

LEI Nº 6222, DE 3 DE SETEMBRO DE 2012

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO EM TODO O TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Projeto de Lei nº 39/2012 - Executivo Municipal

LUIZ MARINHO, Prefeito do Município de São Bernardo do Campo, faz saber que a Câmara Municipal de São Bernardo do Campo decretou e ele promulga a seguinte lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo em todo o território municipal, em atendimento ao art. 132 da Lei Municipal nº 6.184, de 21 de dezembro de 2011, que aprovou o Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo.

Parágrafo Único - Esta Lei constitui-se instrumento de política urbana previsto na alínea `b`, do inciso I, do art. 59 do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo, devendo obedecer a suas diretrizes e objetivos.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, além das definições estabelecidas na Lei Municipal nº 6.184, de 2011, adotam-se as seguintes:

~~I - ACESSO: interligação entre logradouro e lote ou gleba, tanto para veículos quanto para pedestres;~~

I - ACESSO AO LOTE: local por onde se faz o acesso de pedestres e veículos ao interior do lote; (Redação dada pela Lei nº 6238/2012)

II - AFASTAMENTO: distância mínima a ser observada entre as projeções de distintas edificações em um mesmo lote;

III - ALINHAMENTO: demarcação da linha divisória de glebas ou lotes com logradouro;

IV - ÁREA DA ATIVIDADE: a área efetivamente utilizada pela atividade, incluindo toda e qualquer área construída e as áreas de apoio, tais como espaços para armazenagem e pátios de manobra;

V - ÁREA DE LAZER: parcela da área comum de lotes condominiais destinada ao lazer, entretenimento e contato com o ambiente natural;

VI - ÁREA COMUM: parcela dos lotes condominiais, de propriedade dos condôminos e destinada ao aproveitamento por todos eles, conforme destinação estabelecida em convenção ou acordo entre si;

VII - ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL: área construída considerada para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA);

VIII - ÁREA NÃO EDIFICÁVEL: área de terreno onde não é permitido edificar em virtude de implantação existente ou planejada de equipamentos urbanos ou sistema de circulação;

IX - ÁREA ÚTIL: em lotes condominiais, corresponde à área real de uso privativo por condômino;

X - ATIVIDADE: consiste na produção, distribuição e consumo de bens e serviços;

- XI - BICICLETÁRIO: área edificada ou confinada equipada com dispositivos destinados ao estacionamento ou guarda de bicicletas;
- XII - CAIXA DE RETENÇÃO: reservatório interno ao lote implantado para retenção de águas pluviais e posterior reutilização ou lançamento na rede de drenagem;
- XIII - CANTEIRO CENTRAL: espaço de separação de pistas de rolamento da via pública com calçamento ou jardim;
- XIV - CICLOFAIXA: faixa delimitada no leito viário, temporária ou permanentemente, destinada à circulação exclusiva de bicicletas;
- XV - CICLOVIA: via segregada destinada à circulação exclusiva de bicicletas;
- XVI - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA): razão entre a área construída computável e a área do lote;
- XVII - CONDOMÍNIO: edificação ou conjunto de edificações construído sob a forma de áreas comuns e frações ideais ou unidades autônomas, destinadas a fins residenciais (R) ou não residenciais (NR);
- XVIII - COTA MÉDIA: nível médio calculado entre as cotas mais baixa e mais alta da testada do lote;
- XIX - COTA-PARTE: área resultante da divisão da área total do terreno pelo número de unidades habitacionais condominiais;
- XX - DESDOBRO: subdivisão de lote com área máxima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), em dois ou mais lotes, sem abertura, prolongamento, ampliação ou modificação de qualquer logradouro;
- XXI - DESMEMBRAMENTO: subdivisão de lote com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) ou gleba, em novos lotes destinados à edificação, com aproveitamento dos logradouros existentes, sem a abertura, prolongamento, ampliação ou modificação dos já existentes;
- XXII - DESTAQUE: divisão de lote para incorporação a lotes ou glebas adjacentes, gerando novos lotes e lotes remanescentes;
- XXIII - EMPENA CEGA: parede externa da edificação sem qualquer tipo de abertura;
- XXIV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: equipamentos públicos voltados à prestação de serviços de atendimento da população nas diferentes áreas componentes das políticas públicas municipais, tais como, os equipamentos de educação, saúde, assistência, cultura, esporte, lazer;
- XXV - EQUIPAMENTOS URBANOS: equipamentos públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, redes de comunicação e gás canalizado;
- XXVI - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO: áreas não edificadas destinadas ao lazer da população, como áreas verdes ou praças;
- XXVII - FAIXA DE DOMÍNIO: conjunto de áreas declaradas de utilidade pública, desapropriadas ou apossadas administrativamente, e necessárias à implantação das obras de estrada, rodovia ou ferrovia e seus dispositivos operacionais, tais como drenagem, vias marginais, retornos, trevos, pedágios e outras atividades de apoio aos usuários, de acordo com o art. 3º do Decreto-Lei Estadual nº 13.626, de 21 de outubro de 1943, excluídas as áreas remanescentes;
- XXVIII - GABARITO: altura total da edificação, contada da cota média do alinhamento do lote até o ponto mais alto do último pavimento, excetuando caixa d'água, casa de máquina e barrilete;
- XXIX - GLEBA: terreno jamais submetido a arruamento ou parcelamento do solo;

XXX - GRAU DE INCOMODIDADE: parâmetro que define o nível de incomodidade, entendida esta como a interferência de um uso no comprometimento do bem estar do bairro ou região em que se situe;

XXXI - GRUPO DE ATIVIDADE: desdobramento de uso não residencial (NR), em atividades comerciais, de prestação de serviços e industriais;

XXXII - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS): aquela destinada às famílias de baixa renda, bem como ao morador de assentamentos habitacionais irregulares e precários ou oriundo destes, produzida pelo Município ou em parceria com outros órgãos públicos, agências de fomento ou entidades da sociedade civil ou empresas;

XXXIII - HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (HMP): aquela destinada a famílias com renda familiar superior a 3 (três) salários mínimos e igual ou inferior a 10 (dez) salários mínimos, assim definida por ter valor de venda compatível com capacidade de pagamento de tais faixas de renda, nos termos definidos pelos programas federais de habitação;

XXXIV - ÍNDICE DE ÁREA VEGETADA: é a relação entre a área permeável coberta por vegetação arbórea ou arbustiva e a área do lote ou do condomínio;

XXXV - INFRAESTRUTURA BÁSICA: constituída pelo conjunto dos seguintes elementos: terraplenagem; abertura e pavimentação do sistema viário; equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, tais como implantação de guias e sarjetas, construção de galerias de águas pluviais, pontes, pontilhões, bueiros, muros e outras benfeitorias exigidas; rede de energia elétrica ao longo das vias públicas; iluminação pública; e redes de esgoto sanitário e de abastecimento de água potável;

XXXVI - LOGRADOURO: espaço público, oficialmente reconhecido, e utilizado para fins de endereçamento, como: ruas, avenidas e outras categorias de vias públicas, inclusive passarelas, viadutos e similares; praças, parques e similares;

XXXVII - LOTE: o terreno servido de infraestrutura básica, resultante de parcelamento do solo, desdobro, destaque ou remembramento, cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei;

XXXVIII - LOTEAMENTO: subdivisão de lote ou gleba em novos lotes, destinados à edificação, com criação de logradouros ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

~~XXXIX - NÍVEL DO PAVIMENTO TÉRREO: definido em projeto para cada edificação, isoladamente, respeitando diferença de, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio da via por onde se faz o acesso principal;~~

XXXIX - MARQUISE DE ACESSO: cobertura de proteção a pedestres, ligando o acesso ao lote à entrada da edificação, limitada exclusivamente ao interior do lote e ao recuo frontal, com estrutura independente à da edificação e largura máxima de 2,00m (dois metros); (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

~~XL - PARACICLO: dispositivo destinado à guarda ou estacionamento de bicicletas;~~

XL - NÍVEL DO PAVIMENTO TÉRREO: definido em projeto para cada edificação, isoladamente, respeitando diferença de, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio da via por onde se faz o acesso principal; (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

~~XLI - PARCELAMENTO DO SOLO: subdivisão de lote ou gleba nas modalidades de loteamento ou desmembramento;~~

XLI - PARACICLO: dispositivo destinado à guarda ou estacionamento de bicicletas; (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

~~XLII – PAVIMENTOS SUPERIORES: pavimentos superiores ao pavimento térreo;~~

XLII - PARCELAMENTO DO SOLO: subdivisão de lote ou gleba nas modalidades de loteamento ou desmembramento; (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

~~XLIII – QUADRA: área resultante de loteamento delimitada por vias de circulação, podendo ter como parte de seus limites as divisas do loteamento;~~

XLIII - PAVIMENTO DE ACESSO À EDIFICAÇÃO: pavimento destinado exclusivamente às áreas comuns do condomínio, podendo estar localizado imediatamente acima dos subsolos ou sobressolos, quando houver; (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

~~XLIV – RECUO DA EDIFICAÇÃO: é a distância mínima que deve ser observada entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a esta, podendo ser frontal, lateral ou de fundo, em relação ao lote;~~

XLIV - PAVIMENTOS SUPERIORES: pavimentos superiores ao pavimento térreo; (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

~~XLV – REMEMBRAMENTO: reunião de dois ou mais lotes ou glebas contíguas, de idêntica titularidade, para formação de um só lote ou gleba com maiores dimensões;~~

XLV - QUADRA: área resultante de loteamento delimitada por vias de circulação, podendo ter como parte de seus limites as divisas do loteamento; (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

~~XLVI – SERVIÇO DE VALET: serviço em que um manobrista profissional recebe, guarda e busca o veículo para os clientes;~~

XLVI - RECUO DA EDIFICAÇÃO: é a distância mínima que deve ser observada entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a esta, podendo ser frontal, lateral ou de fundo, em relação ao lote; (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

~~XLVII – SISTEMA DE CIRCULAÇÃO: conjunto de vias e demais logradouros públicos destinados à circulação de pessoas e veículos, compreendendo leito carroçável, passeios e calçadas, canteiros, ilhas e refúgios, ciclovias, ciclofaixas, escadarias e vias exclusivas de pedestres;~~

XLVII - REMEMBRAMENTO: reunião de dois ou mais lotes ou glebas contíguas, de idêntica titularidade, para formação de um só lote ou gleba com maiores dimensões; (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

~~XLVIII – SOBRESSOLO: pavimentos destinados à garagem ou estacionamento de veículos, limitados a dois, e localizados acima do subsolo ou do pavimento térreo;~~

XLVIII - SERVIÇO DE VALET: serviço em que um manobrista profissional recebe, guarda e busca o veículo para os clientes; (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

~~XLIX – SUBSOLO: pavimento situado abaixo do nível da rua, admitido afloramento em caso de terreno com frente para via em plano inclinado ou com mais de uma testada, voltadas para vias em níveis diferentes;~~

XLIX - SISTEMA DE CIRCULAÇÃO: conjunto de vias e demais logradouros públicos destinados à circulação de pessoas e veículos, compreendendo leito carroçável, passeios e calçadas, canteiros, ilhas e refúgios, ciclovias, ciclofaixas, escadarias e vias exclusivas de pedestres; (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

~~L – TAXA DE OCUPAÇÃO: razão entre a área de projeção horizontal da edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno;~~

L - SOBRESSOLO: pavimentos destinados à garagem ou estacionamento de veículos,

limitados a dois, e localizados acima do subsolo ou do pavimento térreo; (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

~~LI - TAXA DE PERMEABILIDADE: razão entre a área sem qualquer construção ou elemento que impermeabilize o solo e a área total do lote;~~

LI - SUBSOLO: pavimento situado abaixo do nível da rua, admitido afloramento em caso de terreno com frente para via em plano inclinado ou com mais de uma testada, voltadas para vias em níveis diferentes; (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

~~LII - TESTADA: face do lote voltada para a via pública; e~~

LII - TAXA DE OCUPAÇÃO: razão entre a área de projeção horizontal da edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno; (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

~~LIII - UNIDADE HABITACIONAL: cada unidade decorrente de implantação de condomínio, vertical ou horizontal, na modalidade de unidade autônoma ou de fração ideal.~~

LIII - TAXA DE PERMEABILIDADE: razão entre a área sem qualquer construção ou elemento que impermeabilize o solo e a área total do lote; (Redação acrescida pela Lei nº [6238/2012](#))

LIV - TESTADA: face do lote voltada para a via pública; e (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

LV - UNIDADE HABITACIONAL: cada unidade decorrente de implantação de condomínio, vertical ou horizontal, na modalidade de unidade autônoma ou de fração ideal. (Redação acrescida pela Lei nº [6238/2012](#))

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO, IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E CRIAÇÃO DE NOVOS LOTES

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º Os requisitos urbanísticos previstos neste Capítulo condicionam o parcelamento do solo urbano, a implantação de condomínios e qualquer outra modalidade de formação de novos lotes, sujeitando sua prévia aprovação perante a autoridade municipal competente.

Parágrafo Único - A critério da autoridade competente, poderão ser feitas exigências complementares a esta Lei, expressamente estabelecidas na certidão de diretrizes ou alvará, desde que devidamente justificadas pela análise técnica de compatibilidade entre a infraestrutura instalada na região e as peculiaridades do empreendimento.

Art. 4º Admite-se o parcelamento do solo em todas as macrozonas do Município, nas modalidades de loteamento ou desmembramento, atendidos os parâmetros definidos nesta Lei.

Art. 5º Fica vedado o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos contaminados, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; ou

V - em unidades de conservação, salvo disposição em contrário no respectivo plano de manejo.

Art. 6º Admite-se a implantação de condomínios, conforme os parâmetros definidos nesta Lei, em todas as zonas, exceto nas Zonas Residenciais Restritivas - ZRR da Macrozona Urbana Consolidada.

Parágrafo Único - Aplicam-se à implantação de condomínios as mesmas vedações relacionadas no art. 5º desta Lei.

Art. 7º As restrições edilícias e urbanísticas para o parcelamento do solo e implantação de condomínios, específicas para cada imóvel, serão estabelecidas pela Comissão Especial de Diretrizes (CED), criada no art. 97 desta Lei, por meio da expedição de Certidão de Diretrizes.

Parágrafo Único - O parcelamento do solo e a implantação de condomínios em lotes ou glebas com área menor ou igual a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) ficam dispensados da emissão de diretrizes, sujeitando-se tão somente às determinações expressas nesta Lei.

Art. 8º As diretrizes, exigíveis tanto para parcelamento do solo, quanto para implantação de condomínio, deverão estabelecer, entre outros requisitos, os relacionados:

I - à implantação de infraestrutura básica;

II - ao total de áreas necessárias para implantação de espaços livres, equipamentos urbanos e comunitários, bem como sua localização;

III - à necessidade de recuos adicionais em lotes limítrofes de qualquer categoria de zoneamento;

IV - ao sistema de circulação e sua articulação com as vias oficiais existentes ou projetadas e, eventualmente, à necessidade de alargamento das vias públicas existentes;

V - ao dimensionamento das vias públicas a implantar, de forma a compatibilizá-las com o adensamento previsto;

VI - a ajustes geométricos e de sinalização do sistema viário existente;

VII - à acessibilidade;

VIII - à necessidade de previsão de ciclovias ou ciclofaixas;

IX - à exigência de dimensões de testada mínima superiores às definidas no Capítulo V do Título II desta Lei, em função do número de vagas ou porte do empreendimento;

X - ao exame de eventuais áreas de suscetibilidade ambiental e de áreas de restrição ambiental, em função de legislação correlata ou superveniente;

XI - à localização de áreas não edificáveis; e

XII - a outras situações específicas do lote ou da gleba que requisitem apreciação técnica do Município quanto ao adensamento da ocupação.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS

Art. 9º No parcelamento do solo fica sob a inteira responsabilidade do interessado a demarcação dos lotes e das vias e logradouros públicos, bem como a implantação de infraestrutura básica e a arborização dos espaços livres e

das vias públicas.

§ 1º Todas as áreas doadas ao Município para implantação de espaços livres e equipamentos urbanos ou comunitários serão entregues com as calçadas implantadas, o que condicionará seu recebimento pelo Município.

§ 2º A exigência constante do § 1º deste artigo poderá ser estendida ao sistema viário principal do empreendimento, desde que definida em diretrizes.

Art. 10. Áreas sem infraestrutura básica poderão ser objeto de parcelamento do solo ou de implantação de condomínios, desde que o interessado se responsabilize integralmente pela implantação do conjunto das redes e serviços componentes da infraestrutura básica, conforme diretrizes das concessionárias dos serviços.

Art. 11. Não será autorizada a criação de lote sem testada para via pública oficial.

Parágrafo Único - Excepcionalmente, a critério das diretrizes e mediante aprovação do órgão competente, será admitida a criação de lote com testada para faixa de domínio.

Art. 12. Fica vedada a formação de lotes destinados ao uso residencial com dimensão superior a 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados).

Parágrafo Único - Excetuam-se do disposto no caput deste artigo os lotes situados na Macroárea de Manejo Sustentável (MMS) e na Macrozona de Proteção Ambiental (MPA).

Art. 13. As faces das quadras geradas a partir do parcelamento do solo, não poderão apresentar dimensões superiores a 250,00m (duzentos e cinquenta metros).

Parágrafo Único - Ficam excetuados das disposições previstas neste artigo os parcelamentos do solo realizados em Zonas Empresariais Restritivas (ZER), bem como os localizados na Macroárea de Manejo Sustentável (MMS) e na Macrozona de Proteção Ambiental (MPA).

CAPÍTULO III

DA DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS E DAS RESTRIÇÕES À EDIFICAÇÃO EM ÁREAS PARTICULARES

Art. 14. No parcelamento do solo, além das áreas destinadas ao sistema de circulação, serão doados ao Município um mínimo de 15% (quinze por cento) da área total da gleba ou do lote, para implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e espaços livres de uso público.

§ 1º No parcelamento de áreas iguais ou inferiores a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) fica dispensada a doação de áreas para implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e espaços livres de uso público.

§ 2º O percentual de área destinada ao sistema de circulação será aquele necessário para resolver, convenientemente, o projeto, atendidas as exigências mínimas constantes do Quadro 1 que integra esta Lei.

§ 3º Passeios, ilhas viárias e canteiros centrais de ruas e avenidas serão sempre considerados integrantes do sistema de circulação, não podendo ser utilizados para o cálculo do percentual de espaços livres e equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 15. Na implantação de condomínios de uso residencial (R) ou misto (MI) em lote ou gleba com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) serão doados ao Município um mínimo de 15% (quinze por cento) da área total da

gleba ou do lote, para implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e espaços livres de uso público.

Art. 16. Na implantação de condomínios de uso exclusivamente não residencial (NR) em lote ou gleba com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) serão doados ao Município um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba ou do lote, para implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e espaços livres de uso público.

Art. 17. Eventual majoração dos percentuais mínimos de doação estabelecidos nos arts. 14, 15 e 16 desta Lei poderá ser exigida em diretrizes, se justificada pelo adensamento da ocupação proposta, pelas condições do entorno do empreendimento ou por restrições ambientais incidentes sobre o imóvel.

Art. 18. A definição da destinação e da localização das áreas a serem doadas para implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e espaços livres de uso público será estabelecida pela Certidão de Diretrizes.

§ 1º As doações a que se refere o caput poderão ser realizadas fora do perímetro do empreendimento, desde que tenham valor de mercado equivalente e estejam localizadas na mesma macrozona em que se situe o empreendimento.

§ 2º As diretrizes poderão recusar a doação de áreas para implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e espaços livres de uso público que apresentem alta suscetibilidade ambiental, assim caracterizadas pelo mapa de suscetibilidades do Município.

§ 3º As áreas doadas ao Município deverão apresentar acesso por via pública oficial ou prevista no parcelamento do solo proposto.

Art. 19. Nas áreas de preservação permanente, em especial ao longo das águas correntes e dormentes e ao redor das nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, será obrigatória a reserva de área não edificável, conforme exigência da legislação aplicável ou nos termos autorizados pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo Único - As áreas não edificáveis descritas no caput deste artigo poderão, a critério das diretrizes, serem doadas ao Município, mas não serão computadas nos percentuais de doação definidos neste Capítulo.

Art. 20. Nos casos em que os serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado não puderem ser implantados ao longo das vias públicas, será obrigatória a reserva de área não edificável, que deverá ser gravada como de servidão administrativa em benefício do Município ou de concessionária de serviços públicos na respectiva matrícula do imóvel.

Parágrafo Único - A servidão administrativa de que trata o caput deste artigo não será computada no percentual de doação de área ao Município definido neste Capítulo.

Art. 21. Ao longo das faixas de domínio das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15,00m (quinze metros) de cada lado das margens, salvo disposição em contrário de autoridade competente ou concessionária de serviço público.

Parágrafo Único - As faixas não edificáveis de que trata o caput deste artigo não serão computadas no percentual de áreas a serem doadas ao Município.

Art. 22. A critério das diretrizes, poderá ser exigida, ao longo de dutovias, a reserva de faixa não edificável adicional à definida pela legislação superveniente.

CAPÍTULO IV
DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO E DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 23. O sistema de circulação do projeto de loteamento deverá articular-se com as vias oficiais já implantadas ou aprovadas, salvo disposição contrária expressa na certidão de diretrizes.

Art. 24. O projeto de condomínio deverá demonstrar graficamente as áreas ou equipamentos de acesso e movimentação dos veículos, distribuição, localização e dimensionamento das vagas nos estacionamentos ou garagens, bem como apresentar o cálculo de capacidade ou lotação.

Art. 25. As vias públicas, sem qualquer prejuízo à legislação vigente acerca de acessibilidade, deverão atender às definições referentes à largura mínima do leito carroçável e dos passeios, canteiros centrais, ciclovias e concordância entre vias, apresentadas no Quadro 1 desta Lei.

Art. 26. Fica vedada a criação de via pública que interfira nas faixas de domínio das rodovias e ferrovias, sem a aprovação dos órgãos competentes.

Art. 27. Não serão admitidas vagas de estacionamento de veículos com área inferior a 10,00m² (dez metros quadrados) e largura inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

CAPÍTULO V
DAS DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE, DAS TESTADAS E DAS COTAS-PARTES DE TERRENO

Art. 28. Na Macrozona Urbana Consolidada, os lotes não poderão ter dimensão inferior a:

I - 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), na Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD 1); e

II - 500,00m² (quinhentos metros quadrados), na Zona Empresarial Restritiva 1 (ZER 1).

Art. 29. Os lotes mínimos definidos para a Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais (MPRM) e Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) são aqueles definidos pela Lei Municipal nº [6.184](#), de 2011.

Parágrafo Único - Na implantação de condomínios horizontais na Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais (MPRM) e na Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) não será admitida cota-parte de terreno inferior à dimensão dos lotes mínimos aplicáveis à zona em que se situar o lote.

Art. 30. O lote deverá possuir testada igual ou maior que 5,00m (cinco metros), exceto quando localizado em Zonas Empresariais Restritivas (ZER), Subárea de Baixa Densidade (SBD) ou Subárea de Conservação Ambiental (SCA), onde deverá ser igual ou superior a 10,00m (dez metros).

Art. 31. Fica vedada a implantação de condomínios residenciais verticais, com mais de 500 (quinhentas) unidades habitacionais ou com mais de 500 (quinhentas) vagas de veículos, em terrenos com testada total inferior a 60,00m (sessenta metros).

Parágrafo Único - A testada total a que se refere o caput deste artigo pode ser contínua ou composta por trechos de dimensão não inferior a 25,00m (vinte e cinco metros).

TÍTULO III
DA DISCIPLINA DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I
DAS CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USOS E DE SUA LOCALIZAÇÃO NO TERRITÓRIO

Art. 32. Nos termos do art. 46 da Lei Municipal nº 6.184, de 2011, o uso do solo no território municipal classifica-se em três categorias:

I - Categoria de Uso Residencial (R), que se destina à moradia unifamiliar ou multifamiliar;

II - Categoria de Uso Não Residencial (NR), que se classifica nos grupos de atividades comercial - C, de serviços - S e industrial - Ind.; e

III - Categoria de Uso Misto (MI), constituída por usos residenciais (R) e não-residenciais (NR) na mesma edificação ou lote.

SEÇÃO I
DAS SUBCATEGORIAS DE USO RESIDENCIAL (R)

Art. 33. A Categoria de Uso Residencial - R, tendo como referência a unidade habitacional, divide-se nas seguintes subcategorias:

I - residencial unifamiliar, com uma unidade habitacional por lote (R1); e

II - residencial multifamiliar (R2), conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontal ou verticalmente, com acessos independentes ou comuns para via oficial, regidas de acordo com as Leis Federais nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações.

Art. 34. Fica permitida a instalação do Uso Residencial (R) em todo o território municipal, exceto nas Zonas Empresariais Restritivas 1 e 2 (ZER 1 e 2).

Art. 35. O Uso Residencial caracterizado como Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) será admitido em toda a Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD 1) e nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

SEÇÃO II
DAS SUBCATEGORIAS DE USO NÃO RESIDENCIAL (NR)

~~**Art. 36.** A categoria de Uso Não Residencial (NR), com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, se organiza em subcategorias de uso e, estas, em subgrupos de atividades, conforme relacionado nos arts. 38, 39 e 40 desta Lei. (Regulamentado pelo Decreto nº 18.192/2012)~~

Art. 36. A categoria de Uso Não Residencial (NR), com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, se organiza em subcategorias de uso e, estas, em grupos de atividades, que, por sua vez, se dividem em subgrupos de atividades, conforme relacionado nos arts. 38, 39 e 40 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 6238/2012)

§ 1º Os subgrupos de atividades serão detalhados e regulamentados em decreto.

§ 2º O decreto de que trata o § 1º deste artigo poderá promover o enquadramento da atividade em outra subcategoria de uso, desde que a alteração seja submetida e aprovada pelo Conselho da Cidade e do Meio Ambiente de São Bernardo do Campo - Concidade de São Bernardo.

§ 3º Por requerimento do interessado, e mediante comprovação técnica de que a atividade produz impactos menores que os constantes dos quadros anexos, poderá haver o reenquadramento da atividade, ampliando-se as possibilidades de localização.

Art. 37. A categoria de Uso Não Residencial (NR) compreende as subcategorias de uso:

I - Usos Não Residenciais Compatíveis - NR1;

II - Usos Não Residenciais Toleráveis - NR2;

III - Usos Não Residenciais Incômodos - NR3; e

IV - Usos Não Residenciais Especiais - NR4. (Redação acrescida pela Lei nº [6238/2012](#))

~~Parágrafo Único - Os Usos Não Residenciais serão permitidos em todo o território municipal à exceção das:~~

~~I - Zonas Residenciais Restritivas (ZRR), na Macrozona Urbana Consolidada; e
II - Subáreas de Conservação Ambiental - SCA, na Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais - MPRM e na Macrozona de Proteção Ambiental - MPA.~~

Parágrafo Único - Os Usos Não Residenciais serão permitidos em todo o território municipal à exceção das ZRR na MUC. (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

Art. 38. A subcategoria de Uso Não Residencial Compatível - R1 caracteriza-se pelo baixo potencial de impacto ambiental, compreendendo os grupos de atividade Comercial 1 - C1, De Serviços 1 - S1 e Industrial 1 - Ind1.

~~§ 1º O subgrupo de atividade Comercial 1 - C1, compreende os seguintes subgrupos de atividades:~~

§ 1º O grupo de atividade Comercial 1 - C1 compreende os seguintes subgrupos de atividades: (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

I - comércio varejista de abastecimento de âmbito local, composto por:

- a) comércio varejista de gêneros alimentícios em estabelecimentos de venda direta ao consumidor, tais como padarias, confeitarias, laticínios, adegas, açougues, peixarias e quitandas;
- b) comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, em estabelecimentos tais como minimercados, mercearias, armazéns e empórios;

II - comércio varejista diversificado, composto por:

- a) comércio varejista de artigos de uso doméstico, tais como comércio de móveis, tecidos, armários, artigos de cama, mesa e banho, artigos de iluminação, entre outros;
- b) comércio varejista de materiais de construção em geral;
- c) comércio varejista de livros, jornais, revistas e artigos de papelaria;
- d) comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação de uso doméstico;
- e) comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos;
- f) comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria, cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos; e
- g) comércio varejista de animais vivos e de artigos e alimentos para animais de estimação.

~~§ 2º O subgrupo de atividades de Serviços 1 - S1, compreende os seguintes subgrupos de atividades:~~

§ 2º O grupo de atividades de Serviços 1 - S1 compreende os seguintes

subgrupos de atividades: (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

- I - serviços pessoais, tais como lavanderias, tinturarias, cabeleireiros, tratamentos de estética, pet shop, serviços de reparação e manutenção de objetos pessoais e domésticos;
- II - serviços profissionais, científicos e técnicos como serviços de contabilidade, cartórios, arquitetura, engenharia, pesquisa e outros;
- III - serviços administrativos e complementares, exceto os relacionados em S2;
- IV - serviços de correios e atividades de entrega;
- V - serviços de alojamento, como serviços de hospedagem e de moradia temporária ou provisória, exceto motel;
- VI - serviços de alojamento de cunho assistencial ou religioso, como albergue, orfanato e instituições de longa permanência para idosos;
- VII - serviços de alimentação, como restaurantes, bares sem música ao vivo, lanchonetes, cantinas e estabelecimentos de fornecimento de alimentos preparados;
- VIII - serviços de informação e comunicação, exceto os relacionados em S2;
- IX - serviços financeiros, de seguros e serviços relacionados;
- X - serviços imobiliários;
- XI - serviços da Administração Pública, exceto os relativos à defesa, justiça, defesa civil, segurança e ordem pública;
- XII - serviços de educação, como unidades de ensino regular e obrigatório nos níveis infantil e fundamental, bem como atividades de ensino de artes, esportes, línguas e informática;
- XIII - serviços de saúde e sociais, como posto de saúde, consultórios médicos, odontológicos, psicológicos e assemelhados, inclusive serviços de assistência social sem alojamento;
- XIV - atividades artísticas, criativas e de espetáculos, exceto as atividades de exibição em teatros e casas de espetáculo;
- XV - atividades esportivas e de recreação e lazer;
- XVI - atividades de organizações associativas, como sindicais, profissionais, direitos sociais, políticas, religiosas, patronais; e
- XVII - serviço de estacionamento de veículos.

~~§ 3º O subgrupo de atividades Industriais (Ind1), compreende os seguintes subgrupos de atividades:~~

§ 3º O grupo de atividades Industriais - Ind1 compreende os seguintes subgrupos de atividades: (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

- I - indústria de confecção de artigos de vestuário e acessórios: confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;
- II - indústria de fabricação de produtos diversos de papel, cartolina, papel-cartão, e papelão ondulado;
- III - indústria de reprodução de materiais gravados em qualquer suporte;
- IV - indústria de fabricação de equipamentos de informática, produtos eletrônicos e ópticos;

V - indústria de fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares e equipamentos para automação industrial;

VI - indústria de fabricação de materiais para medicina e odontologia;

VII - indústria de fabricação de artigos de joalheria, bijuteria e semelhantes, instrumentos musicais, artefatos para pesca e esporte, brinquedos e jogos recreativos;

VIII - indústria de fabricação de jogos eletrônicos;

IX - indústria de fabricação de guarda-chuvas e similares, artigos para escritórios e produtos diversos; e

X - manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos associados ao grupo de atividade Ind1.

Art. 39. A subcategoria de Uso Não Residencial Tolerável (NR2) caracteriza-se pelo médio potencial de poluição ambiental, compreendendo os grupos de atividade Comercial 2 (C2), de Serviços 2 (S2) e Industrial 2 (Ind2).

~~§ 1º O subgrupo de atividades Comerciais (C2) compreende os seguintes subgrupos de atividades:~~

§ 1º O grupo de atividades Comerciais - C2 compreende os seguintes subgrupos de atividades: (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

I - comércio atacadista especializado e não especializado; e

II - comércio varejista de impacto, como supermercados, hipermercados, lojas de departamento e magazines, de combustíveis para veículos automotores, de fogos de artifício e artigos pirotécnicos, de armas e munições, de veículos automotores, de embarcações e outros veículos recreativos.

~~§ 2º O subgrupo de atividades de Serviços (S2) compreende os seguintes subgrupos de atividades:~~

§ 2º O grupo de atividades de Serviços - S2 compreende os seguintes subgrupos de atividades: (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

I - oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral, de confecção ou similares;

II - serviços de educação: unidades de ensino regular no nível médio, superior, universidades, cursos de pós-graduação e estabelecimentos de ensino complementar aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento;

III - locais de reunião ou eventos;

IV - serviços de transporte e armazenamento: transporte aéreo, terrestre e aquaviário e armazenamento e atividades auxiliares do transporte;

V - central de controle de zoonoses;

VI - cemitérios e serviços de cremação;

VII - serviços de defesa e seguridade social: defesa, justiça, segurança e ordem pública e defesa civil;

VIII - serviços de coleta, tratamento e disposição de resíduos;

IX - serviços de alojamento: motéis e campings e outros não especificados em S1;

X - serviços de informação e comunicação, como: edição integrada à impressão, atividade de exibição cinematográfica, atividades de rádio e televisão e serviços de telecomunicações;

XI - serviços administrativos e complementares, como: locação de veículos (automóveis, embarcações e aeronaves) e aluguel de máquinas e equipamentos pesados;

XII - serviços de saúde: clínicas, hospitais, ambulatórios, laboratórios;

XIII - atividades artísticas, criativas e de espetáculos e ligadas ao patrimônio cultural e ambiental, como: exibição teatral, musical e de espetáculos, jardins botânicos, zoológicos, clubes sociais, eventos esportivos, parques de diversão, discotecas, danceterias; e

XIV - serviços de alimentação como bufês, bares e restaurantes com música ao vivo.

~~§ 3º O subgrupo de atividades Industriais (Ind2) compreende os seguintes subgrupos de atividades:~~

§ 3º O grupo de atividades Industriais - Ind2 compreende os seguintes subgrupos de atividades: (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

I - fabricação de produtos alimentícios e bebidas não alcoólicas: produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, sorvetes, especiarias, temperos e condimentos, de vinagre, gelo, produtos a base de café e cacau, dentre outros;

II - fabricação de bebidas alcoólicas de modo artesanal ou com utilização de máquinas consideradas rústicas (primárias) de pequena produção e distribuição local;

III - fabricação de produtos têxteis: fabricação de linhas, tecelagem, tecidos de malhas, artefatos de couros e calçados, exceto o beneficiamento e tingimento de fibras têxteis ou tecidos, preparação de couros e operações de curtimento de couros e peles;

IV - fabricação de móveis de qualquer material e produtos de madeira: cortiça e material trançado, fabricação de embalagens de papel, cartolina, papel-cartão, papel ondulado entre outros;

V - impressão de jornais, revistas, livros e materiais de uso publicitário, pré-impressão e acabamentos gráficos;

VI - fabricação de produtos farmacêuticos: homeopáticos e fitoterápicos;

VII - reforma de pneumáticos usados e artefatos de borracha, excluindo a fabricação de pneumáticos e câmaras de ar;

VIII - fabricação de produtos de plástico;

IX - fabricação de artefatos e produtos de concreto, cimento e semelhantes, exceto fibrocimento e preparação de massa de concreto;

X - fabricação de peças e acessórios para veículos automotores e aeronaves e não motorizados;

XI - trabalhos em cerâmica, louça, vidro e cristal;

XII - aparelhamento de pedras para a construção (exceto associadas à extração), decoração, lapidação e outros trabalhos em cerâmica;

XIII - artigos de serralheria, cutelaria e fabricação de esquadrias de metal;

XIV - fabricação de geradores, transformadores (exceto motores elétricos), de equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica, de lâmpadas e outros equipamentos de iluminação;

XV - fabricação de máquinas de escrever e outros equipamentos não eletrônicos;

e

XVI - manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos associados ao grupo de atividade Ind2.

Art. 40. A subcategoria de Uso Não Residencial Incômodo (NR3) é composta pelas seguintes atividades industriais (Ind3):

I - fabricação de produtos alimentícios e bebidas não especificados anteriormente;

II - fabricação de produtos do fumo;

III - fabricação de produtos têxteis: preparação e fiação de fibras têxteis naturais, de algodão e sintéticas, estamparia, alvejamento e outros serviços de acabamentos em fios;

IV - serraria com e sem desdobramento;

V - fabricação de coque, produtos derivados do petróleo e fabricação de biocombustíveis;

VI - fabricação de produtos químicos;

VII - fabricação de produtos farmoquímicos e farmacêuticos, exceto os classificados como Ind2;

VIII - fabricação de pneumáticos;

IX - fabricação de produtos de minerais não metálicos: como vidro e produtos de vidro, cimento, artefatos de fibrocimento e preparação de massas de concreto, produtos cerâmicos, britamento de pedras, aparelhamento de placas de pedra, cal e gesso;

X - metalurgia;

XI - fabricação de produtos de metal, exceto os classificados como Ind2;

XII - fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fabricação de eletrodomésticos, exceto os classificados como Ind2;

XIII - fabricação de celulose, papel, cartolina e papel-cartão;

XIV - fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, dentre outros;

XV - fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias;

XVI - fabricação de outros equipamentos de transporte;

XVII - curtimento e outras preparações de couro; e

XVIII - manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos associados ao grupo de atividade Ind3.

Parágrafo Único - Os Usos Não Residenciais 3 (NR3) somente poderão se localizar nas Zonas Empresariais Restritivas (ZER).

Art. 40 A - A subcategoria de Uso Não Residencial Especial - NR-4 define-se como espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos.

§ 1º Os Usos Não Residenciais 4 - NR4 poderão se localizar em quaisquer das macrozonas, considerado o licenciamento ambiental, quando couber.

§ 2º A relação de atividades que se enquadram como NR 4 e os parâmetros de

ocupação do solo para esta subcategoria de uso serão definidos em decreto regulamentador. (Redação acrescida pela Lei nº [6238/2012](#))

SUBSEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS RELACIONADAS AOS USOS EM ZER E ÁREAS LÍMITRFES

Art. 41. Nas Zonas Empresariais Restritivas 1 e 2 (ZER 1 e 2), destinadas, prioritariamente, à instalação da subcategoria de Uso NR3, serão admitidas atividades Ind2 e Ind1, bem como atividades correlatas e complementares ao Ind3, consoante o disposto no art. 32, §§ 3º, 4º e 5º da Lei Municipal nº [6.184](#), de 2011.

§ 1º São os seguintes os grupos de atividades considerados correlatos ou complementares ao NR3:

I - da subcategoria de uso NR1:

- a) serviços profissionais, científicos e técnicos, como serviços de contabilidade, cartórios, arquitetura, engenharia, pesquisa e outros;
- b) serviços administrativos e complementares;
- c) serviços de correios e atividades de entrega;
- d) serviços de alojamento, como serviços de hospedagem e de moradia temporária ou provisória, exceto motel;
- e) serviços de alimentação como restaurantes, lanchonetes, cantinas e estabelecimentos de fornecimento de alimentos preparados;
- f) serviços de informação e comunicação;
- g) serviços financeiros, de seguros e serviços relacionados;
- h) serviços da Administração Pública, exceto os relativos à defesa, justiça, defesa civil, segurança e ordem pública;
- i) atividades esportivas e de recreação e lazer, desde que diretamente relacionadas à unidade industrial;
- j) atividades de organizações associativas limitadas a entidades sindicais, profissionais e patronais;

II - da subcategoria de uso NR2:

- a) oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral, de confecção ou similares;
- b) serviços de educação: universidades, cursos de pós-graduação, centros de pesquisa industrial e estabelecimentos de ensino complementar aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento;
- c) locais de reunião ou eventos, como centros de convenção e auditórios;
- d) serviços de transporte e armazenamento: transporte aéreo, terrestre e aquaviário e armazenamento e atividades auxiliares do transporte;
- e) serviços de defesa e seguridade social: defesa, justiça, segurança e ordem pública e defesa civil;
- f) serviços de coleta, tratamento e disposição de resíduos;
- g) serviços de informação e comunicação: edição integrada à impressão e serviços de telecomunicações;
- h) serviços administrativos e complementares, como locação de veículos (automóveis, embarcações e aeronaves) e aluguel de máquinas e equipamentos pesados; e
- i) comércio varejista de combustíveis para veículos automotores.

§ 2º Nas ZER 1 e 2 poderão ser instalados parques tecnológicos com todos os usos necessários a seu bom funcionamento.

Art. 42. Os lotes e glebas em ZER obedecerão aos recuos laterais e de fundos definidos no Quadro 4 que integra esta Lei.

Art. 43. A aprovação de empreendimentos em lotes ou glebas situados nas

bordas das ZER, quando confrontantes com zonas que admitam o uso residencial, fica submetida à emissão de diretrizes especiais, que deverão observar:

I - as exigências específicas quanto a recuos laterais e de fundos constantes do Quadro 4 que integra esta Lei; e

II - a necessidade de atendimento de maiores exigências ou restrições, inclusive a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo Único - Nos lotes ou glebas situados nas bordas das ZER, quando confrontantes com zonas que admitam o uso residencial, deverão ser instalados, preferencialmente, e a critério das diretrizes especiais, os subgrupos de atividades Ind1 e Ind2 ou atividades correlatas e complementares ao Ind3.

~~**Art. 44.** A instalação do Uso Residencial Multifamiliar - R2, em ZUD ou ZEIS, em terrenos ou glebas confrontantes com ZER, onde preexistam indústrias Ind3, fica sujeita a diretrizes especiais.~~

Art. 44. A instalação do uso residencial em ZUD ou ZEIS, em terrenos ou glebas confrontantes ou defrontantes com ZER, onde preexistam indústrias Ind 3, fica sujeita a diretrizes especiais, facultado ao poder público o indeferimento do pedido de instalação, com fundamento na análise do impacto da atividade industrial existente e das condições objetivas do entorno. (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

SUBSEÇÃO II DA COMBINAÇÃO DE USOS NÃO RESIDENCIAIS

Art. 45. Fica permitida a combinação de diferentes usos não residenciais em um mesmo lote ou edificação, desde que todos eles sejam admitidos na via onde venham a se localizar.

Parágrafo Único - Os parâmetros de instalação serão os do subgrupo de atividades mais restritivo.

SEÇÃO III DA CATEGORIA DE USO MISTO (MI)

Art. 46. A categoria de Uso Misto (MI) ocorre pela implantação dos Usos Residencial (R) e Não Residencial (NR), na mesma edificação ou lote.

§ 1º Fica permitido o uso misto em todo o território, desde que ambos sejam permitidos na zona e na categoria de via em que se quer instalar.

§ 2º É vedado o Uso Misto (MI) associando Usos Residenciais (R) e Não Residenciais Incômodos (NR3).

CAPÍTULO II DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO DOS GRUPOS E SUBGRUPOS DE ATIVIDADES

SEÇÃO I DA INSTALAÇÃO DOS USOS RESIDENCIAIS (R)

Art. 47. As unidades de Uso Residencial Multifamiliar (R2) terão área útil igual ou superior a 42,00m² (quarenta e dois metros quadrados) e deverão dispor dos seguintes números mínimos de vagas de estacionamento:

I - unidades com área útil de até 95,00m² (noventa e cinco metros quadrados), mínimo de 1 (uma) vaga por unidade; e

II - unidades com área útil acima de 95,00m² (noventa e cinco metros quadrados), mínimo de 2 (duas) vagas por unidade.

Art. 48. Os acessos a estacionamentos ou garagens deverão ter as larguras mínimas abaixo estipuladas:

I - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), para o uso residencial unifamiliar (R1);

II - 3,00m (três metros) para o Uso Residencial Multifamiliar (R2) quando apresentarem até 30 (trinta) vagas num único nível; e

III - 5,00m (cinco metros), quando ultrapassarem 30 (trinta) vagas ou estiverem distribuídas em mais de 1 (um) nível, podendo ser distintos os acessos de entrada e saída, obedecendo a largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada um, independente do número de vagas.

Art. 49. Não serão admitidas vagas de estacionamento de veículos com área inferior a 10,00m² (dez metros quadrados) e largura inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

SEÇÃO II DA INSTALAÇÃO DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS (NR)

Art. 50. Para instalação de Usos Não Residenciais 1 e 2 (NR 1 e 2) na MUC e na MURE deverão ser atendidas as disposições dos Quadros 3A a 3F integrantes desta Lei, estruturados com os seguintes elementos ou condicionantes:

I - categoria da via pública em que se encontrarem, de acordo com a hierarquização viária prevista no § 1º do art. 50 e na alínea `c` do inciso I do art. 135, da Lei Municipal nº [6.184](#), de 2011, e Quadro 2 desta Lei;

II - área da atividade;

III - número mínimo de vagas para estacionamento;

IV - número mínimo de vagas para carga e descarga; e

V - níveis máximos de ruídos.

[Parágrafo Único - Exclusivamente para fins de instalação dos usos relacionados no caput deste artigo, as vias locais das centralidades, previstas no art. 44 da Lei Municipal nº \[6.184\]\(#\), de 21 de dezembro de 2011, serão tratadas como vias coletoras e analisadas com base no Quadro 3B. \(Redação acrescida pela Lei nº \[6238/2012\]\(#\)\)](#)

Art. 51. Para instalação de Usos Não Residenciais 1 e 2 (NR 1 e 2) na MMS e na MPA deverão ser atendidas as disposições do Quadro 3F, estruturado pelos seguintes elementos ou condicionantes:

I - número mínimo de vagas para estacionamento;

II - número mínimo de vagas para carga e descarga; e

III - nível máximo de ruído.

Art. 52. A instalação do Uso Não Residencial 3 - NR3 nas ZER atenderá às exigências relativas a número de vagas de estacionamento e de carga e descarga constantes do Quadro 3E que integra esta Lei.

Art. 53. A alteração dos condicionantes de uso listados nos Quadros 3A, 3B, 3C, 3D, 3E e 3F, deverá ser feita por lei municipal.

Parágrafo Único - Excetuam-se do disposto no caput deste artigo as disposições sobre horário de funcionamento, que poderão ser definidas por decreto.

Art. 53 A - As atividades econômicas primárias relacionadas à agricultura, pecuária e extração mineral somente poderão se instalar na MPRM e na MPA.

§ 1º Será permitida a instalação de atividades econômicas primárias na MUC, desde que fique comprovado, por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança, que a atividade pretendida é compatível com o ambiente urbano, produzindo baixo impacto sobre o mesmo.

§ 2º A instalação de atividades econômicas primárias na Macrozona Urbana Consolidada submeter-se-á aos critérios de localização definidos para a instalação do uso não residencial. (Redação acrescida pela Lei nº [6238/2012](#))

Art. 54. Nos imóveis com acesso por mais de uma via pública, é vedado o acesso de veículos pela via, cuja categoria não autorize a instalação do Uso Não Residencial (NR) pretendido.

Parágrafo Único - Excetua-se do disposto no caput deste artigo os lotes em esquinas que confrontem com via arterial e via local, cabendo à CED, nesses casos, a definição da subcategoria de uso e da via por onde se fará o acesso ao lote. (Redação acrescida pela Lei nº [6238/2012](#))

Art. 55. Os acessos a estacionamentos ou garagens deverão ter as larguras mínimas abaixo estipuladas:

I - 3,00m (três metros) para até 30 (trinta) vagas num único nível; ou

II - 5,00m (cinco metros), se o número de vagas for superior a 30 (trinta) num mesmo nível, caso em que os acessos de entrada e saída poderão ser distintos, obedecendo, cada um deles, largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 56. Deverá ser destinada área equivalente a, no mínimo, 2% (dois por cento) da área total de garagem ou estacionamento para a instalação de bicicletário ou paraciclo.

Parágrafo Único - O bicicletário ou paraciclo de que trata o caput deste artigo poderá ser instalado em local diferente da garagem ou do estacionamento de veículos, inclusive nos recuos frontal, lateral e de fundos, respeitada a proporção da área.

Art. 57. As vagas de estacionamento para atividades comerciais, industriais, de serviços, educacionais, culturais e institucionais poderão ser ofertadas em imóvel distinto, porém vinculado ao da atividade, desde que seja obedecida uma distância máxima de 200,00m (duzentos metros) entre eles.

§ 1º A distância máxima poderá chegar a 1.000,00m (mil metros) se a atividade for atendida por convênio com estacionamento ou serviço de valet.

§ 2º A distância entre a área da atividade e o estacionamento vinculado será medida entre os acessos.

§ 3º Esta disposição não se aplica às vagas destinadas a idosos e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, que deverão estar no próprio lote.

Art. 58. Não serão admitidas vagas de estacionamento de veículos com área inferior a 10,00m² (dez metros quadrados) e largura inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 59. As vagas para carga e descarga terão área mínima de 30,00m² (trinta metros quadrados), a ser reservada no interior dos lotes.

Parágrafo Único - As dimensões das vagas de carga e descarga poderão ser reduzidas a 16,25m² (dezesseis metros e vinte e cinco decímetros quadrados), se comprovada a utilização de veículo urbano de carga (caminhão de menor porte), salvo, no mínimo, uma vaga, que deverá ter o dimensionamento previsto no caput deste artigo.

SEÇÃO III DA INSTALAÇÃO DO USO MISTO

Art. 60. A instalação do Uso Misto (MI) respeitará as restrições previstas nesta Seção para os Usos Residenciais (R) e Não Residenciais (NR).

§ 1º As edificações que abrigarem o Uso Misto (MI) atenderão aos parâmetros urbanísticos e edifícios mais restritivos.

§ 2º Nas edificações ou lotes ocupados por Uso Misto (MI) será admitido o compartilhamento das áreas comuns.

~~§ 3º Será necessária a emissão de licença de instalação e funcionamento para a área da atividade a sediar o Uso Não Residencial (NR).~~

§ 3º As licenças devidas ao uso NR serão exigidas, igualmente, no uso misto. (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

SEÇÃO IV DO USO E ATIVIDADES EM EDIFICAÇÕES PREEXISTENTES

Art. 61. O uso e as atividades regulares preexistentes que se encontrem em desacordo com esta Lei serão considerados não conformes e tolerados até que ocorra encerramento ou alteração do uso ou da atividade, admitindo-se:

I - alteração da atividade não residencial dentro do mesmo subgrupo de atividades; ou

II - reforma da edificação com acréscimo de, no máximo, 20% (vinte por cento) da área construída existente.

Parágrafo Único - Nas hipóteses admitidas nos incisos I e II, em havendo enquadramento como Polo Gerador de Tráfego (PGT), o uso ou atividade não conforme deverá atender às exigências relacionadas a esse tipo de empreendimento de impacto.

Art. 62. A construção regular pré-existente que se encontre em desacordo com esta Lei, por exceder a área máxima da atividade permitida em função de sua localização, poderá ser utilizada para instalação de usos e atividades admitidos no local, respeitando os parâmetros relativos a:

I - número mínimo de vagas;

II - área de carga e descarga; e

III - nível de ruído máximo.

TÍTULO IV DOS EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTO

Art. 63. São considerados empreendimentos geradores de impacto aqueles que possam causar alterações significativas no ambiente natural ou construído ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica.

§ 1º Os empreendimentos de impacto classificam-se em:

I - Polos Geradores de Tráfego (PGT), sujeitos a diretrizes específicas; e

II - Empreendimentos de Impacto à Vizinhança, que devem apresentar Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), acompanhado de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

§ 2º Quando um uso ou atividade se enquadrar como PGT e como empreendimento de Impacto à Vizinhança, a análise será feita de forma integrada.

CAPÍTULO I

DOS POLOS GERADORES DE TRÁFEGO

Art. 64. Caracteriza-se como Polo Gerador de Tráfego (PGT) todo o empreendimento que possa gerar sobrecarga para a infraestrutura viária existente.

Parágrafo Único - Serão caracterizados como Polos Geradores de Tráfego - PGT:

I - o Uso Residencial Multifamiliar (R2) com área construída computável superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) ou com mais de 100 (cem) vagas, quando localizado em vias arteriais 1 das Zonas de Uso Diversificado 1 e 2 (ZUD 1 e ZUDI 2) ou nas centralidades definidas no Plano Diretor;

II - o Uso Residencial Multifamiliar (R2) com área construída computável superior a 7.000,00m² (sete mil metros quadrados) ou com mais de 200 (duzentas) vagas em qualquer ponto do território à exceção do definido no inciso anterior;

III - as subcategorias de Uso Não Residencial NR1 e NR2 designadas nos quadros 3A, 3B, 3C, 3D, 3E e 3F desta Lei, em função da localização e da área da atividade; e

IV - o Uso Não Residencial NR3, quando a área da atividade for igual ou maior que 12.000,00m² (doze mil metros quadrados).

Art. 65. Os PGT se sujeitarão a diretrizes específicas quanto a:

I - características e localização dos dispositivos de acesso de veículos e de pedestres, com respectivas áreas de acomodação e acumulação;

II - características e dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de veículos e passageiros, pátio de carga e descarga;

III - dimensionamento de vagas para estacionamento de veículos; e

IV - medidas mitigadoras para reduzir o impacto do empreendimento no sistema viário.

§ 1º Exigir-se-á do Uso Residencial Multifamiliar - R2 e do Uso Não Residencial - NR enquadrados como PGT, no mínimo, a implantação de uma vaga para carga e descarga de mercadorias e coleta de lixo, com área mínima de 30,00m² (trinta metros quadrados), a ser reservada no interior do lote.

§ 2º Caso as diretrizes exijam número de vagas de carga e descarga superior a uma vaga, as vagas adicionais poderão adotar o dimensionamento definido para os veículos Urbanos de Carga - VUC.

Art. 66. Os empreendimentos caracterizados como Polos Geradores de Tráfego (PGT) deverão apresentar testada mínima correspondente a 5% (cinco por cento) do perímetro do lote onde estiver localizado.

§ 1º A testada total a que se refere o caput deste artigo poderá ser contínua ou composta por trechos voltados a um único logradouro ou a logradouros diferentes, sendo que, cada trecho não poderá ter dimensão inferior a 25,00m (vinte e cinco metros).

§ 2º Verificada a hipótese descrita no art. 31 desta Lei, o disposto no caput deste artigo somente será aplicado se corresponder a testada superior a 60,00m (sessenta metros).

CAPÍTULO II DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO À VIZINHANÇA

Art. 67. Caracterizam-se como empreendimentos de impacto à vizinhança aqueles que possam interferir na dinâmica urbana do entorno e ocasionar conflitos entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade de vida urbana.

Art. 68. São considerados empreendimentos de impacto à vizinhança os usos:

I - Residencial Multifamiliar (R2), quando a área construída computável for maior que 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) ou o número de vagas for superior a 500 (quinhentas); e

II - Não Residenciais 1 e 2 (NR 1 e 2) identificados nos Quadros 3A, 3B, 3C, 3D e 3F.

Art. 69. São considerados empreendimentos de impacto à vizinhança, independentemente da área construída ou de onde se localizem:

I - aterros de resíduos inertes e não inertes, usinas de compostagem e unidades de tratamento de disposição e tratamento de resíduos;

II - presídios, centro de reintegração social e unidade de internação de adolescentes;

III - terminais de transporte e carga;

IV - terminais de transporte de passageiros; e

V - igrejas, templos religiosos e outras áreas destinadas à prática de quaisquer credos.

Art. 70. Os empreendimentos de impacto à vizinhança devem apresentar Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, apresentando as medidas corretivas, mitigadoras ou compensatórias dos impactos gerados.

§ 2º Os aspectos objetos de análise nos EIV serão disciplinados em decreto em função do porte e da natureza do uso ou da atividade.

§ 3º O decreto a que se refere o § 2º deste artigo definirá os procedimentos para apresentação e análise dos EIV, inclusive os ritos relacionados ao controle social que o instrumento requer.

§ 4º Do plano da Operação Urbana Consorciada, anexo ao projeto de lei específica de sua aprovação, deverá constar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

Art. 71. A aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não isenta o

empreendimento das exigências de licenciamento ambiental, quando couber.

TÍTULO V
DA DISCIPLINA DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DO CÁLCULO DOS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO

Art. 72. Para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento serão consideradas como áreas construídas não computáveis no Uso Residencial Multifamiliar:

- I - subsolo utilizado como garagem;
- II - sobressolos utilizados como garagem, limitados a dois pisos;
- III - circulações vertical e horizontal de uso comum;
- IV - portarias e guaritas com área até 20,00m² (vinte metros quadrados);
- V - áreas de uso comum do condomínio localizadas no pavimento de acesso à edificação;
- VI - cabines de força, casas de máquinas, caixas d'água, barriletes e reservatórios;
- VII - beirais, balanços, marquises e pergolados;
- VIII - sacadas ou varandas até a profundidade de 1,20m (um metro e vinte centímetros); e
- IX - bicicletários e paraciclos.

Art. 73. O subsolo utilizado como garagem será considerado área não computável no Uso Residencial Unifamiliar.

Art. 74. São consideradas áreas não computáveis no Uso Não Residencial:

- I - subsolo utilizado como garagem;
- II - sobressolos utilizados como garagem, limitados a dois pisos;
- ~~III - circulações vertical e horizontal de uso comum;~~
III - circulações vertical e horizontal de uso comum, exceto nos centros comerciais, shoppings e galerias; (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))
- IV - portarias e guaritas com área até 20,00m² (vinte metros quadrados);
- V - cabines de força, casas de máquinas, caixas d'água, barriletes e reservatórios;
- VI - beirais, balanços e marquises; e
- VII - bicicletários e paraciclos.

~~§ 1º Nos centros comerciais, shoppings e galerias as circulações horizontais de uso comum serão computadas no coeficiente de aproveitamento.~~

§ 1º Nos centros comerciais, shoppings e galerias os estacionamentos e garagens, em qualquer pavimento, não serão computados no coeficiente de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

§ 2º Nos serviços de alojamento as circulações horizontais de uso comum e as

sacadas ou varandas até a profundidade de 1,20m (um metro e vinte centímetros) serão consideradas áreas construídas não computáveis.

Art. 75. Em optando pela não execução de subsolos, os empreendimentos localizados em áreas sujeitas a alagamento, poderão ter considerada a possibilidade de sobressolos adicionais para estacionamento de veículos, não computáveis no coeficiente de aproveitamento.

§ 1º À Comissão de Diretrizes compete definir sobre o disposto no caput deste artigo, inclusive no que se refere ao número e parâmetros urbanísticos relativos aos sobressolos.

§ 2º As áreas sujeitas a alagamento são as indicadas no Mapa 1 que integra esta Lei, que poderá ser alterado por decreto, caso as manchas inundáveis sejam alteradas.

CAPÍTULO II

DA TAXA DE OCUPAÇÃO, DA TAXA DE PERMEABILIDADE E DO ÍNDICE DE ÁREAS VEGETADAS

Art. 76. A taxa de ocupação dos lotes localizados na Macrozona Urbana Consolidada (MUC) limitar-se-á a 70% (setenta por cento), salvo nas Zonas Empresariais Restritivas 1 (ZER 1), onde poderá atingir 80% (oitenta por cento).

§ 1º Nos usos residencial multifamiliar (R2) e não residencial (NR) será admitida taxa de ocupação de 100% (cem por cento) nos pavimentos em subsolo.

§ 2º Serão admitidos abrigos de autos nos recuos das edificações residenciais unifamiliares, desconsiderando-se sua projeção para efeito de cálculo da taxa de ocupação.

Art. 77. Na Macrozona Urbana Consolidada (MUC), é obrigatória a observância das seguintes taxas de permeabilidade:

I - 10% (dez por cento) para lotes maiores que 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e limitados a 500,00m² (quinhentos metros quadrados); e

II - 15% (quinze por cento) para lotes maiores que 500,00m² (quinhentos metros quadrados).

§ 1º Além da taxa de permeabilidade, será exigida a instalação de sistema de retenção de águas pluviais quando a área a ser impermeabilizada exceder 500,00m² (quinhentos metros quadrados), nos termos da Lei Estadual nº 12.526, de 2 de janeiro de 2007.

§ 2º A taxa de permeabilidade poderá ser dispensada para o uso residencial multifamiliar (R2) e para o uso não residencial (NR), desde que seja compensada pela implantação do sistema previsto na Lei Estadual nº 12.526, de 2007, com ampliação da capacidade do reservatório previsto naquela Lei para tempo de duração de chuva igual a 2 (duas) horas.

Art. 78. Na Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais (MPRM) e na Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) deverão ser respeitados as taxas de permeabilidade e os índices de área vegetada previstos na Lei Municipal nº [6.184](#), de 2011.

Parágrafo Único - Respeitada a taxa de permeabilidade, a taxa de ocupação dos lotes localizados nas macrozonas citadas no caput deste artigo não poderá exceder a 70% (setenta por cento).

CAPÍTULO III

DOS RECUOS

Art. 79. O recuo de frente mínimo será igual a 5,00m (cinco metros).

§ 1º Fica dispensado o recuo de frente nas vias:

I - Rua Marechal Deodoro;

II - Rua Jurubatuba;

III - Avenida Brigadeiro Faria Lima;

IV - Avenida Senador Vergueiro, no trecho entre Avenida Lions e Rua da Represa; e

V - Estrada do Rio Acima, no trecho entre a Rua José e a Rua Ângela Gianotto no Bairro Rio Grande.

§ 2º São dispensados de recuo frontal:

I - portarias ou guaritas que totalizem área menor ou igual a 20,00m² (vinte metros quadrados);

II - cabines de força com área de até 20,00m² (vinte metros quadrados);

III - lixeiras;

IV - entradas de água, luz e gás;

V - paraciclos; e

VI - marquise de acesso. (Redação acrescida pela Lei nº [6238/2012](#))

Art. 80. Em lotes de esquina, limitados a duas testadas, quando a menor delas for inferior a 12,00m (doze metros) de extensão, será exigido recuo frontal apenas para a testada em que estiver localizado o acesso principal, aplicando-se recuo de 2,00m (dois metros) à segunda testada.

§ 1º Os lotes de esquina com mais de duas testadas serão objeto de análise especial quanto à exigência de recuo frontal.

§ 2º A frente nos lotes de esquina é a face que contém o acesso principal de pedestres.

Art. 81. Lotes não localizados em esquina que possuam mais de uma testada para via pública deverão obedecer recuo frontal em ambas as testadas.

Art. 82. Os recuos laterais e de fundos serão variáveis conforme a altura da edificação em relação ao perfil natural do terreno, sendo:

I - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações de até 6,00m (seis metros) de altura;

II - 2,00m (dois metros), quando a altura da edificação (H) for superior a 6,00m (seis metros) e limitar-se a 12,00m (doze metros) de altura;

III - $H/7 - 3$, quando a altura (H) for superior a 12,00m (doze metros), em casos de empena cega ou de fachadas que contenham aberturas para fins de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência transitória, como cozinhas, banheiros, vestiários, áreas de serviço, despensas, corredores, caixas de escadas e afins; e

IV - $H/6$, quando a altura (H) for superior a 12,00m (doze metros), nos casos em que a fachada contiver aberturas para fins de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada, como dormitórios e salas de estar.

§ 1º Os recuos laterais e de fundos, objetos dos incisos III e IV deste

artigo, não poderão ser inferiores a 3,00m (três metros).

§ 2º Ficam isentos de recuos laterais e de fundos as empenas cegas com altura limitada a 12,00m (doze metros).

Art. 83. Nos imóveis com área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) situados em Zonas Empresariais Restritivas (ZER) serão respeitados os seguintes recuos laterais e de fundo:

I - 5,00m (cinco metros) para imóveis com área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e inferior ou igual a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

II - 8,00m (oito metros) para imóveis com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e inferior ou igual a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados); e

III - 10,00m (dez metros) para imóveis com área superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 84. Será permitida projeção em balanço de pavimento superior sobre o recuo frontal, até o limite de 0,80m (oitenta centímetros).

§ 1º A projeção definida no caput deste artigo será permitida sobre os recuos laterais e de fundo, para edifícios de até 12,00m (doze metros) de altura, desde que a edificação guarde a distância de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à divisa do terreno.

~~§ 2º Quando a altura for superior a 12,00m (doze metros) a projeção de pavimentos superiores poderá alcançar até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre o recuo frontal, desde que a referida projeção seja utilizada integralmente por beirais, marquises, sacadas, balcões, terraços ou ambiente similar.~~

§ 2º Quando a altura for superior a 12,00m (doze metros) a projeção dos pavimentos superiores poderá alcançar até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre o recuo frontal, desde que a referida projeção seja utilizada integralmente por beirais, marquises, sacadas, balcões, terraços ou ambiente similar. (Redação dada pela Lei nº 6238/2012)

§ 3º As projeções tratadas no caput e no § 1º deste artigo não se somam, de forma que a projeção máxima sobre o recuo frontal em edificações com até 12,00m (doze metros) de altura limita-se a 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 85. Os subsolos aflorados à superfície deverão respeitar recuo frontal de 5,00m (cinco metros), caso o afloramento ultrapasse 3,00m (três metros) de altura com relação ao ponto mais baixo do alinhamento.

Art. 86. A definição dos recuos em vias sem alinhamento predial oficial será objeto de análise especial.

Art. 87. Edificações aprovadas anteriormente com recuos menores que os determinados por esta Lei poderão manter os mesmos recuos em casos de reforma ou ampliação da edificação.

CAPÍTULO IV DOS AFASTAMENTOS ENTRE EDIFICAÇÕES

Art. 88. O afastamento (A) não será inferior a 2,00m (dois metros), sujeitando-se, quando a altura (H) for superior a 12,00m (doze metros), à aplicação das seguintes fórmulas:

I - para empenas cegas ou paredes com aberturas para fins de iluminação dos compartimentos sanitários, áreas de serviço, caixa de escadas, corredores, vestiários:

$$A = H/7 - 1,5$$

II - para paredes com aberturas para fins de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada, como salas e quartos:

$$A = H/6 + 1,5$$

CAPÍTULO V DOS GABARITOS

Art. 89. As edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar (R1) terão gabarito (G) limitado a 9,00m (nove metros) ou até 3 (três) pavimentos.

Art. 90. O gabarito (G) das edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos ou 12,00m (doze metros) de altura, situadas na Macrozona Urbana Consolidada, é dado em função da largura da via (LV) e do recuo frontal (RF) com base na fórmula:

$$G = (2,5 \times LV) + RF$$

§ 1º Ampliando-se o recuo de frente mínimo de 5,00m (cinco metros), o gabarito poderá ser ampliado.

§ 2º A redução do recuo de frente poderá ser compensada pela ampliação equivalente do recuo de fundos, desde que o recuo frontal seja, no mínimo, igual a H/6 e que sejam respeitados os recuos mínimos obrigatórios.

Art. 91. O gabarito (G) das edificações situadas na Macrozona de Proteção e Recuperação de Manancial (MPRM) respeitará o disposto na Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009.

Art. 92. O gabarito (G) das edificações situadas na Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) fica limitado a 3 (três) pavimentos ou 9,00m (nove metros).

CAPÍTULO VI DOS PARÂMETROS ESPECÍFICOS PARA EDIFÍCIOS GARAGEM

Art. 93. Os edifícios-garagem, objeto do art. 44, § 3º, da Lei Municipal nº 6.184, de 2011, deverão respeitar taxa de ocupação de 70% (setenta por cento), taxa de permeabilidade nos termos do art. 77 desta Lei e os recuos e gabaritos estabelecidos para os usos não residenciais.

§ 1º Será admitida taxa de ocupação de 100% (cem por cento) nos pavimentos em subsolo, exceto se houver afloramento, quando deverão ser respeitados os recuos de frente e recuos obrigatórios.

~~§ 2º Serão consideradas como áreas não computáveis apenas as áreas de subsolo usadas exclusivamente para estacionamento.~~

§ 2º Serão consideradas como áreas não computáveis no coeficiente de aproveitamento apenas os subsolos utilizados como estacionamento. (Redação dada pela Lei nº 6238/2012)

§ 3º Serão consideradas como áreas não computáveis no coeficiente de aproveitamento apenas os subsolos utilizados como estacionamento.

CAPÍTULO VII
DO ESTOQUE DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL

Art. 94. Para fins de implementação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC ficam definidos os estoques de potencial construtivo adicional exigidos pelo art. 73, § 1º, da Lei Municipal nº [6.184](#), de 2011.

§ 1º Define-se como estoque de potencial construtivo adicional o quantitativo máximo de área que se pode acrescer ao coeficiente de aproveitamento básico, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo determinado pelo Plano Diretor para as Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD 1) e Zona Empresarial Restritiva 1 (ZER 1) da Macrozona Urbana Consolidada (MUC), levando em conta a área construída atual e a capacidade de suporte dos sistemas de drenagem e de circulação e transporte.

§ 2º Os estoques de potencial construtivo adicional são estabelecidos por zona e setor e distribuídos entre os usos residencial e não-residencial, conforme Mapa 2 e Quadro 5 que integram esta Lei.

TÍTULO VI
DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

CAPÍTULO I
DAS PROVIDÊNCIAS PRELIMINARES

Art. 95. As possibilidades de instalação de usos em qualquer imóvel decorrentes do zoneamento, hierarquia viária e eventual disposição de legislação específica serão conhecidas por meio da Certidão de Uso do Solo.

Art. 96. A organização e distribuição de competências, etapas de análise e aprovação, forma de apresentação de documentação, prazos e procedimentos administrativos serão objeto de regulamentação por decreto, sem prejuízo de legislação específica.

CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS A PARCELAMENTOS DO SOLO, CONDOMÍNIOS E CRIAÇÃO DE NOVOS LOTES

SEÇÃO I
DA APROVAÇÃO DE PARCELAMENTOS DO SOLO, CONDOMÍNIOS E CRIAÇÃO DE NOVOS LOTES E RECEBIMENTO DE PARCELAMENTOS DO SOLO

Art. 97. Fica criada a Comissão Especial de Diretrizes (CED) responsável pela análise de situação do imóvel, compatibilização entre o adensamento proposto e os equipamentos comunitários e urbanos e espaços livres existentes no entorno, estabelecimento de exigências urbanísticas e edilícias, além da definição do percentual, localização e destinação das áreas públicas.
(Regulamentado pelo Decreto nº [18.192/2012](#))

Parágrafo Único - A composição e os procedimentos a serem adotados pela Comissão Especial de Diretrizes (CED) serão estabelecidos por decreto.

Art. 98. A Certidão de Diretrizes terá validade de 1 (um) ano, a partir de sua expedição, prorrogável por igual período, mediante solicitação do interessado.

Art. 99. A aprovação do parcelamento do solo poderá ser feita concomitantemente e de forma conjugada à aprovação de edificações.

Art. 100. A aprovação de parcelamentos do solo, isolada ou conjuntamente com as edificações, e de condomínios será formalizada por meio dos seguintes documentos:

I - Certidão de Parcelamento do Solo ou de Implantação de Condomínio, conforme o caso, que importa a regularidade do projeto de parcelamento do solo ou do condomínio ante as diretrizes definidas pelo Município, servindo como documentação hábil a ser apresentada perante órgãos estaduais ou federais, quando o empreendimento também sujeitar-se à aprovação destes órgãos, com validade de 180 (cento e oitenta) dias; e

II - Alvará de Parcelamento do Solo, que autoriza o início de implantação do parcelamento do solo, com ou sem edificação, além de vincular o seu requerente ao atendimento do Capítulo II de Título II desta Lei, independentemente de qualquer outro compromisso, com validade de 2 (dois) anos, prorrogável uma única vez por igual período a critério do Município.

Parágrafo Único - É facultada a expedição da Certidão de Parcelamento do Solo ou de Implantação de Condomínio, dependendo de solicitação do interessado.

Art. 101. A implantação do parcelamento do solo deverá ocorrer durante a vigência do respectivo alvará.

Parágrafo Único - Findo o prazo de validade do alvará de parcelamento do solo sem a implantação integral do projeto aprovado, o Município poderá executar a garantia.

Art. 102. Os alvarás de desdobro, destaque ou remembramento terão validade de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período.

Art. 103. Uma cópia do alvará de parcelamento do solo, desdobro, destaque, remembramento ou de construção, para os casos de condomínios, deverá ser afixada no local de implantação, sob pena de multa.

Art. 104. A implantação do parcelamento do solo, desdobro, destaque ou remembramento em desacordo com o respectivo alvará ensejará sua suspensão e embargo da obra.

Parágrafo Único - O descumprimento do embargo ensejará a imposição de pena de multa, sem prejuízo à propositura de medidas judiciais cabíveis.

Art. 105. A implantação dos loteamentos será garantida pelo interessado pelas seguintes formas:

I - garantia hipotecária registrada na matrícula do imóvel;

II - caução em dinheiro;

III - caução em títulos da dívida pública; ou

IV - fiança bancária ou seguro-garantia.

§ 1º A liberação da garantia somente ocorrerá após o recebimento total do loteamento.

§ 2º As formas de garantia sujeitam-se ao aceite do Município.

Art. 106. O parcelamento do solo será recebido pelo Município, o que será formalizado por termo próprio, requerido pelo interessado.

Art. 107. O recebimento mencionado no art. 106 desta Lei, somente ocorrerá se a implantação do parcelamento do solo houver cumprido integralmente o projeto aprovado perante as autoridades municipais, estaduais e federais competentes.

CAPÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE EMPRENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 108. Os usos classificados como Polo Gerador de Tráfego (PGT) serão analisados pela Secretaria de Transportes e Vias Públicas, ou seu sucedâneo legal, de acordo com procedimento estabelecido por decreto.

§ 1º A aprovação do PGT condiciona-se à assinatura de Termo de Compromisso, no qual conste expressamente as condições de implantação do Polo Gerador de Tráfego (PGT) por parte do responsável legal do interessado.

§ 2º A verificação do atendimento às exigências no Termo de Compromisso precederá à concessão do "Habite-se" ou do Alvará de Funcionamento, sendo formalizada por meio de termo próprio.

Art. 109. A análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança será feita por equipe multidisciplinar e intersecretarial, resultando num Parecer Técnico em que constarão as medidas corretivas, mitigadoras ou compensatórias do impacto gerado.

§ 1º O Parecer Técnico se fará acompanhar por Termo de Compromisso em que constarão expressamente as condições de implantação do empreendimento, cuja assinatura por parte do responsável legal do interessado condicionará a aprovação do empreendimento.

§ 2º A verificação do atendimento às exigências estabelecidas no Termo de Compromisso precederá à concessão do "Habite-se" ou do Alvará de Funcionamento, sendo formalizada por meio de termo próprio.

Art. 110. Quando um uso ou atividade se enquadrar como PGT e como Empreendimento de Impacto à Vizinhança a análise será feita de forma integrada, resultando num só Parecer Técnico e, igualmente, num único Termo de Compromisso.

Art. 111. A análise e aprovação de empreendimentos de impacto descritos nesta Lei deverão ocorrer de forma integrada ao licenciamento ambiental, sendo para tal finalidade expedido ato administrativo único em atendimento a todas as exigências cabíveis.

Parágrafo Único - Os procedimentos para o licenciamento integrado serão regulamentados por decreto.

CAPÍTULO IV

DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES

SEÇÃO I

DA APROVAÇÃO PARA INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES

Art. 112. Nenhuma Atividade Não Residencial (NR), de caráter permanente ou temporário, poderá ser exercida sem que esteja de acordo com as exigências mínimas quanto à localização, instalação e funcionamento.

Art. 113. As condições constatadas no local de instalação da atividade pretendida e sua pertinência ou não às exigências desta Lei e demais disposições da legislação municipal serão lavradas por servidor municipal no competente Auto de Vistoria.

Art. 114. Atendidas as exigências de instalação da atividade previstas nesta Lei, será expedido o Alvará de Funcionamento, com validade de até 3 (três)

anos, excetuando-se as hipóteses em que a legislação municipal, estadual ou federal fixar prazo inferior, ou se a característica da atividade impuser prazo menor.

Art. 115. Poderá ser expedido, a critério do Município, Alvará de Funcionamento Provisório, válido pelo prazo de até 1 (um) ano, prorrogável por igual período, até que sejam solucionadas as pendências existentes, desde que comprovadas pelo interessado as seguintes hipóteses, concomitantemente:

I - pendência de expedição de documentação junto à autoridade competente; e

II - local de instalação da atividade pretendida atender a condições mínimas de funcionamento, higiene, segurança e estabilidade, conforme legislação pertinente.

Parágrafo Único - Na hipótese prevista neste artigo, constará expressamente do Alvará de Funcionamento Provisório quais documentos previstos encontram-se pendentes de apresentação e a obrigatoriedade de obtê-los dentro de seu prazo de vigência.

SEÇÃO II DA FISCALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES

Art. 116. O Alvará de Funcionamento, o Alvará de Funcionamento Provisório ou qualquer outro ato administrativo emitido de acordo com a legislação municipal vigente à época, será documento suficiente para caracterizar a conformidade da atividade ao uso permitido no imóvel.

Art. 117. Constitui-se prerrogativa do Município fiscalizar, a qualquer tempo, a conformidade de uso de qualquer atividade instalada em seu território, independentemente da emissão prévia de Alvará.

Art. 118. O Alvará de Funcionamento ou Alvará de Funcionamento Provisório deverá ser mantido no estabelecimento, sempre em lugar visível ao público e à fiscalização.

Art. 119. Será cassado o Alvará quando:

I - o estabelecimento não atender mais às condições que ensejaram a sua expedição;

II - ao estabelecimento for dado uso ou destino diverso daquele anteriormente requerido;

III - a atividade exercida violar a legislação disciplinadora de edificações, do uso e ocupação do solo, de segurança, de higiene, de saúde, da ordem pública, da tranquilidade pública e demais normas que dizem respeito ao peculiar interesse público municipal; ou

IV - o imóvel deixar de atender às normas edilícias vigentes.

Art. 120. As atividades em desconformidade com esta Lei, independentemente, das demais sanções administrativas e propositura de medidas judiciais, ensejam a pena de multa ao infrator.

Art. 121. Ficará sujeito à Ordem de Lacração o estabelecimento que continuar funcionando, irregularmente, após a aplicação de multa prevista nesta Lei ou com o seu alvará cassado.

Parágrafo Único - Para cumprimento da Ordem de Lacração, o Município poderá se utilizar de quaisquer meios, inclusive o fechamento de todos os acessos ao estabelecimento, por meio de barreiras físicas, respeitadas os acessos às

residências, quando houver.

Art. 122. O descumprimento da Ordem de Lacreção ensejará medidas judiciais cíveis e criminais cabíveis.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 123. A aplicação desta Lei respeitará os instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo - Lei Municipal nº 6.184, de 2011, e em legislação específica.

Art. 124. Na Macrozona Urbana Consolidada (MUC) e na Macroárea Urbana em Reestruturação (MURE) as vias não discriminadas no Quadro 2 desta Lei serão consideradas vias locais.

Parágrafo Único - É facultada a revisão de categoria das vias constantes da hierarquização viária por meio de decreto do Executivo.

Art. 125. Os parâmetros edilícios e urbanísticos referentes a empreendimentos caracterizados como Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) serão tratados em lei própria, respeitada a disciplina de usos prevista nesta Lei.

Art. 126. Dentro do perímetro da APRM-B, o Município poderá, a qualquer tempo, solicitar manifestação prévia do Comitê de Bacia Hidrográfica do Alto Tietê (CBH-AT), ou de seu delegado, nos termos do inciso XII do art. 6º da Lei Estadual nº 13.579, de 2009, para análise de pedidos de regularização e licenças de empreendimentos, usos e atividades que possam ser enquadradas como polos geradores de tráfego ou atividades e empreendimentos que possam comprometer de forma significativa a qualidade e quantidade dos recursos hídricos.

Parágrafo Único - O disposto no caput deste artigo se aplica, inclusive, a projetos protocolizados anteriormente à vigência desta Lei.

Art. 127. Dentro dos limites do Parque Estadual da Serra do Mar, a definição de quaisquer parâmetros urbanísticos ou edilícios, bem como a análise de pedidos de autorização de funcionamento de atividades será precedida de manifestação do competente Conselho Consultivo ou órgão ambiental responsável pela execução do Plano de Manejo da unidade de conservação, aplicando-se apenas subsidiariamente esta Lei.

Art. 128. Quaisquer intervenções a serem propostas para os cursos d'água existentes deverão obter a respectiva autorização, licença ou outorga pelo órgão ambiental competente, previamente, a qualquer aprovação pelo Município.

Art. 129. O parcelamento do solo e as edificações deverão atender à legislação federal específica no tocante à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida, sendo que nos casos de Habitação de Interesse Social (HIS), o número mínimo de unidades habitacionais acessíveis atenderá à demanda reconhecida e, nos casos de Habitação de Mercado Popular (HMP), o total das unidades.

Art. 130. Todo estacionamento de veículos deverá reservar, obrigatoriamente:

I - 2% (dois por cento) do total de vagas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, com, no mínimo, uma vaga; e

II - 5% (cinco por cento) para idosos.

~~§ 1º As vagas destinadas ao atendimento de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida deverão ter, no mínimo, 5,00m (cinco metros) de comprimento por 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura, com faixa lateral adicional de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para embarque e desembarque.~~

§ 1º O dimensionamento das vagas destinadas ao atendimento de pessoas com deficiência deverá obedecer ao disposto na NBR 9050/2004 ou outra norma técnica nacional pertinente. (Redação dada pela Lei nº [6238/2012](#))

§ 2º As vagas destinadas ao atendimento de idosos deverão ter área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados) e largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 3º As vagas referidas neste artigo deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade a seus usuários e identificadas por meio do símbolo internacional de acesso, de forma visível à distância.

Art. 131. O art. 53 da Lei Municipal nº [5.959](#), de 2009, passa a vigorar acrescido dos § 7º com a seguinte redação:

"Art. 53. ...

...

§ 7º Nos empreendimentos de HMP, quando fora de ZEIS, será admitido, no máximo, 30% (trinta por cento) da área construída total para usos não residenciais não incômodos." (NR)

Art. 132. O art. 37 da Lei Municipal nº [6.184](#), de 2011, fica acrescido do § 2º, com a redação abaixo, renumerando-se o atual § 2º como § 3º:

"Art. 37.

.....

§ 2º As ZEIS 1 poderão ter sua configuração ampliada em até 10% (dez por cento) da área representada graficamente no Mapa a que se refere o § 1º deste artigo.

§ 3º A descrição perimétrica das ZEIS 2 consta do Anexo D4." (NR)

Art. 133. O parágrafo único do art. 132 da Lei Municipal nº [6.184](#), de 2011, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 132. ...

Parágrafo Único - O projeto de lei referido no inciso I deste artigo deverá ser encaminhado à Câmara Municipal em até 180 (cento e oitenta) dias, após a publicação desta Lei, os projetos de lei mencionados nos incisos III, IV e V, também deste artigo, em até 360 dias e o projeto de lei do Plano Diretor de Mobilidade Urbana e Transporte, até 2 (dois) anos." (NR)

Art. 134. O Plano de Mobilidade Urbana previsto no Plano Diretor, Lei Municipal nº [6.184](#), de 2011, poderá rever a hierarquização viária e os critérios para enquadramento das vias municipais.

Art. 135. Ficam alterados os seguintes anexos do Plano Diretor, Lei Municipal nº [6.184](#), de 2011:

I - Mapa 4 - Zonas Especiais; e

II - Descrição Perimétrica da ZEIS 2 - 32, constante do Anexo III - D4: Descrição Perimétrica das ZEIS 2.

Art. 136. Os projetos protocolizados e devidamente instruídos com peças

gráficas, memoriais, documentação do imóvel e do profissional responsável, até a data da publicação desta Lei, se submeterão às normas da legislação então em vigor.

Art. 137. São partes integrantes desta Lei os seguintes quadros:

- I - Quadro 1 - Dimensionamento do sistema de viário, por tipo de via;
- II - Quadro 2 - Listagem das vias arteriais e coletoras, segundo a hierarquia viária;
- III - Quadro 3A - Condições de instalação de Uso Não-Residencial em vias locais;
- IV - Quadro 3B - Condições de instalação de Uso Não-Residencial em vias coletoras;
- V - Quadro 3C - Condições de instalação de Uso Não-Residencial em vias arteriais 2 e 3;
- VI - Quadro 3D - Condições de instalação de Uso Não-Residencial em vias arteriais 1;
- VII - Quadro 3E - Condições de instalação de Uso Não-Residencial na Zona Empresarial Restritiva 1 e 2 (ZER 1 e 2);
- VIII - Quadro 3F - Condições de instalação de Uso Não-Residencial na Macroárea de Manejo Sustentável (MMS);
- IX - Quadro 4 - Recuos laterais e de fundos nas Zonas Empresariais Restritivas (ZER); e
- X - Quadro 5 - Estoque do Potencial Construtivo Adicional.

Art. 138. Integram esta Lei os seguintes mapas:

- I - Mapa 1 - Áreas sujeitas a alagamento e inundações; e
- II - Mapa 2 - Setores Estoque de Potencial Construtivo Adicional.

Art. 139. Integram esta Lei o mapa e a Descrição Perimétrica mencionados no art. 135 desta Lei, revisando os anexos originais respectivos do Plano Diretor.

Art. 140. Os valores das multas referidas no art. 103; no parágrafo único do art. 104 e no art. 120 desta Lei serão estabelecidos em lei específica.

Art. 141. Ficam permitidos o desdobro de lotes e o Uso Não-Residencial do Loteamento Parque Selecta Fase - II, respeitados os parâmetros estabelecidos nesta Lei, bem como ficam convalidados os alvarás já expedidos.

Art. 142. As despesas com a execução desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 143. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 144. Ficam revogadas as Leis Municipais nºs [3.773](#), de 11 de setembro de 1991; [4.604](#), de 20 de março de 1998; [4.803](#), de 4 de novembro de 1999; [4.936](#), de 21 de dezembro de 2000; [4.949](#), de 15 de março de 2001; [5.185](#), de 10 de setembro de 2003; [5.338](#), de 9 de setembro de 2004; [5.398](#), de 16 de junho de 2005; [5.680](#), de 17 de maio de 2007; [5.716](#), de 23 de agosto de 2007; [5.892](#), de 26 de junho de 2008, e o art. 39 e o parágrafo único do art. 80 da Lei Municipal nº [5.959](#), de 13 de agosto de 2009.

São Bernardo do Campo, 3 de setembro de 2012

LUIZ MARINHO
Prefeito

MARCOS MOREIRA DE CARVALHO
Secretário de Assuntos Jurídicos e Cidadania

JOSÉ ROBERTO SILVA
Procurador-Geral do Município

ALFREDO LUIZ BUSO
Secretário de Planejamento Urbano e Ação Regional

ELENICE APARECIDA VIEIRA
Respondendo pelo Expediente da Secretaria de Governo

Registrada na Seção de Atos Oficiais da Secretaria de Chefia de Gabinete e publicada em

FLORACI DE FARIAS SZABADI
Diretora em substituição do SCG-1