



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~~

$$\text{Vr} = (0,15 \cdot \text{At} - \text{Ap}) \times 0,06$$

~~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 10,00m² (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 principal5,00m;
 - 2 - de fundos5,00m;
 - 3 - lateral, ambos os lados, nos lotes de meio de quadra3,00m;
 - 4 - lateral, para via secundária, nos lotes de esquina5,00m;
- 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 50,00m² (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 300,00m² (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 125,00m² (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 - Prevalecem, 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;-~~