edificações deverão respeitar o Coeficiente de Aproveitamento de 2,3 (duas vírgula três) vezes a área do terreno, excluída a área de subsolo.
- Artigo 16 - Além do disposto no artigo anterior, referente à Zona do Principal Centro Comercial (Z7), no setor formado pelas três quadras delimitadas pelas ruas Niterói, Manoel Coelho, Baraldi e Rio Grande do Sul, haverá as seguintes restrições:
- I - reservas de faixas com larguras de 20,00m (vinte metros) nas laterais da Praça Cardeal Arco Verde, e largura de 30,00m (trinta metros) nas laterais da Rua Carlos de Campos, cujos lotes nelas localizados poderão receber edificações com a altura máxima de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente;
  - II - reservas de faixas com largura de 25,00m (vinte e cinco metros) nas laterais do terreno onde se localiza a Paróquia Matriz Sagrada Família, cujos lotes nelas localizados poderão receber edificações com a altura máxima de 10,00m (dez metros) acima do nível médio das guias da via de frente;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.28-

- III - serão vedados acréscimos ou novas edificações de garagens, estacionamentos, abrigos ou vagas dos veículos nos lotes confrontantes com a Praça Cardeal Arco Verde ou com a Rua Carlos de Campos, quando o acesso de veículos for através destes logradouros;
- IV - nos lotes confrontantes com a Praça Cardeal Arco Verde ou com a Rua Carlos de Campos, somente serão permitidos acréscimos ou novas edificações para fins comerciais ou de serviços.

## **Seção VIII Zona 8**

Artigo 17 - Na Zona de Predominâncias Industrial e Comercial (Z8) ficam as edificações sujeitas, além das limitações impostas pela legislação edilícia, às exigências e restrições seguintes:

- I - será permitido o comércio varejista local (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2), serviço local (Quadro 3), oficinas (Quadro 4), serviços complementares (Quadro 5), usos institucionais (Quadro 6) e posto de serviços para veículos (Quadro 7), conforme Quadros constantes do artigo 32 desta Lei;
- II - será permitido construção e instalação de indústrias, cujas atividades ficarão subordinadas à aprovação prévia da Secretaria Municipal de Obras e Habitação (SEOHAB), Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão (SEPLAG) e outros órgãos que a Administração entender necessários, sem prejuízo das demais exigências específicas;
- III - será permitida a construção de edifício residencial, observando que:
  - a) os edifícios não poderão ter gabarito superior a 2 (dois) pavimentos mais o térreo, os quais, somados, não poderão ter altura superior a 10,00m (dez metros), podendo, ainda, ter subsolo;
  - b) poderá ter, no máximo, o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 1,5 (um vírgula cinco) vezes a área do terreno em que será construído;
  - c) fica estabelecido que o Coeficiente de Aproveitamento referido na alínea “b” do inciso III deste artigo não inclui:
    - 1 - subsolo;
    - 2 - guarita e afins, com a área máxima construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), a qual poderá ser edificada sobre o recuo frontal do pavimento térreo;
  - d) poderá ter no máximo a Taxa de Ocupação de 85% (oitenta e cinco por cento);



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.29-

- e) fica estabelecido que a Taxa de Ocupação referida na alínea “d” do inciso III deste artigo não inclui guarita e afins, com a área máxima construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), a qual poderá ser edificada sobre o recuo frontal do pavimento térreo;
  - f) os recuos serão os seguintes:
    - 1 - de frente do lote para a via principal .....5,00m;
    - 2 - de fundos .....4,00m;
    - 3 - lateral, de ambos os lados, nos lotes de meio de quadra.....2,00m;
    - 4 - lateral, para via secundária, nos lotes de esquina.....5,00m;
- IV - a edificação destinada somente para fins industriais, comerciais ou serviços observará:
- a) o gabarito máximo será de 3 (três) pavimentos mais o térreo, limitada sua altura em 15,00m (quinze metros), admitindo-se subsolo, podendo este gabarito e altura serem elevados, se devidamente justificável, em função da atividade industrial a ser exercida;
  - b) poderá ter, no máximo, o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 3 (três) vezes a área do terreno em que será construído;
  - c) fica estabelecido que o Coeficiente de Aproveitamento referido na alínea “b” do inciso IV deste artigo não inclui subsolo;
  - d) poderá ter no máximo a Taxa de Ocupação de 85% (oitenta e cinco por cento);
  - e) deverá respeitar a Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso VI deste artigo;
  - f) os recuos serão os seguintes:
    - 1 - de frente do lote para a via principal .....5,00m;
    - 2 - de fundos .....2,00m;
    - 3 - lateral, de ambos os lados, nos lotes de meio de quadra.....2,00m;
    - 4 - lateral, para via secundária, nos lotes de esquina.....5,00m;
    - 5 - entre edifícios com mais de 2 pavimentos no mesmo lote .....4,00m;
- V - as edificações deverão ter o piso do pavimento térreo a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente;
- VI - 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 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 2120/81 – IV Vol.

-fls.30-

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

Onde:

Vr = Volume do Reservatório;

At = Área total do terreno;

Ap = Área Permeável a ser mantida no terreno;

- VII- toda edificação residencial deverá ter, no mínimo, uma vaga de estacionamento por unidade habitacional;
- VIII- a edificação destinada a indústria, comércio ou serviços deverá possuir estacionamento de veículos na proporção mínima de uma vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil construída, cuja exigência poderá ser dispensável quando possuir todas as seguintes condições:
- a) gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo;
  - b) altura máxima de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente;
  - c) área máxima construída de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- IX - os edifícios deverão possuir acesso de veículos com a 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;
- X - uma edificação poderá ser dispensada da exigência de garagem, se devidamente justificável, como quando tratar-se de reforma sem acréscimo de área construída, cuja construção existente esteja regularizada sem a mencionada dependência;
- XI - 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 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco 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, 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.
- § 2º - Para edificação com fim somente de indústria, comércio ou serviços 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.



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.31-

- § 3º - O mezanino poderá ter a área máxima de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão ou respectiva dependência.
- § 4º - 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.
- § 5º - As edificações referidas nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo deverão ter Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso VI deste artigo; essas mesmas edificações deverão respeitar o Coeficiente de Aproveitamento de 2 (duas) vezes a área do terreno, excluída a área de subsolo.
- Artigo 18 - Prevaecem, ainda, os seguintes recuos obrigatórios, para quaisquer finalidades, inclusive subsolo:
- I - para a Avenida Guido Aliberti, bem como para o seu prolongamento, o recuo obrigatório será de 5,00m (cinco metros), em relação ao alinhamento estabelecido pela Prefeitura Municipal;
  - II - 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;
  - III - todas as edificações, inclusive subsolo, deverão obedecer ao novo alinhamento estabelecido para o lado par da Rua Pandiá Calógeras, de forma que a mesma passará a ter largura de 14,00m (quatorze metros), medidos a partir do atual alinhamento ímpar da mesma via;
  - IV - todas as edificações, inclusive subsolo, deverão obedecer ao novo alinhamento estabelecido para o lado esquerdo (ímpar) da Rua Engenheiro Armando de Arruda Pereira, no trecho compreendido entre a Av. Fernando Simonsen e a Rua Luiz Cláudio Capovilla Filho, de forma que a mesma passará a ter largura de 23,00m (vinte e três metros), medidos a partir do atual alinhamento direito (par) da mesma via.

## **Seção IX Zona 9**

- Artigo 19 - Nas Zonas Institucionais (Z9), que são constituídas, predominantemente, por áreas públicas, devem as edificações obedecer às exigências e restrições da legislação edilícia.
- § Único - Os imóveis particulares situados nas Z9 (Zonas Institucionais) deverão obedecer às mesmas exigências e restrições da Z4 (Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade Demográfica), estabelecidas no artigo 10 da presente Lei.
- Artigo 20 - Prevaecem, ainda, os seguintes recuos obrigatórios, para quaisquer finalidades, inclusive subsolo:



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.32-

- I - para a Av. Goiás, o recuo obrigatório de 4,00m (quatro metros), para ambos os lados da via, desde a Av. Presidente Kennedy (Córrego do Moinho) até a divisa com Santo André (Córrego Utinga);
- II - para a Avenida Guido Aliberti, o recuo obrigatório de 5,00m (cinco metros), em relação ao alinhamento estabelecido pela Prefeitura Municipal;
- III - para a Rua Engenheiro Armando de Arruda Pereira, no trecho compreendido entre a Av. Fernando Simonsen e a Rua Luiz Cláudio Capovilla Filho, estabelecendo-se um novo alinhamento no lado esquerdo (ímpar), de forma que a mesma passará a ter largura de 23,00m (vinte e três metros), medidos a partir do atual alinhamento direito (par) da mesma.

## **Seção X**

### **Zona 10**

Artigo 21 - Na Zona do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica (Z10) ficam as edificações sujeitas, além das limitações impostas pela legislação edilícia, às exigências e restrições seguintes:

- I - deverão obedecer às diretrizes estabelecidas pelo Anexo I (Planta);
- II - deverão obedecer às diretrizes estabelecidas pelo Anexo II (Tabela);
- III - cada acesso para 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, podendo ainda a autoridade competente fazer maiores exigências quando tecnicamente necessárias;
- IV - o potencial construtivo total máximo na área do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica será de 30% (trinta por cento) sobre o potencial máximo para edificações com fins residenciais e 70% (setenta por cento) do mesmo potencial para edificações com fins comerciais, de serviços e industriais, ficando a aprovação dessas atividades subordinada às autoridades competentes;
- V - tratando-se de loteamento ou desmembramento de áreas, além dos ditames desta Lei, deverão também ser obedecidas as prescrições da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, bem como, no que couber, a Legislação Ambiental, especialmente no que tange aos impactos ambientais;
- VI - será permitido:
  - a) interligação de quadras mediante a cessão do uso dos espaços dos logradouros públicos aéreos e subterrâneos para: passagem de cabos de comunicação e tubulações de infraestrutura urbana e passagem de pedestres e veículos; toda interligação fica condicionada à aprovação prévia da Municipalidade; quando esta interligação for utilizada para outros fins, poderá ser objeto de pagamento de contrapartida financeira;



# ***Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul***

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.33-

- b) utilização de recuos frontais nas áreas destinadas a comércio para ampliação de áreas de estacionamento e/ou passeios para pedestres;
- VII- 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 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.

## **Seção XI**

### **Zona 11**

Artigo 22 - Na Zona de Predominância Residencial de Média/Alta Densidade Demográfica (Z11) ficam as edificações sujeitas, além das limitações impostas pela legislação edilícia, às exigências e restrições seguintes:

- I - será permitida a construção de edifícios residenciais, comerciais, de serviços, ou mistos, observando que:
- os edifícios não poderão ter gabarito superior a 7 (sete) pavimentos mais o térreo, os quais, somados, não poderão ter altura superior a 23,00m (vinte e três metros), podendo ter subsolo;
  - a construção de subsolo fica limitada a até 9,00m (nove metros) abaixo do nível do piso do pavimento térreo;
  - os imóveis terão o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 2 (duas) vezes a área do terreno em que será construído;
  - fica estabelecido que a área computável para atendimento do Coeficiente de Aproveitamento referido na alínea “c” do inciso I deste artigo não inclui subsolo;
  - os edifícios poderão ter, no máximo, a Taxa de Ocupação de 45% (quarenta e cinco por cento) da área de terreno;
  - fica estabelecido que a área computável para atendimento da Taxa de Ocupação referida na alínea “e” do inciso I deste artigo, não inclui:



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.34-

- 1 - subsolo;
  - 2 - guarita e afins, com a área máxima construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), a qual poderá ser edificada sobre o recuo frontal do pavimento térreo;
- g) os recuos mínimos para os edifícios serão os seguintes:
- 1 - de frente do lote para a via principal .....5,00m;
  - 2 - de fundos .....5,00m;
  - 3 - lateral, de ambos os lados, nos lotes de meio de quadra.....3,00m;
  - 4 - lateral, para via secundária, nos lotes de esquina.....5,00m;
  - 5 - entre edifícios com mais de 3 pavimentos no mesmo lote .....6,00m.
- h) sobre os recuos da alínea “g” do inciso I deste artigo não poderão ser edificadas terraços, sacadas, floreiras, pérgulas, elementos estruturais, ou quaisquer outros, sejam cobertos ou descobertos, exceto guarita e complementos, definida no item 2 da alínea “f” do inciso I deste artigo;
- i) os edifícios deverão ter o piso acabado do pavimento térreo a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente, podendo a autoridade competente fazer maiores exigências quando o imóvel possuir testadas para mais de uma via pública;
- j) as vagas de estacionamento de veículos nos edifícios multifamiliares deverão atender:
- 1 - cada unidade habitacional deverá ter, no mínimo, 2 (duas) vagas de estacionamento de veículos;
  - 2 - cada vaga deverá ser demarcada e identificada;
  - 3 - 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);
  - 4 - 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;
- k) os edifícios que possuírem (no todo ou em parte) atividades comerciais ou de serviços, deverão ter estacionamento de veículos na proporção mínima de uma vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil construída, observando que:
- 1 - cada vaga deverá ser demarcada e identificada;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.35-

- 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.
- l) os edifícios deverão possuir acesso de veículos com a 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:
- 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;
- II - será permitido o comércio varejista local (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2), serviço local (Quadro 3), oficinas (Quadro 4) e usos institucionais (Quadro 6), conforme Quadros constantes do artigo 32 desta Lei;
- III - cada edificação exclusivamente residencial unifamiliar deverá ter, no mínimo, uma vaga de estacionamento de veículo;
- IV - a edificação com fim exclusivamente de comércio ou serviços poderá ser dispensada de vagas de estacionamento de veículos, quando possuir todas as seguintes condições:
- a) gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo;
  - b) altura máxima de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente;
  - c) área máxima construída de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- V - uma edificação poderá ser dispensada da exigência de garagem, se devidamente justificável, como quando tratar-se de reforma sem acréscimo de área construída, cuja construção existente esteja regularizada sem a mencionada dependência;
- VI - o subsolo poderá servir de garagem para veículos, depósitos, sanitários e vestiários, sendo vedado o seu uso para habitação e para permanência de pessoas, inclusive para fins comerciais ou serviços;



# Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.36-

- VII- nas faixas de terreno em que houver previsão de alargamento de vias públicas, não serão permitidas quaisquer construções, inclusive solos, rampas, guaritas, depósitos ou similares;
- 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 125,00m<sup>2</sup> (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 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 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;

- X - será permitido o parcelamento do solo, em espaço denominado Condomínio Residencial Fechado ou Condomínio Horizontal, conforme exigências e restrições do artigo 31 da presente Lei;
- XI - todas as edificações deverão ter o piso do pavimento térreo a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente.
- § 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.
- § 2º - Para edificação com fim exclusivamente para comércio ou serviços 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.
- § 3º - O mezanino poderá ter a área máxima de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão ou respectiva dependência.
- § 4º - 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.



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.37-

§ 5º - As edificações referidas nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo deverão ter Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso IX deste artigo; essas mesmas edificações deverão respeitar o Coeficiente de Aproveitamento de 2,3 (duas vírgula três) vezes a área do terreno, excluída a área de subsolo.

Artigo 23 - Na Zona de Predominância Residencial de Média/Alta Densidade Demográfica (Z11) todas as edificações deverão ser recuadas, no mínimo, 6,00m (seis metros) da margem esquerda do Córrego Utinga, para quaisquer finalidades, inclusive subsolos.

## **Seção XII**

### **Zona 12**

Artigo 24 - Na Zona Especial de Verticalização (Z12) ficam as edificações sujeitas, além das limitações impostas pela legislação edilícia, às exigências e restrições seguintes:

- I - os edifícios poderão ser utilizados para fins residenciais, comerciais, ou de serviços, observando que:
  - a) os 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);
  - b) serão admitidos também, no máximo, mais 3 (três) pavimentos de subsolo, os quais serão utilizados exclusivamente para garagens e para dependências de uso comum do edifício, sem exigência de recuos na frente e nas laterais, devendo ser recuados, no mínimo, 5,00m (cinco metros) nos fundos;
  - c) os imóveis terão o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 3 (três) vezes a área do terreno em que será construído;
  - d) fica estabelecido que a área computável para atendimento do Coeficiente de Aproveitamento referido na alínea “c” do inciso I deste artigo não inclui subsolo;
  - e) os edifícios poderão ter no máximo a Taxa de Ocupação de 45% (quarenta e cinco por cento) da área do terreno;
  - f) fica estabelecido que a área computável para atendimento da Taxa de Ocupação referida na alínea “e” do inciso I deste artigo, não inclui:
    - 1 - subsolo;
    - 2 - guarita e afins com a área máxima construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), a qual poderá ser edificada sobre o recuo frontal do pavimento térreo;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.38-

- g) os recuos mínimos para os edifícios serão os seguintes:
- 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 ..... 5,00m;
  - 4 - lateral, para via secundária, nos lotes de esquina..... 5,00m;
- h) sobre os recuos da alínea “g” do inciso I deste artigo não poderão ser edificadas terraços, sacadas, floreiras, pérgulas, elementos estruturais, ou quaisquer outros, sejam cobertos ou descobertos, exceto guarita e complementos, definidos no item 2 da alínea “f” do inciso I deste artigo;
- i) o piso do pavimento térreo poderá ser executado em qualquer nível entre os níveis mínimo e máximo das vias lindeiras ao lote, podendo a autoridade competente fazer maiores exigências quando o imóvel possuir testadas para mais de uma via pública;
- j) as vagas de estacionamento de veículos nos edifícios multifamiliares deverão atender:
- 1 - cada unidade habitacional deverá ter, no mínimo, 2 (duas) vagas de estacionamento de veículos;
  - 2 - cada vaga deverá ser demarcada e identificada;
  - 3 - 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);
  - 4 - 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;
- k) os edifícios que possuírem (no todo ou em parte) atividades comerciais ou de serviços, deverão ter estacionamento de veículos na proporção mínima de uma vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> (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;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.39-

- I) os edifícios deverão possuir acesso de veículos com a 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:
  - 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;
- II - será permitido o comércio varejista local (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2) e serviço local (Quadro 3), conforme Quadros constantes do artigo 32 desta Lei;
- III - cada edificação exclusivamente residencial unifamiliar deverá ter, no mínimo, uma vaga de estacionamento de veículo;
- IV - a edificação com fim exclusivamente de comércio ou serviços poderá ser dispensada de vagas de estacionamento de veículos, quando possuir todas as seguintes condições:
  - a) gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo;
  - b) altura máxima de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente;
  - c) área máxima construída de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- V - na Zona Especial de Verticalização (Z12), o terreno poderá assim ser ocupado:
  - a) área de terreno máxima de 75% (setenta e cinco por cento) para edificações residenciais;
  - b) área de terreno mínima de 25% (vinte e cinco por cento) para atividades não residenciais como comércio, serviços e indústrias, sendo que 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 que a administração entender necessários, sem prejuízo das demais exigências específicas;
  - c) se houver desmembramento de área, os percentuais mencionados nas alíneas “a” e “b” do inciso V deste artigo deverão ser mantidos nos lotes resultantes, para que, em seu conjunto, referidos percentuais sejam obedecidos;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.40-

- VI - o subsolo poderá servir de garagem para veículos, depósitos, sanitários e vestiários, sendo vedado o seu uso para habitação e para permanência de pessoas, inclusive para fins comerciais e serviços;
- VII- em caso de loteamento ou desmembramento de áreas, além das disposições desta Lei, também deverá se obedecer às diretrizes a serem determinadas pela Prefeitura, às prescrições da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, bem como, no que couber, à legislação ambiental, especialmente no que tange aos impactos ambientais;
- VIII - para fins de desmembramento, cada lote terá a área mínima de 3.000m<sup>2</sup> (três mil 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 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 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.

## **Seção XIII**

### **Zona 13**

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 - o terreno poderá assim ser ocupado:
  - a) área de terreno máxima de 30% (trinta por cento) para edificações residenciais;
  - b) área de terreno mínima de 70% (setenta por cento) para atividades de comércio ou serviços;
  - c) caso haja desmembramento, além das disposições desta Lei, deverão também ser obedecidas as diretrizes a serem determinadas pela Prefeitura, às prescrições da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, bem como, no que couber, à legislação ambiental, especialmente no que tange aos impactos ambientais;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.41-

- 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 a Av. Guido Aliberti, para a Av. Goiás e para a Rua Major Carlo Del Prete, inclusive nas curvas de concordâncias e de esquinas;
  
- III - quanto às vagas de estacionamento, deverá ser respeitado, no mínimo, o seguinte:
  - a) nas edificações 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 - 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);
    - 4 - 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) nas edificações destinadas a outros fins deverá haver 1 (uma) vaga de estacionamento de veículos para cada 50,00m<sup>2</sup> (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;
  
  - c) 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 2120/81 – IV Vol.

-fls.42-

- IV - o piso do pavimento térreo poderá ser executado no máximo até 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima das guias das vias limdeiras ao lote;
- V - a Taxa de Ocupação será de 70% (setenta por cento) da área do terreno, exceto para subsolo;
- VI - o Coeficiente de Aproveitamento Básico será de 5 (cinco) vezes a área do terreno, não incluído subsolo;
- VII- as edificações para fins residenciais deverão obedecer, ainda, o seguinte:
- a) os recuos mínimos para edifícios residenciais serão:
- 1 - de frente do lote para a via principal ..... 5,00m;
  - 2 - lateral para via secundária, nos lotes de esquina..... 5,00m;
  - 3 - lateral, ambos os lados, nos lotes de meio de quadra ..... 5,00m;
  - 4 - de fundos ..... 5,00m;
- b) os edifícios residenciais poderão ter o gabarito máximo de 25 (vinte e cinco) pavimentos mais o térreo, sendo que a altura máxima, contada do piso do pavimento térreo até o teto do andar mais elevado, poderá ser de 73,00m (setenta e três metros);
- c) quando projetado mais de uma edificação para fins residenciais no mesmo lote, deverá ser obedecido o seguinte:
- 1 - para edificação com o máximo de 3 (três) pavimentos, a distância mínima entre as mesmas será de 2,00m (dois metros), a contar de qualquer elemento construtivo;
  - 2 - entre edificações com gabarito superior a 3 (três) pavimentos, a distância mínima entre as mesmas será de 6,00m (seis metros), a contar de qualquer elemento construtivo;
- VIII- as edificações para fins de comércio ou serviços deverão obedecer, ainda, o seguinte:
- a) os recuos mínimos para edifícios de comércio ou serviços, com altura máxima de 36,00m (trinta e seis metros), contados do piso do pavimento térreo até o teto do andar mais elevado, respeitado o gabarito de 9 (nove) pavimentos mais o térreo, serão:
- 1 - de frente do lote para a via principal ..... 5,00m;
  - 2 - lateral para via secundária, nos lotes de esquina..... 5,00m;
  - 3 - lateral, ambos os lados, nos lotes de meio de quadra ..... 5,00m;
  - 4 - de fundos ..... 5,00m;
- b) sem prejuízo dos recuos mínimos previstos na alínea “a” do inciso VIII deste artigo, serão permitidos, ainda, edifícios de comércio ou serviços, com altura superior à estabelecida na mesma alínea, desde que seja respeitado o gabarito máximo de altura calculado pela seguinte fórmula:



# Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.43-

$$Ga = 2 (Lr + Re)$$

Onde:

“Ga”: é o Gabarito de altura máxima, contada do piso do pavimento térreo até o teto do andar mais elevado;

“Lr”: é a Largura da via pública de frente, considerada a medida máxima de 16,00 metros;

“Re”: é o Recuo desde o alinhamento da via pública de frente até o corpo do edifício;

- c) quando projetado mais de uma edificação para fins de comércio ou serviços no mesmo terreno, deverá ser obedecida a distância mínima de 6,00m (seis metros) entre as mesmas, contados de qualquer elemento construtivo;
- 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.

## Seção XIV ZUD

Artigo 26 - Na Zona de Uso Diversificado (ZUD) ficam as edificações sujeitas às exigências e restrições seguintes:

- I - será permitido o comércio varejista local (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2), serviço local (Quadro 3), oficinas (Quadro 4), serviços complementares (Quadro 5), usos institucionais (Quadro 6) e posto de serviços para veículos (Quadro 7), conforme Quadros constantes do artigo 32 desta Lei;
- II - será permitida a construção e instalação de indústrias, cujas atividades ficarão subordinadas à aprovação prévia da Secretaria Municipal de Obras e Habitação (SEOHAB), Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão (SEPLAG) e outros órgãos que a administração entender necessários, sem prejuízo das demais exigências específicas;
- III - para edificação residencial deverá ser observado que:



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.44-

- a) não poderá ter gabarito superior a 2 (dois) pavimentos mais o térreo, os quais, somados, não poderão ter altura superior a 10,00m (dez metros) acima do nível médio das guias da via de frente, podendo ter subsolo;
  - b) poderá ter no máximo o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 1,5 (um vírgula cinco) vezes a área do terreno em que será construído;
  - c) fica estabelecido que o Coeficiente de Aproveitamento referido na alínea “b” do inciso III deste artigo não inclui:
    - 1 - subsolo;
    - 2 - guarita e afins, com a área máxima construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), a qual poderá ser edificada sobre o recuo frontal do pavimento térreo;
  - d) poderá ter no máximo a Taxa de Ocupação de 85% (oitenta e cinco por cento);
  - e) fica estabelecido que a Taxa de Ocupação referida na alínea “d” do inciso III deste artigo não inclui guarita e afins, com a área máxima construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), a qual poderá ser edificada sobre o recuo frontal do pavimento térreo;
  - f) os recuos serão os seguintes:
    - 1 - de frente do lote para a via principal .....5,00m;
    - 2 - de fundos .....4,00m;
    - 3 - lateral, de ambos os lados, nos lotes de meio de quadra.....2,00m;
    - 4 - lateral, para via secundária, nos lotes de esquina.....5,00m;
  - g) quanto à destinação dos imóveis, deverá ser observado que:
    - 1 - será vedada a transformação do uso industrial para outros usos;
    - 2 - serão vedados acréscimos ou novas edificações para uso residencial multifamiliar, inclusive nos lotes atualmente residenciais unifamiliares;
    - 3 - os lotes atualmente de uso residencial poderão ser mantidos com o mesmo uso ou poderão passar para uso comercial, de serviços, industrial, ou misto;
    - 4 - os lotes atualmente de uso comercial ou serviços poderão ser mantidos com o mesmo uso ou poderão passar para uso industrial;
    - 5 - poderá ser autorizado o uso industrial para os lotes atualmente de uso residencial, comercial ou de serviços;
- IV - a edificação destinada somente para fins industriais, comerciais ou serviços, observará:
- a) o gabarito máximo será de 3 (três) pavimentos mais o térreo, limitada sua altura em 15,00m (quinze metros), admitindo-se subsolo, podendo este gabarito e altura serem elevados, se devidamente justificável, em função da atividade industrial a ser exercida;



# Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.45-

- b) poderá ter no máximo o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 3 (três) vezes a área do terreno em que será construído;
- c) fica estabelecido que o Coeficiente de Aproveitamento referido na alínea “b” do inciso IV deste artigo não inclui subsolo;
- d) poderá ter no máximo a Taxa de Ocupação de 85% (oitenta e cinco por cento);
- e) deverá respeitar a Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso VI deste artigo;
- f) os recuos serão os seguintes:
  - 1 - de frente do lote para a via principal ..... 5,00m;
  - 2 - de fundos ..... 2,00m;
  - 3 - lateral, de ambos os lados, nos lotes de meio de quadra ..... 2,00m;
  - 4 - lateral, para via secundária, nos lotes de esquina ..... 5,00m;
  - 5 - entre edifícios com mais de 2 pavimentos no mesmo lote ..... 4,00m;

V - as edificações deverão ter o piso do pavimento térreo a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente;

VI - 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 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;

VII- toda edificação residencial deverá ter, no mínimo, uma vaga de estacionamento por unidade habitacional;

VIII - a edificação destinada a indústria, comércio ou serviços deverá possuir estacionamento de veículos na proporção mínima de uma vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil construída, cuja exigência poderá ser dispensável quando possuir todas as seguintes condições:

- a) gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo;
- b) altura máxima de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.46-

- c) área máxima construída de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- IX - os edifícios deverão possuir acesso de veículos com a 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;
- X - uma edificação poderá ser dispensada da exigência de garagem, se devidamente justificável, como quando tratar-se de reforma sem acréscimo de área construída, cuja construção existente esteja regularizada sem a mencionada dependência;
- XI - 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 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco 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, 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.
- § 2º - Para edificação com fim somente para indústria, comércio ou serviços 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.
- § 3º - O mezanino poderá ter a área máxima de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão ou respectiva dependência.
- § 4º - 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.
- § 5º - As edificações referidas nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo deverão ter Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso VI deste artigo; essas mesmas edificações deverão respeitar o Coeficiente de Aproveitamento de 2 (duas) vezes a área do terreno, excluída a área de subsolo.
- § 6º - Para a Av. Dr. Augusto de Toledo o recuo obrigatório será de 5,00m (cinco metros), para ambos os lados da via, em relação ao alinhamento estabelecido pela Prefeitura Municipal, para quaisquer finalidades construtivas, inclusive subsolo, rampa ou guarita.



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.47-

## **Seção XV ZUPI**

Artigo 27 - Na Zona de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI) ficam as edificações sujeitas às exigências e restrições seguintes:

- I - Será permitido o comércio varejista local (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2), serviço local (Quadro 3), oficinas (Quadro 4), serviços complementares (Quadro 5), usos institucionais (Quadro 6), posto de serviços para veículos (Quadro 7) e depósito de materiais perigosos (Quadro 8), conforme Quadros constantes do artigo 32 desta Lei;
- II - Será permitida a construção e instalação de indústrias, cujas atividades ficarão subordinadas à aprovação prévia da Secretaria Municipal de Obras e Habitação (SEOHAB), Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão (SEPLAG) e outros órgãos que a Administração entender necessários, sem prejuízo das demais exigências específicas;
- III - Para edificação residencial deverá ser observado que:
  - a) não poderá ter gabarito superior a 2 (dois) pavimentos mais o térreo, os quais, somados, não poderão ter altura superior a 10,00m (dez metros), podendo, ainda, ter subsolo;
  - b) poderá ter, no máximo, o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 1,5 (um vírgula cinco) vezes a área do terreno em que será construído;
  - c) fica estabelecido que o Coeficiente de Aproveitamento referido na alínea “b” do inciso III deste artigo não inclui:
    - 1 - subsolo;
    - 2 - guarita e afins, com a área máxima construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), a qual poderá ser edificada sobre o recuo frontal do pavimento térreo;
  - d) poderá ter, no máximo, a Taxa de Ocupação de 85% (oitenta e cinco por cento), inclusive para subsolo;
  - e) fica estabelecido que a Taxa de Ocupação referida na alínea “d” do inciso III deste artigo não inclui guarita e afins, com a área máxima construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), a qual poderá ser edificada sobre o recuo frontal do pavimento térreo;
  - f) os recuos serão os seguintes:
    - 1 - de frente do lote para a via principal ..... 5,00m;
    - 2 - de fundos ..... 4,00m;
    - 3 - lateral, de ambos os lados, nos lotes de meio de quadra..... 2,00m;
    - 4 - lateral, para via secundária, nos lotes de esquina..... 5,00m;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.48-

- g) quanto à destinação dos imóveis, deverá ser observado que:
- 1 - será vedada a transformação do uso industrial para outros usos;
  - 2 - serão vedados acréscimos ou novas edificações para uso residencial multifamiliar, inclusive nos lotes atualmente residenciais unifamiliares;
  - 3 - os lotes atualmente de uso residencial poderão ser mantidos com o mesmo uso ou poderão passar para uso industrial;
  - 4 - os lotes atualmente de uso comercial ou serviços poderão ser mantidos com o mesmo uso ou poderão passar para uso industrial;
  - 5 - poderá ser autorizado o uso industrial para os lotes atualmente de uso residencial, comercial ou de serviços;
- IV - a edificação destinada somente para fins industriais, comerciais ou serviços, observará:
- a) o gabarito máximo será de 3 (três) pavimentos mais o térreo, limitada sua altura em 15,00m (quinze metros), admitindo-se subsolo, podendo este gabarito e altura serem elevados, se devidamente justificável, em função da atividade industrial a ser exercida;
  - b) poderá ter, no máximo, o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 3 (três) vezes a área do terreno em que será construído;
  - c) fica estabelecido que o Coeficiente de Aproveitamento referido na alínea “b” do inciso IV deste artigo não inclui subsolo;
  - d) poderá ter no máximo a Taxa de Ocupação de 85% (oitenta e cinco por cento);
  - e) deverá respeitar a Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso VI deste artigo;
  - f) os recuos serão os seguintes:
    - 1 - de frente do lote para a via principal .....5,00m;
    - 2 - de fundos .....2,00m;
    - 3 - lateral, de ambos os lados, nos lotes de meio de quadra.....2,00m;
    - 4 - lateral, para via secundária, nos lotes de esquina.....5,00m;
    - 5 - entre edifícios com mais de 2 pavimentos no mesmo lote .....4,00m;
- V - as edificações deverão ter o piso do pavimento térreo a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente;



# Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.49-

- VI - 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 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;

- VII- toda edificação residencial deverá ter, no mínimo, uma vaga de estacionamento por unidade habitacional;
- VIII- a edificação destinada a indústria, comércio ou serviços deverá possuir estacionamento de veículos na proporção mínima de uma vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil construída, cuja exigência poderá ser dispensável quando possuir todas as seguintes condições:
- a) gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo;
  - b) altura máxima de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente;
  - c) área máxima construída de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- IX - os edifícios deverão possuir acesso de veículos com a 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;
- X - uma edificação poderá ser dispensada da exigência de garagem, se devidamente justificável, como quando tratar-se de reforma sem acréscimo de área construída, cuja construção existente esteja regularizada sem a mencionada dependência;
- XI - 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 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- XII - Para a Avenida Guido Aliberti, deverá ser obedecido o recuo obrigatório, mínimo, de 5,00m (cinco metros), 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 2120/81 – IV Vol.

-fls.50-

- § 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, 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.
- § 2º - Para edificação com fim somente para indústria, comércio ou serviços 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.
- § 3º - O mezanino poderá ter a área máxima de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão ou respectiva dependência.
- § 4º - Para edificação de uso misto, tão somente de 1 (um) salão comercial e 1 (uma) indústria, em pavimentos sobrepostos, limitada sua altura em 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente, serão dispensados todos os recuos, desde que o imóvel já seja regularizado com estes usos.
- § 5º - As edificações referidas nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo deverão ter Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso VI deste artigo; essas mesmas edificações deverão respeitar o Coeficiente de Aproveitamento de 2 (duas) vezes a área do terreno, excluída a área de subsolo.

## **CAPITULO III CASOS ESPECIAIS**

- Artigo 28 - Todo edifício que se destina exclusivamente a hotel, apart-hotel, deverá possuir garagem própria com capacidade mínima de vagas para estacionamento, equivalentes a 75% (setenta e cinco por cento) do número de dormitórios.
- § Único - É vedada a construção ou utilização de quaisquer edificações para fins de motel, *drive-in* e similares, em todo o Município.
- Artigo 29 - As edificações que se fizerem em terrenos de propriedade do Município, incluídas as autarquias e fundações municipais, bem como as edificações para fins sociais, desde que devidamente justificadas como de interesse municipal, estadual ou federal, poderão ser dispensadas de exigências e restrições desta Lei.
- Artigo 30 - Fica vedada a criação de Condomínio Residencial Fechado ou Condomínio Horizontal, bem como “vilas”, entradas particulares, ou similares, nas seguintes Zonas: Z2 (Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade Demográfica), Z4 (Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade Demográfica), Z6 (Zona de Expansão Demográfica), Z7 (Zona do Principal Centro Comercial), Z8 (Zona de Predominâncias Industrial e Comercial), Z9 (Zonas Institucionais), Z10 (Zona do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica), Z12 (Zona Especial de Verticalização), Z13 (Zona Mista para Desenvolvimento Sócio-Econômico de Interesse Público), ZUD (Zona de Uso Diversificado) e ZUPI (Zona de Uso Predominantemente Industrial).



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.51-

Artigo 31 - Fica permitido o parcelamento do solo, em espaço denominado Condomínio Residencial Fechado, ou Condomínio Horizontal, na Z1 (Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade Demográfica), Z3 (Zona de Predominância Residencial de Média/Baixa Densidade Demográfica), Z5 (Zona de Uso Misto de Média Densidade Demográfica), Z6 (Zona de Expansão Demográfica) e Z11 (Zona de Predominância Residencial de Média/Alta Densidade Demográfica), desde que sejam obedecidos, além das limitações impostas pela legislação edilícia, aos seguintes critérios:

- I - para o Condomínio Residencial Fechado objeto deste artigo, as seguintes expressões ficam assim definidas:
  - a) área bruta é a área total de um determinado terreno no qual será implantado o Condomínio;
  - b) área de utilização comum é a área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários do Condomínio, tendo acesso e uso de forma comunitária;
  - c) área útil ou privativa é a área do imóvel, coberta ou descoberta, da qual um proprietário tem total domínio, de uso privativo e exclusivo;
- II - o local a ser edificado o Condomínio Residencial Fechado deverá obedecer ao seguinte:
  - a) ter destinação estritamente residencial;
  - b) ter área bruta de terreno mínima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e frente mínima de 14,00m (quatorze metros) de frente para via pública;
  - c) ter rua interna, de uso comum do Condomínio, com a largura mínima de 14,00m (quatorze metros); após a distância mínima de 14,00m (quatorze metros) a partir do alinhamento da via pública será admitida a largura mínima de 9,00m (nove metros), desde que terminada por um espaço de retorno em que possa ser inscrito um quadrilátero com a menor dimensão de 14,00m (quatorze metros);
  - d) as ruas internas poderão ter declividade máxima de 8% (oito por cento); o acesso de veículos junto à via pública deverá ter a largura mínima de 3,00m (três metros) para entrada e igual largura para saída, sendo que os imóveis com mais de 30 (trinta) vagas de estacionamento deverão possuir mais de 1 (um) acesso para entrada de veículos com largura mínima de 3,00m (três metros) para entrada; cada acesso de veículos deverá ter trecho mínimo de 5,00m (cinco metros) em nível longitudinal, contados a partir do alinhamento da via pública;
  - e) o perímetro do Condomínio Residencial Fechado deverá ser fechado com alvenaria, exceto na frente, que poderá ter outro tipo de fechamento;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.52-

- f) as ruas internas poderão ter acesso controlado com a colocação de guaritas para abrigar seguranças, onde houver necessidade; na entrada do Condomínio, poderão ser instaladas cancelas ou portões para permitir a entrada e saída de veículos;
  - g) todas as edificações de uso comum ou coletivo deverão observar o recuo frontal para a via pública, inclusive para instalação de cancelas e portões; admite-se a construção de guarita e afins, com a área total construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), que poderá ser edificada junto ao alinhamento da via pública, salvo quando houver outras exigências, tais como previsão de alargamento da via;
  - h) todos os espaços internos, como as ruas, áreas verdes, de lazer e recreação deverão ser construídas pelo Condomínio Residencial Fechado e por ele mantidos e conservados sem nenhum ônus para a Municipalidade;
  - i) o Condomínio deverá ter área permeável de, no mínimo, 15% (quinze por cento) do total da área bruta do terreno, a qual deverá ser mantida como área verde, livre de cobertura ou pavimentação; deverá ser feito o plantio e a manutenção arbórea de, no mínimo, uma árvore de espécie nativa para cada unidade habitacional;
  - j) a autoridade competente poderá fazer maiores exigências;
- III - o Condomínio deverá possuir um espaço interno reservado para coleta seletiva de lixo reciclável, conforme normas específicas; também será de responsabilidade do Condomínio o restante do lixo domiciliar, que o encaminhará, devidamente, para um local de fácil acesso à rede pública coletora de lixo;
- IV - será permitido o acesso dos leituristas dos medidores de luz, gás e água nos Condomínios, bem como às fiscalizações públicas, sendo que estes representantes municipais, estaduais ou federais deverão se identificar na portaria de entrada do respectivo Condomínio e receber a expressa autorização para as vistorias; a obrigação de identificação também poderá ser estendida a quaisquer pessoas que não façam parte do Condomínio;
- V - no Condomínio Residencial Fechado cada unidade habitacional será considerada individualmente, como unidade autônoma denominada "lote", devendo, cada qual, atender ao seguinte:
- a) ter área de terreno mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);
  - b) ter frente mínima de 5,00m (cinco metros) para a rua interna;
  - c) possuir, no mínimo, uma vaga de automóvel, com a dimensão mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);
  - d) a edificação deverá atender ao seguinte:



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.53-

- 1 - se destinará a uma única residência por “lote”, podendo ter edícula para dependências da edificação principal;
- 2 - o recuo mínimo de frente será de 5,00m (cinco metros);
- 3 - o recuo mínimo de fundos será de 4,00m (quatro metros);
- 4 - ao menos uma das laterais deverá ter o recuo mínimo de 2,00m (dois metros);
- 5 - a edificação principal terá o gabarito máximo de térreo mais um pavimento, não se permitindo subsolo, sendo a altura máxima da construção, incluídos os elementos da cobertura, de 8,00m (oito metros) em relação ao nível médio das guias da rua interna de frente;
- 6 - a edícula deverá ser edificada nos fundos do “lote”, sendo dispensada de recuos lateral e de fundos, limitada à altura máxima, para quaisquer elementos construtivos, de 7,00m (sete metros) em relação ao nível médio das guias da rua interna de frente; a projeção máxima da edícula será de 10% (dez por cento) da área do “lote”;
- 7 - a Taxa de Ocupação será de 45% (quarenta e cinco por cento) da área do “lote”, exceto a edícula;
- 8 - o Coeficiente de Aproveitamento será de 1 (uma) vez a área do “lote”, computadas todas as áreas construídas ou cobertas.

§ Único - Na Z1 (Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade Demográfica), Z3 (Zona de Predominância Residencial de Média/Baixa Densidade Demográfica), Z5 (Zona de Uso Misto de Média Densidade Demográfica), Z6 (Zona de Expansão Demográfica) e Z11 (Zona de Predominância Residencial de Média/Alta Densidade Demográfica) fica vedada a criação de “vilas”, entradas particulares ou similares.

## **CAPÍTULO IV QUADROS DAS ATIVIDADES COMERCIAIS**

Artigo 32 - Para os efeitos desta Lei, os Quadros nºs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 constantes dos incisos abaixo descrevem as atividades classificadas como “comércio varejista local” (Quadro 1), “comércio eventual” (Quadro 2), “serviço local” (Quadro 3), “oficinas” (Quadro 4), “atividades complementares” (Quadro 5), “usos institucionais” (Quadro 6), “posto de serviços para veículos” (Quadro 7) e “depósito de materiais perigosos” (Quadro 8):

I) São classificadas como do “Comércio Varejista Local”, as seguintes atividades:



## **QUADRO 1 - COMÉRCIO VAREJISTA LOCAL:**

- 01 - Açougue;
- 02 - Agência Bancária;
- 03 - Armazém, Artesanato ou Bazar;
- 04 - Artigos para Beleza, Higiene Pessoal ou Perfumaria;
- 05 - Artigos para Decoração, Festas, Presentes ou Utensílios Domésticos;
- 06 - Artigos para Cine, Foto, Ótica e Som;
- 07 - Artigos para Piscina;
- 08 - Artigos Religiosos;
- 09 - Avícola (aves e ovos);
- 10 - Bar, Lanchonete (funcionamento máximo até as 23hrs);
- 11 - Bicicletaria;
- 12 - Brinquedos;
- 13 - Café ou Cafeteria;
- 14 - Carpetes, Cortinas, Roupas de Cama, Mesa e Banho, Tapetes;
- 15 - Choperia; Pizzaria; Restaurante (em Corredor Comercial, funcionamento até as 24hrs);
- 16 - Computadores e Equipamentos Periféricos;
- 17 - Confeitaria ou Doceria;
- 18 - Drogaria ou Farmácia, com ou sem manipulação de fórmulas;
- 19 - Empório, Mercadoria, Quitanda (frutas e verduras) ou Sacolão;
- 20 - Equipamentos Cirúrgicos, Hospitalares, Médicos e Odontológicos;
- 21 - Equipamentos de Segurança, Roupas profissionais ou de proteção;
- 22 - Equipamentos para Aquecedores ou Ar Condicionado;
- 23 - Farmácia;
- 24 - Floricultura;
- 25 - Frios e Laticínios;
- 26 - Joalheria, Relojoaria;
- 27 - Livraria;
- 28 - Loja de Calçados, cintos e couros;
- 29 - Loja de CD's, DVD's e similares;
- 30 - Materiais de construção, elétricos, hidráulicos, etc;
- 31 - Materiais de Limpeza;
- 32 - Material Esportivo e Recreativo;
- 33 - Medicamentos, Produtos e Rações para animais;
- 34 - Molduras e Vidros, com ou sem prestação de serviços;
- 35 - Móveis, com ou sem prestação de serviços;
- 36 - Móveis e Equipamentos para Escritório;
- 37 - Padaria ou Panificadora;
- 38 - Papelaria;
- 39 - Pastelaria, Rotisseria ou Pastifício;
- 40 - Peixaria;
- 41 - Roupas e acessórios pessoais;
- 42 - Supermercado;
- 43 - Sucos.

II) São classificadas como “Comércio Eventual”, as seguintes atividades:



## **QUADRO 2 - COMÉRCIO EVENTUAL**

- 01 - Adubos e insumos agrícolas;
- 02 - Artigos para Caça, Camping e Pesca;
- 03 - Automóveis (agências de vendas, novos ou usados);
- 04 - Acessórios e Peças para motocicletas;
- 05 - Acessórios e Peças para veículos (desde que não caracterizados como “desmanches”);
- 06 - Centro de compras, “outlet”;
- 07 - Eletrodomésticos;
- 08 - Instrumentação mecânica, de controle e técnica;
- 09 - Motocicletas, novas e usadas;
- 10 - Motores de lancha.

III) São classificadas como “Serviço Local”, as seguintes atividades:

## **QUADRO 3 - SERVIÇO LOCAL**

- 01 - Academia de ginástica, musculação;
- 02 - Agência de empregos, de mão de obra temporária, etc;
- 03 - Agência de financiamento em geral (em Corredores Comerciais);
- 04 - Agência de turismo e passagens;
- 05 - Alfaiate, Costureira, reparos de roupas e tecidos;
- 06 - Alinhamento, balanceamento, lubrificação de veículos automotores, Troca de óleo;
- 07 - Aluguel de CD's, DVD's, jogos e afins;
- 08 - Aluguel de trajes em geral;
- 09 - Aluguel de veículos, sem frota no local;
- 10 - Apart-hotel, hotel, pensão;
- 11 - Associação de bairro, de classe, de orientação familiar, etc;
- 12 - Auto-elétrico;
- 13 - Auto-escola, despachante, despachante aduaneiro;
- 14 - Bilhar e Pebolim;
- 15 - Borracharia;
- 16 - Cabeleireiro, esteticista, manicure, massagista, pedicure e afins;
- 17 - Casa de reabilitação, recuperação;
- 18 - Carimbos ou chaveiro;
- 19 - Cartório de Notas e Registros;
- 20 - Cartório de Registro Civil;
- 21 - Centro de Formação e/ou Orientação Profissional (cabeleireiro, manicure, etc);
- 22 - Clínicas em geral (estética, medicina, odontologia, psicologia, veterinária, etc);
- 23 - Construtora, imobiliária, incorporadora e afins;
- 24 - Consultórios em geral (medicina, odontologia, psicologia, veterinária, etc);
- 25 - Copiadora (digitalização de imagens, encadernação, fotocópias, heliográficas, plotagens e afins);
- 26 - Corretora (previdência, seguros, etc);
- 27 - Embelezamento em animais domésticos, pet-shop;
- 28 - Escola de Artes (culinária, dança, marciais, pintura, etc);



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.56-

- 29 - Escritório administrativo em geral;
- 30 - Estacionamento de veículos automotores (exceto caminhões);
- 31 - Lan-house;
- 32 - Lavanderia;
- 33 - Manutenção e reparação de aparelhos e equipamentos eletro-eletrônicos;
- 34 - Manutenção e reparação de aparelhos de ar condicionado e aquecedores;
- 35 - Reparação de artigos em couro de todo tipo, Sapataria;
- 36 - Tapeçaria em geral.

IV) São classificadas como “Oficinas”, as seguintes atividades:

## **QUADRO 4 – OFICINAS**

- 01 - Carpintaria, Marcenaria;
- 02 - Estacionamento de caminhões;
- 03 - Gráfica;
- 04 - Manutenção e reparação de veículos automotores, incluindo motocicletas e serviços de mecânica, funilaria, pintura, etc;
- 05 - Manutenção e reparação de motores em geral (barcos, compressores, elevadores, etc);
- 06 - Marmoraria;
- 07 - Serralheria.

V) São classificadas como “Atividades Complementares”, as seguintes:

## **QUADRO 5 - ATIVIDADES COMPLEMENTARES**

- 01 - Aluguel de veículos com frota no local (veículo de carga, caminhão);
- 02 - Boliche;
- 03 - Buffet em geral, inclusive infantil;
- 04 - Casa de shows e eventos;
- 05 - Danceteria e/ou casas com execução de música eletrônica;
- 06 - Ensino superior, pós-graduação e educação especial;
- 07 - Hospital;
- 08 - Igreja;
- 09 - Teatro;
- 10 - Terminal de ônibus urbano;
- 11 - Sex-shop.

VI) São classificados como “Usos Institucionais”, os seguintes:

## **QUADRO 6 - USOS INSTITUCIONAIS**

- 01 - Asilo, Casa de Repouso;
- 02 - Aquário, Planetário;
- 03 - Auditório;
- 04 - Biblioteca, Cinemateca, Pinacoteca e semelhantes;
- 05 - Central de Correios;
- 06 - Central telefônica;



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.57-

- 07 - Centro de saúde;
- 08 - Clube associativo, esportivo e recreativo;
- 09 - Creche;
- 10 - Estação de difusão por rádio;
- 11 - Estúdio de rádio e televisão;
- 12 - Museu;
- 13 - Orfanato;
- 14 - Parque;
- 15 - Recreação infantil.

VII) São classificados como “Posto de Serviços para Veículos”, as seguintes atividades:

## **QUADRO 7 - POSTO DE SERVIÇOS PARA VEÍCULOS**

- 01 - Abastecimento para veículos automotores (álcool, diesel, gasolina e gás veicular);
- 02 - Lavagem, Polimento e afins para veículos automotores.

VIII) São classificados como “Depósito de Materiais Perigosos”, as seguintes atividades:

## **QUADRO 8 - DEPÓSITO DE MATERIAIS PERIGOSOS**

- 01 - Armazenagem de combustíveis sem venda a varejo (álcool, gasolina, etc);
- 02 - Armazenagem de Petróleo;
- 03 - Comércio varejista de Armas e Munições;
- 04 - Depósito de Carvão;
- 05 - Depósito de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP;
- 06 - Depósito de outros produtos químicos ou explosivos.

## **CAPÍTULO V DELIMITAÇÕES DAS ZONAS**

Artigo 33 - A Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade Demográfica (Z1) será constituída de 3 (três) segmentos, com as descrições e delimitações seguintes:

### **Z1-A:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua São Paulo com Av. Senador Roberto Simonsen. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Senador Roberto Simonsen com Rua Pedro José Lorenzini), ponto 3 (Rua Pedro José Lorenzini com Av. Goiás), ponto 4 (Av. Goiás com Rua Manoel Coelho), ponto 5 (Rua Manoel Coelho com Rua Jayme da Costa Patrão), ponto 6 (divisa Sul da propriedade da P.M.S.C.S. com Rua Goitacazes), ponto 7 (Rua Goitacazes com Av. Goiás), ponto 8 (Av. Goiás com Rua Oswaldo Cruz), ponto 9 (Rua Oswaldo Cruz com Rua Marechal Deodoro), ponto 10 (Rua Marechal Deodoro com Rua São Caetano), ponto 11 (Rua São Caetano com Av. Goiás), ponto 12 (Av. Goiás com Córrego do Moinho), ponto 13 (Córrego do Moinho com Faixa de terreno de propriedade da



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.58-

Rede Ferroviária Federal S.A.), ponto 14 (Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. com Córrego Utinga), ponto 15 (Córrego Utinga com Rua Flórida), ponto 16 (Rua Flórida com Rua Votorantim), ponto 17 (Rua Votorantim com Rua Nazaret), ponto 18 (Rua Nazaret com Av. Presidente Kennedy), ponto 19 (Av. Presidente Kennedy com Rua Piratininga), ponto 20 (Rua Piratininga com Rua Benjamin Constant), ponto 21 (Rua Benjamin Constant com Rua São Paulo), ponto 22 (Rua São Paulo com Av. Presidente Kennedy), ponto 23 (Av. Presidente Kennedy com Av. Lemos Monteiro), ponto 24 (Av. Lemos Monteiro com Av. Vital Brasil Filho), ponto 25 (Av. Vital Brasil Filho com Rua Gonzaga), ponto 26 (Rua Gonzaga com Rua Amazonas), ponto 27 (Rua Amazonas com Rua São Paulo). Do ponto 27, segue pela Rua São Paulo até o ponto 1.

## **Z1-B:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Guido Aliberti com Rua Justino Paixão. Do ponto 1 segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Justino Paixão com Estrada das Lágrimas), ponto 3 (Estrada das Lágrimas até a divisa Norte da propriedade da P.M.S.C.S.), ponto 4 (da divisa Norte da propriedade da P.M.S.C.S. até os fundos dos imóveis ímpares da Rua Ribeirão Pires com a Av. Guido Aliberti). Do ponto 4, segue pela Av. Guido Aliberti até o ponto 1.

## **Z1-C:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Michel Glebochi com Rua Santo André. Do ponto 1 segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Santo André com Rua Sebastião Diogo), ponto 3 (Rua Sebastião Diogo com Rua Boa Vista), ponto 4 (Rua Boa Vista com fundos dos imóveis ímpares da Rua Arlindo Marchetti), ponto 5 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Arlindo Marchetti com Rua Vanda), ponto 6 (Rua Vanda com Rua Michel Glebochi). Do ponto 6, segue pela Rua Michel Glebochi até o ponto 1.

§ Único - Os segmentos “Z9-D”, “Z9-I” e “Z9-J” que acham-se contidos na “Z1-A” encontram-se descritos no artigo 41 desta Lei.

Artigo 34 - A Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade Demográfica (Z2) será constituída de 1 (um) segmento, com a descrição e delimitações seguintes:

## **Z2:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Guido Aliberti com Av. Libero Badaró. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Libero Badaró com Rua Matilde), ponto 3 (Rua Matilde com Av. Jardim Zoológico), ponto 4 (Av. Jardim Zoológico com Rua Belvedere), ponto 5 (Rua Belvedere com Rua Winston Churchill), ponto 6 (Rua Winston Churchill com Rua Victor Meirelles), ponto 7 (Rua Victor Meirelles com Rua Pasteur), ponto 8 (Rua Pasteur com Av. Belo Horizonte), ponto 9 (Av. Belo Horizonte com Estrada das Lágrimas), ponto 10 (Estrada das Lágrimas com Rua Justino Paixão), ponto 11 (Rua Justino Paixão com Av. Guido Aliberti). Do ponto 11, segue pela Av. Guido Aliberti até o ponto 1.

Artigo 35 - A Zona de Predominância Residencial de Média/Baixa Densidade Demográfica (Z3) será constituída de 1 (um) segmento, com a descrição e delimitações seguintes:



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.59-

## **Z3:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Amazonas com Rua Gonzaga. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Gonzaga com Av. Vital Brasil Filho), ponto 3 (Av. Vital Brasil Filho com Rua Ingá), ponto 4 (Rua Ingá com Rua Guia Lopes), ponto 5 (Rua Guia Lopes com Rua Coronel Camisão), ponto 6 (Rua Coronel Camisão com Rua Cavour), ponto 7 (Rua Cavour com Rua Francesco de Martini), ponto 8 (Rua Francesco de Martini com divisa de Zona Cadastral), ponto 9 (divisa de Zona Cadastral com Av. Paraíso), ponto 10 (Av. Paraíso com Rua São Pedro), ponto 11 (Rua São Pedro com Rua Bom Pastor), ponto 12 (Rua Bom Pastor com Rua do Rosário), ponto 13 (Rua do Rosário com Rua Cavalheiro Ernesto Giuliano), ponto 14 (Rua Cavalheiro Ernesto Giuliano com Rua Paschoale Cavana), ponto 15 (Rua Paschoale Cavana com Rua Bom Pastor), ponto 16 (Rua Bom Pastor com Rua Paulista), ponto 17 (Rua Paulista com Av. Paraíso), ponto 18 (Av. Paraíso com Rua Coelho Netto), ponto 19 (Rua Coelho Netto com Rua Coronel Camisão), ponto 20 (Rua Coronel Camisão com Rua Oswaldo Cruz), ponto 21 (Rua Oswaldo Cruz com Rua Teodoro Sampaio), ponto 22 (Rua Teodoro Sampaio com Rua Amazonas), ponto 23 (Rua Amazonas com Rua Nestor Moreira), ponto 24 (Rua Nestor Moreira com Rua Espírito Santo), ponto 25 (Rua Espírito Santo com fundos dos imóveis ímpares da Rua Anhanguera), ponto 26 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Anhanguera com Av. Fernando Simonsen), ponto 27 (Av. Fernando Simonsen com Rua Anhanguera), ponto 28 (Rua Anhanguera com fundos dos imóveis pares da Rua Teodoro Sampaio), ponto 29 (fundos dos imóveis pares da Rua Teodoro Sampaio com divisa leste da propriedade da P.M.S.C.S. onde se localiza o NUCAME), ponto 30 (divisa Leste da propriedade da P.M.S.C.S. onde se localiza o NUCAME com Rua Teodoro Sampaio), ponto 31 (Rua Teodoro Sampaio com Rua Eng<sup>o</sup> Armando de Arruda Pereira), ponto 32 (Rua Eng<sup>o</sup> Armando de Arruda Pereira com Rua Casemiro de Abreu), ponto 33 (Rua Casemiro de Abreu com Av. Senador Roberto Simonsen), ponto 34 (Av. Senador Roberto Simonsen com Rua São Paulo), ponto 35 (Rua São Paulo com Rua Amazonas). Do ponto 35, segue pela Rua Amazonas até o ponto 1.

- § Único - O segmento “Z9-L” que acha-se contido na “Z3” encontra-se descrito no artigo 41 desta Lei.
- Artigo 36 - A Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade Demográfica (Z4) será constituída de 7 (sete) segmentos, com as descrições e delimitações seguintes:

## **Z4-A:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Pelegriño Bernardo com Rua Cavalheiro Ernesto Giuliano. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Cavalheiro Ernesto Giuliano com Rua do Rosário), ponto 3 (Rua do Rosário com Rua Bom Pastor), ponto 4 (Rua Bom Pastor com Rua São Pedro), ponto 5 (Rua São Pedro com Av. Paraíso), ponto 6 (Av. Paraíso com divisa de Zona Cadastral), ponto 7 (divisa de Zona Cadastral com Rua Francesco de Martini), ponto 8 (Rua Francesco de Martini com Rua Cavour), ponto 9 (Rua Cavour com Rua Coronel Camisão), ponto 10 (Rua Coronel Camisão com Rua Guia Lopes), ponto 11 (Rua Guia Lopes com Rua Ingá), ponto 12 (Rua Ingá com Av. Vital Brasil Filho), ponto 13 (Av. Vital Brasil Filho com Av. Lemos Monteiro), ponto 14 (Av. Lemos Monteiro com Av. Presidente Kennedy), ponto 15 (Av. Presidente Kennedy com Viela F-3), ponto 16 (Viela F-3 com Rua Pelegriño Bernardo). Do ponto 16, segue pela Rua Pelegriño Bernardo até o ponto 1.



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.60-

## **Z4-B:**

Começa no ponto 1, situado na Rua Nestor Moreira com Rua Amazonas. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Amazonas com Rua Teodoro Sampaio), ponto 3 (Rua Teodoro Sampaio com Rua Oswaldo Cruz), ponto 4 (Rua Oswaldo Cruz com Rua Coronel Camisão), ponto 5 (Rua Coronel Camisão com Rua Coelho Netto), ponto 6 (Rua Coelho Netto com Av. Paraíso), ponto 7 (Av. Paraíso com Rua Paulista), ponto 8 (Rua Paulista com Rua Bom Pastor), ponto 9 (Rua Bom Pastor com Rua Paschoale Cavana), ponto 10 (Rua Paschoale Cavana com Rua Cavalheiro Ernesto Giuliano), ponto 11 (Rua Cavalheiro Ernesto Giuliano com Rua Serafim Carlos), ponto 12 (Rua Serafim Carlos com Rua Adonel de Souza Maciel), ponto 13 (Rua Adonel de Souza Maciel com Rua Ângelo Aparecido Radim), ponto 14 (Rua Ângelo Aparecido Radim com fundos dos imóveis pares da Rua Bartira), ponto 15 (fundos dos imóveis pares da Rua Bartira com fundos dos imóveis ímpares da Rua Bom Pastor), ponto 16 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Bom Pastor com fundos dos imóveis pares da Rua Duvílio José Quágli), ponto 17 (fundos dos imóveis pares da Rua Duvílio José Quágli com Av. Fernando Simonsen), ponto 18 (Av. Fernando Simonsen com Rua Espírito Santo), ponto 19 (Rua Espírito Santo com Rua Nestor Moreira). Do ponto 19, segue pela Rua Nestor Moreira até o ponto 1.

## **Z4-C:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Matilde com Estrada das Lágrimas. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Estrada das Lágrimas com Av. Belo Horizonte), ponto 3 (Av. Belo Horizonte com Rua Pasteur), ponto 4 (Rua Pasteur com Rua Bell'Aliance), ponto 5 (Rua Bell'Aliance com Rua Winston Churchill), ponto 6 (Rua Winston Churchill com Rua Belvedere), ponto 7 (Rua Belvedere com Av. Jardim Zoológico), ponto 8 (Av. Jardim Zoológico com Rua Matilde). Do ponto 8, segue pela Rua Matilde até o ponto 1.

## **Z4-D:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Guido Aliberti com fundos dos imóveis ímpares da Rua Ribeirão Pires. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Ribeirão Pires com Estrada das Lágrimas), ponto 3 (Estrada das Lágrimas com Rua da Eternidade), ponto 4 (Rua da Eternidade com fundos dos imóveis pares da Rua Constantino de Moura Baptista), ponto 5 (fundos dos imóveis pares da Rua Constantino de Moura Baptista com divisa Norte do Instituto Mauá de Tecnologia), ponto 6 (divisa Norte do Instituto Mauá de Tecnologia com Estrada das Lágrimas), ponto 7 (Estrada das Lágrimas com fundos dos imóveis da Praça Mauá), ponto 8 (fundos dos imóveis da Praça Mauá com Av. Guido Aliberti). Do ponto 8, segue pela Av. Guido Aliberti até o ponto 1.

## **Z4-E:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua com Rua Juruá com Rua dos Castores. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua dos Castores com Viela), ponto 3 (Viela com Rua Giácomo Dalcin), ponto 4 (Rua Giácomo Dalcin com Av. Paranapanema), ponto 5 (Av. Paranapanema com Faixa da Eletropaulo), ponto 6 (Faixa da Eletropaulo com Rua Nelly Pellegrino), ponto 7 (Rua Nelly Pellegrino com fundos dos imóveis pares da Rua dos Meninos), ponto 8 (fundos dos imóveis pares da Rua dos Meninos com Rua Juruá). Do ponto 8, segue pela Rua Juruá até o ponto 1.



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.61-

## **Z4-F:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Presidente Kennedy com Rua Ivaí. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Ivaí com Al. Conde de Porto Alegre), ponto 3 (Al. Conde de Porto Alegre com Rua Boa Vista), ponto 4 (Rua Boa Vista com Av. Presidente Kennedy). Do ponto 4, segue pela Av. Presidente Kennedy até o ponto 1.

## **Z4-G:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco com Rua Domingos Graciute Neto. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Domingos Graciute Neto com Córrego Utinga), ponto 3 (Córrego Utinga com Faixa do Oleoduto), ponto 4 (Faixa do Oleoduto com Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco). Do ponto 4, segue pela Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco até o ponto 1.

Artigo 37 - A Zona de Uso Misto de Média Densidade Demográfica (Z5) será constituída de 1 (um) segmento, com a descrição e delimitações seguintes:

## **Z5:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Presidente Kennedy com fundos dos imóveis ímpares da Rua Arlindo Marchetti. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Arlindo Marchetti com Rua Santo André), ponto 3 (Rua Santo André com Rua Frederico José Furlanetto), ponto 4 (Rua Frederico José Furlanetto com Rua Vanda), ponto 5 (Rua Vanda com fundos dos imóveis ímpares da Rua Arlindo Marchetti), ponto 6 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Arlindo Marchetti com Rua Boa Vista), ponto 7 (Rua Boa Vista com divisa do Município de Santo André), ponto 8 (divisa do Município de Santo André com Av. Lions Club), ponto 9 (Av. Lions Club com Av. Guido Aliberti), ponto 10 (Av. Guido Aliberti com fundos dos imóveis da Praça Mauá), ponto 11 (fundos dos imóveis da Praça Mauá com Estrada das Lágrimas), ponto 12 (Estrada das Lágrimas com divisa Norte do Instituto Mauá de Tecnologia), ponto 13 (divisa Norte do Instituto Mauá de Tecnologia com fundos dos imóveis pares da Rua Constantino de Moura Baptista), ponto 14 (fundos dos imóveis pares da Rua Constantino de Moura Baptista com Rua da Eternidade), ponto 15 (Rua da Eternidade com Rua José Salustiano Santana), ponto 16 (Rua José Salustiano Santana com Rua das Preces), ponto 17 (Rua das Preces com Rua Juruá), ponto 18 (Rua Juruá com Travessa Nilson Monte), ponto 19 (Travessa Nilson Monte com fundos dos imóveis pares da Rua dos Meninos), ponto 20 (fundos dos imóveis pares da Rua dos Meninos com Rua Nelly Pellegrino), ponto 21 (Rua Nelly Pellegrino com Rua Vitória), ponto 22 (Rua Vitória com Estrada das Lágrimas), ponto 23 (Estrada das Lágrimas com Rua Eng. Armando de Arruda Pereira), ponto 24 (Rua Eng. Armando de Arruda Pereira com Rua Luiz Cláudio Capovilla Filho), ponto 25 (Rua Luiz Cláudio Capovilla Filho com Rua Eduardo Prado), ponto 26 (Rua Eduardo Prado com fundos dos imóveis ímpares da Rua Senador Fláquer), ponto 27 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Senador Fláquer com Rua Ulysses Tornincasa), ponto 28 (Rua Ulysses Tornincasa com fundos dos imóveis ímpares da Rua Thomé Teixeira Vilela), ponto 29 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Thomé Teixeira Vilela com Rua Ângelo Aparecido Radim), ponto 30 (Rua Ângelo Aparecido Radim com Rua Serafim Carlos), ponto 31 (Rua Serafim Carlos com Rua Cavalheiro Ernesto Giuliano), ponto 32 (Rua Cavalheiro Ernesto Giuliano com Av. Presidente Kennedy). Do ponto 32, segue pela Av. Presidente Kennedy até o ponto 1.



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.62-

§ Único - Os segmentos “Z9-U”, “Z9-V” e “Z9-W” que acham-se contidos na “Z5” encontram-se descritos no artigo 41 desta Lei.

Artigo 38 - A Zona de Expansão Demográfica (Z6) será constituída de 1 (um) segmento, com a descrição e delimitações seguintes:

**Z6:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Rio Branco com Rua Vinte e Oito de Julho). Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Vinte e Oito de Julho com Rua Mariano Pamplona), ponto 3 (Rua Mariano Pamplona com Rua Ceará), ponto 4 (Rua Ceará com Rua Fausto Luiz Pina), ponto 5 (Rua Fausto Luiz Pina com Rua Vinte e Oito de Julho), ponto 6 (Rua Vinte e Oito de Julho com Av. Conde Francisco Matarazzo), ponto 7 (Av. Conde Francisco Matarazzo com Rua Heloísa Pamplona), ponto 8 (Rua Heloísa Pamplona com Rua Municipal), ponto 9 (Rua Municipal com Av. Dr. Ramos de Azevedo), ponto 10 (Av. Dr. Ramos de Azevedo com Viaduto Independência), ponto 11 (Viaduto Independência com Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.), ponto 12 (Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. com Rua Rio Branco). Do ponto 12, segue pela Rua Rio Branco até o ponto 1.

Artigo 39 - A Zona do Principal Centro Comercial (Z7) será constituída de 1 (um) segmento, com a descrição e delimitações seguintes:

**Z7:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Amazonas com Rua João Pessoa. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua João Pessoa com Av. Dr. Augusto de Toledo), ponto 3 (Av. Dr. Augusto de Toledo com Av. Goiás), ponto 4 (Av. Goiás com Rua Paraíba), ponto 5 (Rua Paraíba com Rua Profª Maria Macedo), ponto 6 (Rua Profª Maria Macedo com Rua Pernambuco), ponto 7 (Rua Pernambuco com Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.), ponto 8 (Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. com Rua Amazonas). Do ponto 8, segue pela Rua Amazonas até o ponto 1.

Artigo 40 - A Zona de Predominâncias Industrial e Comercial (Z8) será constituída de 6 (seis) segmentos, com as descrições e delimitações seguintes:

**Z8-A:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. do Estado com Rua do Ouro. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua do Ouro com Rua Platina), ponto 3 (Rua Platina com Av. Prosperidade), ponto 4 (Av. Prosperidade com Rua dos Cristais), ponto 5 (Rua dos Cristais com Av. do Estado), ponto 6 (Av. do Estado com Rua Eldorado), ponto 7 (Rua Eldorado com Rua Garça), ponto 8 (Rua Garça com fundos dos imóveis pares da Rua dos Diamantes), ponto 9 (fundos dos imóveis pares da Rua dos Diamantes com Av. do Estado). Do ponto 9, segue pela Av. do Estado até o ponto 1.



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.63-

## **Z8-B:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Heloísa Pamplona com Av. Conde Francisco Matarazzo. Do ponto 1 segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Conde Francisco Matarazzo com Rua Vinte e Oito de Julho), ponto 3 (Rua Vinte e Oito de Julho com Rua Fausto Luiz Pina), ponto 4 (Rua Fausto Luiz Pina com Rua Ceará), ponto 5 (Rua Ceará com Av. do Estado), ponto 6 (Av. do Estado com Rua Aquidaban), ponto 7 (Rua Aquidaban com Rua Heloísa Pamplona). Do ponto 7, segue pela Rua Heloísa Pamplona até o ponto 1.

## **Z8-C:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Galeria do Rio dos Meninos com Av. do Estado. Do ponto 1 segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. do Estado com Rua Pedro Alexandrino), ponto 3 (Rua Pedro Alexandrino com Rua Deputado Emílio Carlos), ponto 4 (Rua Deputado Emílio Carlos com Rua Ceará), ponto 5 (Rua Ceará com Rua Mariano Pamplona), ponto 6 (Rua Mariano Pamplona com Rua Vinte e Oito de Julho), ponto 7 (Rua Vinte e Oito de Julho com Rua Rio Branco), ponto 8 (Rua Rio Branco com Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.), ponto 9 (Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. com Galeria do Rio dos Meninos). Do ponto 9, segue pela Galeria do Rio dos Meninos até o ponto 1.

## **Z8-D:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Paraíba com Av. Goiás. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Goiás com Av. Guido Aliberti), ponto 3 (Av. Guido Aliberti com Rua Alagoas), ponto 4 (Rua Alagoas com Rua Senador Vergueiro), ponto 5 (Rua Senador Vergueiro com divisa Sul da propriedade da Eletropaulo), ponto 6 (divisa Sul da propriedade da Eletropaulo com Av. Guido Aliberti), ponto 7 (Av. Guido Aliberti com Av. Conselheiro Antonio Prado), ponto 8 (Av. Conselheiro Antonio Prado com Rua Pernambuco), ponto 9 (Rua Pernambuco com Rua Profª Maria Macedo), ponto 10 (Rua Profª Maria Macedo com Rua Paraíba). Do ponto 10, segue pela Rua Paraíba até o ponto 1.

## **Z8-E:**

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 (fundos dos imóveis industriais sítos nos nºs 100 e 36 da Rua São Paulo com divisa Oeste do imóvel industrial sítio no nº 36 da Rua São Paulo), ponto 10 (divisa Oeste do imóvel industrial sítio no nº 36 da Rua São Paulo com Rua São Paulo). Do ponto 10, segue pela Rua São Paulo até o ponto 1.

## **Z8-F:**

Inicia-se no ponto 1, situado no início da Estrada das Lágrimas com Av. Guido Aliberti. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Guido Aliberti com Rua Barão de Mauá), ponto 3 (Rua Barão de Mauá com divisa de Zona Cadastral), ponto 4 (divisa de Zona Cadastral com Av. Nelson Braidão), ponto 5 (Av. Nelson



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.64-

Braido com Rua Primeiro de Maio), ponto 6 (Rua Primeiro de Maio com Rua Padre Manoel da Nóbrega), ponto 7 (Rua Padre Manoel da Nóbrega com divisa Oeste do Cemitério da Saudade), ponto 8 (divisa Oeste do Cemitério da Saudade com divisa Sudoeste do Cemitério da Saudade), ponto 9 (divisa Sudoeste do Cemitério da Saudade com Rua José de França Dias), ponto 10 (Rua José de França Dias com Rua Eng.º Armando de Arruda Pereira), ponto 11 (Rua Eng.º Armando de Arruda Pereira com Rua Primeiro de Maio), ponto 12 (Rua Primeiro de Maio com Rua Eduardo Prado), ponto 13 (Rua Eduardo Prado com Rua Luiz Cláudio Capovilla Filho), ponto 14 (Rua Luiz Cláudio Capovilla Filho com Rua Eng.º Armando de Arruda Pereira), ponto 15 (Rua Eng.º Armando de Arruda Pereira com Estrada das Lágrimas). Do ponto 15, segue pela Estrada das Lágrimas até o ponto 1.

§ Único - Os segmentos “Z9-M” e “Z13” que acham-se contidos na “Z8-E” encontram-se descritos, respectivamente, nos artigos 41 e 45 desta Lei.

Artigo 41 - As Zonas Institucionais (Z9) serão constituídas de 26 (vinte e seis) segmentos, com as descrições e delimitações seguintes:

#### **Z9-A:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Eldorado com Av. do Estado. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. do Estado com fundos dos imóveis pares da Rua dos Diamantes), ponto 3 (fundos dos imóveis pares da Rua dos Diamantes com Rua Garça), ponto 4 (Rua Garça com Rua Eldorado). Do ponto 4, segue pela Rua Eldorado até o ponto 1.

#### **Z9-B:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. do Estado com Rua Ceará. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Ceará com Rua Deputado Emílio Carlos), ponto 3 (Rua Deputado Emílio Carlos com Rua Pedro Alexandrino), ponto 4 (Rua Pedro Alexandrino com Av. do Estado). Do ponto 4, segue pela Av. do Estado até o ponto 1.

#### **Z9-C:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Conselheiro Antonio Prado com o Rio dos Meninos. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rio dos Meninos com faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.), ponto 3 (faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. com Av. Conselheiro Antonio Prado). Do ponto 3, segue pela Av. Conselheiro Antonio Prado até o ponto 1.

#### **Z9-D:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Maranhão com os fundos dos imóveis ímpares da Rua Oswaldo Cruz. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Oswaldo Cruz, em linha reta com a Rua Rafael Correa Sampaio), ponto 3 (Rua Rafael Correa Sampaio, em linha reta com os fundos dos imóveis pares da Av. Dr. Augusto de Toledo), ponto 4 (fundos dos imóveis pares da Av. Dr. Augusto de Toledo com Rua Maranhão). Do ponto 4, segue pela Rua Maranhão até o ponto 1.



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.65-

## **Z9-E:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Goiás com Rua Pedro José Lorenzini. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Pedro José Lorenzini com Av. Senador Roberto Simonsen), ponto 3 (Av. Senador Roberto Simonsen com fundos dos imóveis ímpares da Rua Pedro José Lorenzini), ponto 4 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Pedro José Lorenzini com divisa Oeste da propriedade do I.N.S.S.), ponto 5 (divisa Oeste da propriedade do I.N.S.S. com Av. Goiás). Do ponto 5, segue pela Av. Goiás até o ponto 1.

## **Z9-F:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Manoel Coelho com Av. Goiás. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Goiás com Rua Goitacazes), ponto 3 (Rua Goitacazes com divisa Sul da propriedade da P.M.S.C.S.), ponto 4 (Rua Jayme da Costa Patrão com Rua Manoel Coelho). Do ponto 4, segue pela Rua Manoel Coelho até o ponto 1.

## **Z9-G:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Oswaldo Cruz com Av. Goiás. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Goiás com Av. Dr. Augusto de Toledo), ponto 3 (Av. Dr. Augusto de Toledo com Rua Marechal Deodoro), ponto 4 (Rua Marechal Deodoro com Rua Oswaldo Cruz). Do ponto 4, segue pela Rua Oswaldo Cruz até o ponto 1.

## **Z9-H:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Goiás com Av. Dr. Augusto de Toledo. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Dr. Augusto de Toledo com Rua Antonio Bento), ponto 3 (Rua Antonio Bento com Rua Américo Brasiliense), ponto 4 (Rua Américo Brasiliense com Av. Goiás). Do ponto 4, segue pela Av. Goiás até o ponto 1.

## **Z9-I:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua General Osório com Rua Piauí. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Piauí com Rua Tiradentes), ponto 3 (Rua Tiradentes com divisa Norte do Cemitério São Caetano), ponto 4 (divisa Norte do Cemitério São Caetano com Rua General Osório). Do ponto 4, segue pela Rua General Osório até o ponto 1.

## **Z9-J:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Conselheiro Lafayette com Rua Capeberibe. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Capeberibe com Av. Goiás), ponto 3 (Av. Goiás com Rua Tapajós), ponto 4 (Rua Tapajós com Rua Conselheiro Lafayette). Do ponto 4, segue pela Rua Conselheiro Lafayette até o ponto 1.

## **Z9-K:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Cavalheiro Ernesto Giuliano com Rua Pelegrino Bernardo. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Pelegrino Bernardo com Viela F-3), ponto 3 (Viela F-3 com Av. Presidente Kennedy), ponto 4 (Av. Presidente Kennedy com Rua Paraguassú), ponto 5 (Rua Paraguassú com Al. Conde de Porto Alegre), ponto 6 (Al. Conde de Porto Alegre com Rua Ivaí), ponto 7 (Rua Ivaí com Av. Presidente Kennedy), ponto 8 (Av. Presidente Kennedy com Rua Cavalheiro Ernesto Giuliano). Do ponto 8, segue pela Rua Cavalheiro Ernesto Giuliano até o ponto 1.



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.66-

## **Z9-L:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Oswaldo Cruz com Rua Bertolino Cunha. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Bertolino Cunha com Av. Dr. Augusto de Toledo), ponto 3 (Av. Dr. Augusto de Toledo com Rua Castro Alves), ponto 4 (Rua Castro Alves com Rua Oswaldo Cruz). Do ponto 4, segue pela Rua Oswaldo Cruz até o ponto 1.

## **Z9-M:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua São Paulo com divisa Leste do terreno do C.R.E. Tamoyo. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (divisa Leste com divisa Sul do C.R.E. Tamoyo), ponto 3 (divisa Sul com divisa Oeste do C.R.E. Tamoyo), ponto 4 (divisa Oeste do C.R.E. Tamoyo com Rua São Paulo). Do ponto 4, segue pela Rua São Paulo até o ponto 1.

## **Z9-N:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Espírito Santo com Av. Fernando Simonsen. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Fernando Simonsen com fundos dos imóveis pares da Rua Duvílio José Quágli), ponto 3 (fundos dos imóveis pares da Rua Duvílio José Quágli com fundos dos imóveis ímpares da Rua Bom Pastor), ponto 4 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Bom Pastor com fundos dos imóveis pares da Rua Bartira), ponto 5 (fundos dos imóveis pares da Rua Bartira com Rua Adonel de Souza Maciel), ponto 6 (Rua Adonel de Souza Maciel com fundos dos imóveis ímpares da Rua Thomé Teixeira Vilela), ponto 7 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Thomé Teixeira Vilela com Rua Ulysses Tornincasa), ponto 8 (Rua Ulysses Tornincasa com fundos dos imóveis ímpares da Rua Senador Fláquer), ponto 9 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Senador Fláquer com Rua Eduardo Prado), ponto 10 (Rua Eduardo Prado com Rua Primeiro de Maio), ponto 11 (Rua Primeiro de Maio com Rua Engº Armando de Arruda Pereira), ponto 12 (Rua Engº Armando de Arruda Pereira com Rua Teodoro Sampaio), ponto 13 (Rua Teodoro Sampaio com divisa Leste da propriedade da P.M.S.C.S. onde se localiza o NUCAME), ponto 14 (divisa Leste da propriedade da P.M.S.C.S. onde se localiza o NUCAME com fundos dos imóveis pares da Rua Teodoro Sampaio), ponto 15 (fundos dos imóveis pares da Rua Teodoro Sampaio com Rua Anhanguera), ponto 16 (Rua Anhanguera com Av. Fernando Simonsen), ponto 17 (Av. Fernando Simonsen com fundos dos imóveis ímpares da Rua Anhanguera), ponto 18 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Anhanguera com Rua Espírito Santo). Do ponto 18, segue pela Rua Espírito Santo até o ponto 1.

## **Z9-O:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Serafim Carlos com Rua Ângelo Aparecido Radim. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Ângelo Aparecido Radim com Rua Adonel de Souza Maciel), ponto 3 (Rua Adonel de Souza Maciel com Rua Serafim Carlos). Do ponto 3, segue pela Rua Serafim Carlos até o ponto 1.

## **Z9-P:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Primeiro de Maio com Rua Engº Armando de Arruda Pereira. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Engº Armando de Arruda Pereira com Rua José de França Dias), ponto 3 (Rua José de França Dias com divisa Sudoeste do Cemitério da Saudade), ponto 4 (divisa Sudoeste do Cemitério da Saudade com divisa Oeste do Cemitério da Saudade), ponto 5 (divisa



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.67-

Oeste do Cemitério da Saudade com Rua Primeiro de Maio). Do ponto 5, segue pela Rua Primeiro de Maio até o ponto 1.

## **Z9-Q:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Guido Aliberti com início da Estrada das Lágrimas. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Estrada das Lágrimas com Rua Matilde), ponto 3 (Rua Matilde com Av. Líbero Badaró), ponto 4 (Av. Líbero Badaró com Av. Guido Aliberti). Do ponto 4, segue pela Av. Guido Aliberti até o ponto 1.

## **Z9-R:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Winston Churchill com Rua Bell´Aliance. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Bell´Aliance com Rua Pasteur), ponto 3 (Rua Pasteur com Rua Victor Meirelles), ponto 4 (Rua Victor Meirelles com Rua Winston Churchill). Do ponto 4, segue pela Rua Winston Churchill até o ponto 1.

## **Z9-S:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua da Eternidade com Estrada das Lágrimas. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Estrada das Lágrimas com fundos dos imóveis ímpares da Rua Ribeirão Pires), ponto 3 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Ribeirão Pires com Rua Rio Grande da Serra), ponto 4 (Rua Rio Grande da Serra com divisa Norte da propriedade da Prefeitura), ponto 5 (divisa Norte da propriedade da Prefeitura com Estrada das Lágrimas), ponto 6 (Estrada das Lágrimas com Rua Vitória), ponto 7 (Rua Vitória com Rua Nelly Pellegrino), ponto 8 (Rua Nelly Pellegrino com Faixa da Eletropaulo), ponto 9 (Faixa da Eletropaulo com Av. Paranapanema), ponto 10 (Av. Paranapanema com Rua Giácomo Dalcin), ponto 11 (Rua Giácomo Dalcin com Viela), ponto 12 (Viela com Rua dos Castores), ponto 13 (Rua dos Castores com Rua Juruá), ponto 14 (Rua Juruá com Rua das Preces), ponto 15 (Rua das Preces com Rua José Salustiano Santana), ponto 16 (Rua José Salustiano Santana com Rua da Eternidade). Do ponto 16, segue pela Rua da Eternidade até o ponto 1.

## **Z9-T:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Trav. Nilson Monte com Rua Juruá. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Juruá com fundos dos imóveis pares da Rua dos Meninos), ponto 3 (fundos dos imóveis pares da Rua dos Meninos com Rua Capivari), ponto 4 (Rua Capivari com Trav. Nilson Monte). Do ponto 4, segue pela Trav. Nilson Monte até o ponto 1.

## **Z9-U:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Lions Club com Av. Guido Aliberti. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Guido Aliberti com Rua Nelson), ponto 3 (Rua Nelson com divisa Norte da propriedade da P.M.S.C.S.), ponto 4 (divisa Norte da propriedade da P.M.S.C.S. com Av. Lions Club). Do ponto 4, segue pela Av. Lions Club até o ponto 1.

## **Z9-V:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Boa Vista com Rua Prestes Maia. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Prestes Maia com Travessa 7 de Dezembro), ponto 3 (Travessa 7 de Dezembro com divisa Sudeste da propriedade da P.M.S.C.S.), ponto 4 (divisa Sudeste da propriedade da P.M.S.C.S. com Rua



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.68-

Sebastião Gomes de Lima), ponto 5 (Rua Sebastião Gomes de Lima com divisa Sul da propriedade da P.M.S.C.S.), ponto 6 (divisa Sul da propriedade da P.M.S.C.S. com Rua Dionízio Mercado), ponto 7 (Rua Dionízio Mercado com Av. Tietê), ponto 8 (Av. Tietê com divisa Norte da propriedade da P.M.S.C.S.), ponto 9 (divisa Norte com divisa Oeste da propriedade da P.M.S.C.S.), ponto 10 (divisa Oeste da propriedade da P.M.S.C.S. com Rua Nelly Pellegrino), ponto 11 (Rua Nelly Pellegrino com Rua Boa Vista). Do ponto 11, segue pela Rua Boa Vista até o ponto 1.

## **Z9-W:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Vanda com Rua João Molinari. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua João Molinari com Rua Bahia), ponto 3 (Rua Bahia com Rua Giuseppe Carnevalli), ponto 4 (Rua Giuseppe Carnevalli com Rua Vanda). Do ponto 4, segue pela Rua Vanda até o ponto 1.

## **Z9-X:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Vanda com Rua Frederico José Furlanetto. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Frederico José Furlanetto com Rua Santo André), ponto 3 (Rua Santo André com Rua Michel Glebochi), ponto 4 (Rua Michel Glebochi com Rua Vanda). Do ponto 4, segue pela Rua Vanda até o ponto 1.

## **Z9-Y:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Boa Vista com Rua Sebastião Diogo. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Sebastião Diogo com Rua Santo André), ponto 3 (Rua Santo André com divisa Sudeste da propriedade da P.M.S.C.S./Gisela), ponto 4 (divisa Sudeste da propriedade da P.M.S.C.S./Gisela com Rua Boa Vista). Do ponto 4, segue pela Rua Boa Vista até o ponto 1.

## **Z9-Z:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Al. São Caetano com divisa Sudeste da propriedade da P.M.S.C.S. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (divisa Sudeste da propriedade da P.M.S.C.S. com Al. Araguaia), ponto 3 (Al. Araguaia com divisa Noroeste do Reservatório de Água do Bairro Santa Maria), ponto 4 (divisa Noroeste do Reservatório de Água do Bairro Santa Maria com Al. São Caetano). Do ponto 4, segue pela Al. São Caetano até o ponto 1.

Artigo 42 - A Zona do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica (Z10) será constituída de 1 (um) segmento, com a descrição e delimitações seguintes:

## **Z10:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Barão de Mauá com Av. Guido Aliberti. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Guido Aliberti com Rua São Paulo), ponto 3 (Rua São Paulo com divisa Oeste do imóvel industrial sito no nº 36 da Rua São Paulo), ponto 4 (divisa Oeste do imóvel industrial sito no nº 36 da Rua São Paulo com divisa Sul do mesmo imóvel, seguindo em reta pela divisa Sul da área da P.M.S.C.S. onde se localiza o C.R.E. Tamoyo e pelos fundos dos imóveis pares da Rua Mato Grosso), ponto 5 (fundos dos imóveis pares da Rua Mato Grosso com Rua Major Carlo Del Prete), ponto 6 (Rua Major Carlo Del Prete com Rua Casemiro de Abreu), ponto 7 (Rua Casemiro de Abreu com Rua Engº Armando de Arruda Pereira), ponto 8 (Rua Engº Armando de Arruda Pereira com Rua Primeiro de Maio), ponto 9 (Rua Primeiro de Maio com Faixa da Eletropaulo),



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.69-

ponto 10 (Faixa da Eletropaulo com divisa de Zona Cadastral), ponto 11 (divisa de Zona Cadastral com Rua Barão de Mauá). Do ponto 11, segue pela Rua Barão de Mauá até o ponto 1.

- Artigo 43 - A Zona de Predominância Residencial de Média/Alta Densidade de Demográfica (Z11) será constituída de 1 (um) segmento, com a descrição e delimitações seguintes:

**Z11:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Flórida com Rua Domingos Graciute Neto. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Domingos Graciute Neto com Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco), ponto 3 (Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco com Rua General Arthur da Costa e Silva), ponto 4 (Rua General Arthur da Costa e Silva com Faixa do Oleoduto), ponto 5 (Faixa do Oleoduto com Rua Ivaí), ponto 6 (Rua Ivaí com Rua Marina), ponto 7 (Rua Marina com Al. Conde de Porto Alegre), ponto 8 (Al. Conde de Porto Alegre com Rua Paraguassú), ponto 9 (Rua Paraguassú com Av. Presidente Kennedy), ponto 10 (Av. Presidente Kennedy com Rua Nazaret), ponto 11 (Rua Nazaret com Rua Votorantim), ponto 12 (Rua Votorantim com Rua Flórida). Do ponto 12, segue pela Rua Flórida até o ponto 1.

- § Único - O segmento “Z9-Z” que acha-se contido na “Z11” encontra-se descrito no artigo 41 desta Lei.

- Artigo 44 - A Zona Especial de Verticalização (Z12) será constituída de 1 (um) segmento, com a descrição e delimitações seguintes:

**Z12:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Presidente Kennedy com Rua Santo André. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Santo André com fundos dos imóveis ímpares da Rua Arlindo Marchetti), ponto 3 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Arlindo Marchetti com Av. Presidente Kennedy). Do ponto 3, segue pela Av. Presidente Kennedy até o ponto 1.

- Artigo 45 - A Zona Mista para Desenvolvimento Sócio-Econômico de Interesse Público (Z13) será constituída de 1 (um) segmento, com a descrição e delimitações seguintes:

**Z13:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Guido Aliberti com Av. Goiás. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Goiás com divisa Oeste do imóvel da Av. Goiás nº 120), ponto 3 (divisa Oeste do imóvel da Av. Goiás nº 120 com fundos dos imóveis pares da Av. Goiás), ponto 4 (prolongamento da divisa dos fundos dos imóveis pares da Av. Goiás com Rua Major Carlo Del Prete), ponto 5 (Rua Major Carlo Del Prete com prolongamento da divisa dos fundos dos imóveis ímpares da Rua São Francisco), ponto 6 (prolongamento da divisa dos fundos dos imóveis ímpares da Rua São Francisco com Av. Guido Aliberti). Do ponto 6, segue pela Av. Guido Aliberti até o ponto 1.

- Artigo 46 - A Zona de Uso Diversificado (ZUD) será constituída de 5 (cinco) segmentos, com as descrições e delimitações seguintes:



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.70-

## **ZUD-A:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua João Pessoa com Rua Amazonas. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Amazonas com Faixa de terreno de propriedade da R.F.F.S.A.), ponto 3 (Faixa de terreno de propriedade da R.F.F.S.A. com Rua Municipal), ponto 4 (Rua Municipal com Rua Heloísa Pamplona), ponto 5 (Rua Heloísa Pamplona com Viaduto Independência), ponto 6 (Viaduto Independência com Rua João Pessoa). Do ponto 6, segue pela Rua João Pessoa até o ponto 1.

## **ZUD-B:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua João Pessoa com Rua Luiz Gama. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Luiz Gama com Av. Goiás), ponto 3 (Av. Goiás com Rua Américo Brasiliense), ponto 4 (Rua Américo Brasiliense com Rua Antonio Bento), ponto 5 (Rua Antonio Bento com Av. Dr. Augusto de Toledo), ponto 6 (Av. Dr. Augusto de Toledo com Rua João Pessoa). Do ponto 6, segue pela Rua João Pessoa até o ponto 1.

## **ZUD-C:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Goiás com Rua São Caetano. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua São Caetano com Rua Marechal Deodoro), ponto 3 (Rua Marechal Deodoro com Av. Dr. Augusto de Toledo), ponto 4 (Av. Dr. Augusto de Toledo com Av. Goiás). Do ponto 4, segue pela Av. Goiás até o ponto 1.

## **ZUD-D:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Presidente Kennedy com Rua São Paulo. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua São Paulo com Rua Benjamin Constant), ponto 3 (Rua Benjamin Constant com Rua Piratininga), ponto 4 (Rua Piratininga com Av. Presidente Kennedy). Do ponto 4, segue pela Av. Presidente Kennedy até o ponto 1.

## **ZUD-E:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Santo André com Av. Presidente Kennedy. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Presidente Kennedy com Rua Boa Vista), ponto 3 (Rua Boa Vista com divisa Sudeste da propriedade da P.M.S.C.S./Gisela), ponto 4 (divisa Sudeste da propriedade da P.M.S.C.S./Gisela com Rua Santo André). Do ponto 4, segue pela Rua Santo André até o ponto 1.

Artigo 47 - A Zona de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI) será constituída de 2 (dois) segmentos, com as descrições e delimitações seguintes:

## **ZUPI-A:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. do Estado com Rua dos Cristais. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua dos Cristais com Av. Prosperidade), ponto 3 (Av. Prosperidade com Rua Felipe Camarão), ponto 4 (Rua Felipe Camarão com Faixa de terreno de propriedade da R.F.F.S.A.), ponto 5 (Faixa de terreno de propriedade da R.F.F.S.A. com Córrego do Moinho), ponto 6 (Córrego do Moinho com Av. Goiás), ponto 7 (Av. Goiás com Rua Luiz Gama), ponto 8 (Rua Luiz Gama com Rua João Pessoa), ponto 9 (Rua João Pessoa com Viaduto Independência), ponto 10 (Viaduto Independência com Rua Heloísa Pamplona), ponto 11 (Rua Heloísa Pamplona com Rua Aquidaban), ponto 12 (Rua Aquidaban com Av. do Estado). Do ponto 12, segue pela Av. do Estado até o ponto 1.



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

-fls.71-

## **ZUPI-B:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Alagoas com Av. Guido Aliberti. Do ponto 1 segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Guido Aliberti com divisa Sul da propriedade da Eletropaulo), ponto 3 (divisa Sul da propriedade da Eletropaulo com Rua Senador Vergueiro), ponto 4 (Rua Senador Vergueiro com Rua Alagoas). Do ponto 4, segue pela Rua Alagoas até o ponto 1.

## **CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS**

- Artigo 48 - As despesas com a execução do dispositivo nesta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.
- Artigo 49 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente as seguintes: Lei nº. 1.398, de 08/10/1965, Lei nº 2.011 de 22/02/1973, Lei nº 2.973 de 29/11/1988, Lei nº 3.425 de 23/08/1995, Lei nº 3.516 de 26/03/1997, Lei nº 3.534 de 16/05/1997, Lei nº 3.802 de 10/06/1999, Lei nº 3.824 de 02/09/1999, Lei nº 3.927 de 05/10/2000, Lei nº 3.997 de 05/10/2001, Lei nº 4.097 de 23/10/2002, Lei nº 4.242 de 01/07/2004, Lei nº 4.253 de 07/10/2004, Lei nº 4.256 de 11/11/2004, Lei nº 4.323 de 15/09/2005, Lei nº 4.457 de 29/11/2006, Lei nº 4.458 de 29/11/2006, Lei nº 4.628 de 07/05/2008 e legislação modificadora.

Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, 27 de outubro de 2010, 134º da fundação da cidade e 63º de sua emancipação Político-Administrativa.

JOSÉ AURICCHIO JÚNIOR  
Prefeito Municipal

LÁZARO ROBERTO LEÃO  
Secretário Municipal da SEPLAG

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

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



# Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

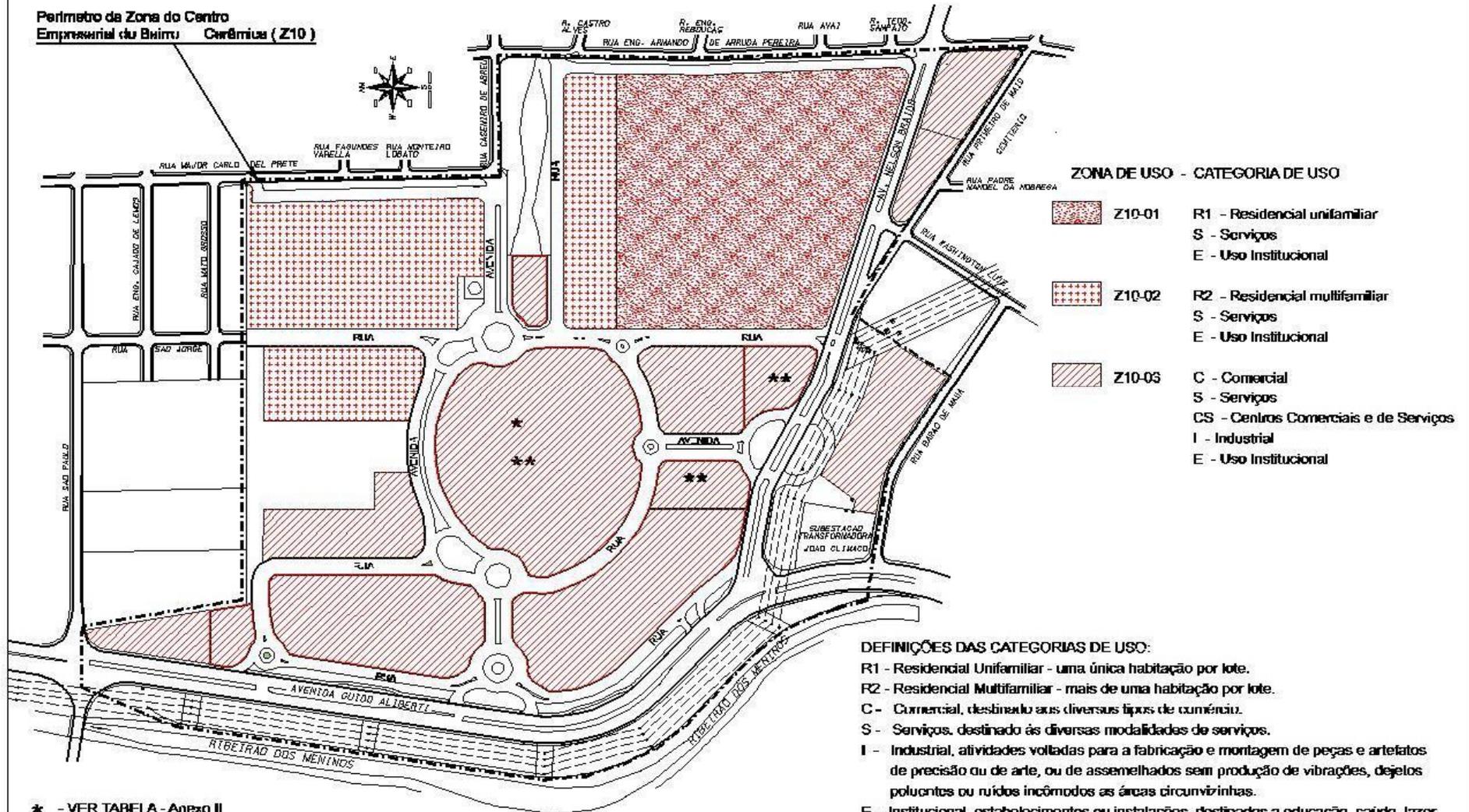
ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

## Zona do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica - Z10 Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo - ANEXO I - Planta



Perímetro da Zona do Centro  
Empresarial do Bairro Cerâmica (Z10)



\* - VER TABELA - Anexo II  
\*\* - VER TABELA - Anexo II



# Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

## Zona do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica - Z10 Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo - ANEXO II - TABELA



Legenda ( ver planta Anexo I )	Zonas de Usos	Categorias de Usos Permitidas	Características de Dimensionamento, Recuos, Ocupação e Aproveitamento do Lote						
			RECUO DE FRENTE MÍNIMO	RECUOS LATERAIS MÍNIMOS		RECUO DE FUNDOS MÍNIMO		ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	NÚMERO DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS
				Térreo e Superior (Sobreloja)	Demais pavtos	Térreo e Superior (Sobreloja)	Demais pavtos		
	Z10-01	R1, S, E ( a1, a2, a3, b, c )	4,00 m	1,50 m 2,00 m para lotes de esquina	3,00 m	4,00 m		1 (uma) vez a área do lote	1 (uma) vaga por unidade habitacional 1 (uma) vaga cada 50 m <sup>2</sup> de área útil construída nos usos S1 e E
	Z10-02	R2, S, E ( d )	5,00 m	3,00 m		5,00 m		5 (cinco) vezes a área do lote	1 (uma) vaga por unidade habitacional 1 (uma) vaga cada 50 m <sup>2</sup> de área útil construída nos usos S1 e E
	Z10-03	C, S, CS, I ( d ) E ( d )	5,00 m	3,00m ( ** )	3,00 m	3,00m ( ** )	5,00 m ( + )	7 (sete) vezes a área do lote	1 (uma) vaga cada 50 m <sup>2</sup> de área útil construída

### DEFINIÇÕES DAS CATEGORIAS DE USO:

R1 - Residencial Unifamiliar - uma única habitação por lote. - R2 - Residencial Multifamiliar - mais de uma habitação por lote.

C - Comercial, destinado aos diversos tipos de comércio. - S - Serviços, destinado às diversas modalidades de serviços.

I - Industrial, atividades voltadas para a fabricação e montagem de peças e artefatos de precisão ou de arte, ou de semelhantes sem produção de vibrações, dejetos poluentes ou ruídos incômodos as áreas circunvizinhas.

E - Institucional, estabelecimentos ou instalações, destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso e comunicação.

### NOTAS:

( a1 ) - Edificação secundária - edícula - somente no fundo dos lotes. Dispensada dos recuos de fundo e laterais, limitada a um único pavimento térreo com ocupação máxima de 15% da área do lote.

( a2 ) - Abrigo para autos - garagem - poderá ocupar um dos recuos laterais da edificação, na extensão máxima de 6,00 metros. Vedada a utilização desse recuo no pavimento superior.

( a3 ) - Muros de divisa laterais e de fundos de lote com altura máxima de 2,50 metros.

( b ) - Altura máxima da edificação será de 10,00 metros contados a partir do piso do pavimento térreo, desde que o mesmo não ultrapasse 0,60 metros do nível da guia correspondente ao ponto médio da testada do lote até o ponto mais elevado da cobertura.

( c ) - Taxa de ocupação máxima para os lotes é de 50% da área do lote, excetuando a edificação secundária - edícula.

( d ) - Altura máxima da edificação será de 50,00 metros contados a partir do nível do pavimento térreo, desde que o mesmo não ultrapasse 1,20 metros do nível da guia correspondente ao ponto médio da testada do lote, até o teto do andar mais elevado.

\* - Liberadas deste recuo de fundos, as edificações na quadra indicada no ANEXO I ( ).

\*\* - Liberadas destes recuos laterais e de fundos, as edificações nas quadras indicadas no ANEXO I ( ).

Obs.: Para todas as Zonas de Uso, os sub-solos das edificações ficam dispensadas de todos os recuos e do cálculo do índice de aproveitamento.