§1º Poderão ser emitidos, a critério da Prefeitura o Certificado de Conclusão Parcial de Obra e Termo de Recebimento Parcial de Loteamento, bem como o Alvará de Funcionamento Provisório, desde que as medidas mitigadoras do EIV ainda não efetivadas não causem prejuízo à cidade, observadas as manifestações das áreas competentes.
§2º Excepcionaliza-se do estabelecido no parágrafo anterior, as medidas enquadradas no inciso XVIII e §3º do art. 43.
§3º Os documentos especificados nos parágrafos anteriores poderão ser emitidos, desde que o responsável pelo empreendimento apresente Termo de Compromisso, com firma reconhecida, onde se comprometa a executar as mitigações pendentes no prazo fixado pela municipalidade, necessários para obtenção dos documentos definitivos, sob pena de cassação dos mesmos.
§4º As áreas responsáveis pela aprovação do EIV se manifestarão previamente sobre a viabilidade ou não da expedição do Certificado de Conclusão Parcial da Obra e do Termo de Recebimento Parcial de Loteamento, avaliando se as medidas ainda não implantadas não prejudiquem o funcionamento do empreendimento e não causem transtornos à cidade.
§5º Eventuais pedidos de reconsideração do Parecer Técnico Final do EIV, serão submetidos ao Grupo Técnico Multidisciplinar e ao Grupo Gestor, ou ao Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, conforme o caso.
§6º Pedidos de recursos serão submetidos ao CMPU.
Art. 48. Nos casos em que couber EIV e licenciamento ambiental o Poder Público Municipal fará a análise de forma integrada, cujos procedimentos serão regulamentados por decreto.
Art. 49. A Prefeitura cobrará emolumentos para a análise do EIV em face da sua complexidade, cujos parâmetros para cobrança serão objeto de regulamentação por decreto.
Subseção I - Da Aprovação pelo Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU
Art. 50. Nos casos que exijam análise do CMPU, o EIV deverá ser acompanhado do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), que seguirá ao CMPU juntamente com o Parecer Técnico Final do EIV.
Parágrafo único. O RIV deverá apresentar, de forma resumida e em linguagem acessível, a conclusão do EIV e cada um dos itens que o compõem, devendo ser ilustrado com mapas, fotos e demais recursos visuais que auxiliem na demonstração das vantagens e desvantagens do projeto e das consequências de sua instalação e funcionamento.
Art. 51. Durante o processo de análise do EIV/RIV pelo CMPU, poderão ser convocadas audiências públicas por decisão do próprio Conselho ou quando sugerida pelos moradores da vizinhança imediata ou mediata do empreendimento ou por suas associações.
Parágrafo único. A regulamentação desta lei detalhará critérios para aplicação do disposto no caput.
Art. 52. São condições prévias à realização de audiências públicas:
I - publicação, às expensas do interessado, no jornal de maior circulação local, de todas as informações para a realização da referida audiência pública, tais como a data, local, horário e o assunto a ser tratado, bem como outras julgadas necessárias pelo CMPU;
II - disponibilização do EIV/RIV, objeto da audiência pública, para consulta nas dependências da Prefeitura Municipal, pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos antes da realização da audiência.
Subseção II - Da Publicidade do EIV sujeito à aprovação pelo Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU
Art. 53. O empreendedor deverá dar publicidade do Estudo de Impacto de Vizinhança através da publicação do aviso do protocolo e da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança em jornal periódico de ampla circulação local ou regional e publicada no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, subsequentes à data do protocolo do Estudo de Impacto de Vizinhança, e comprovar a publicidade no processo administrativo competente na Prefeitura.
Art. 54. A publicação deverá ser realizada de acordo com as normas de publicação da imprensa oficial.
Parágrafo único. A publicação deverá ser realizada preferencialmente nas seções ou locais destinados às publicidades dos atos oficiais.
Art. 55. Na publicação do aviso de apresentação do protocolo do Estudo de Impacto de Vizinhança deverá constar, no mínimo, as seguintes informações:
I - nome da pessoa física ou jurídica, responsável pelo empreendimento;
II - descrição do empreendimento ou atividade que será desenvolvida;
III - local do empreendimento ou atividade;
IV - prazos para manifestação;
V - indicação do número do processo administrativo protocolado junto a Prefeitura.
Art. 56. Na publicação do aviso de aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança deverá constar, no mínimo, as seguintes informações:
I - nome da pessoa física ou jurídica, responsável pelo empreendimento;
II - descrição do empreendimento ou atividade que será desenvolvida;
III - local do empreendimento ou atividade;
IV - indicação do número do processo administrativo protocolado junto a Prefeitura;
V - indicação do número do Parecer Técnico Final de aprovação do EIV;
VI - número do respectivo processo ambiental, caso haja.
Art. 57. A publicação deverá tornar público que foi protocolado ou aprovado o Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o caso, e deverá:
I - conter os dados mínimos exigidos referentes ao protocolo ou a aprovação, conforme listados em artigos anteriores;
II - conter informação que está aberto o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação escrita, endereçada à Prefeitura de Santo André.
Art. 58. Cabe ao interessado a comprovação das publicações mediante a juntada de exemplar, seção ou página do periódico, devidamente demarcada, ao respectivo processo onde se encontra em tramitação de análise o EIV.
TÍTULO II - DA DISCIPLINA DA OCUPAÇÃO DO SOLO
Art. 59. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:
I - coeficiente de aproveitamento;
II - taxa de ocupação;
III - recuos obrigatórios;
IV - gabarito;
V - número máximo de pavimentos;
VI - Taxa de Permeabilidade do solo - TP.
Parágrafo único. Os parâmetros referidos nos incisos de I a IV estão dispostos nos Quadros 7, Anexo 3.7 e Quadro 8, Anexo 3.8 desta lei e no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004.
Art. 60. O número máximo de pavimentos é definido em função do comprometimento da paisagem conforme o estabelecido no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004.
Art. 61. A Taxa de Permeabilidade do solo - TP será de no mínimo:
I - 5% (cinco por cento) nos lotes com área igual ou superior a 500m² e inferior a 1.000m²;
II - 10% (dez por cento) nos lotes com área igual ou superior a 1.000m² e inferior a 3.000m²;
III - 15% (quinze por cento) nos lotes com área igual ou superior a 3.000m² e inferior a 10.000m²;
IV - 20% (vinte por cento) nos lotes com área igual ou superior a 10.000m².
§1º O atendimento às exigências quanto a área permeável não dispensa a aplicação de outras exigências dispostas em legislação específica.
§2º No caso de ampliação de edificação regularmente existente conforme Código de Obras e Edificações de Santo André - COESA e com impossibilidade de atendimento da área permeável exigida, esta deverá ser substituída ou complementada por caixa de retenção ou absorção de águas pluviais.
Art. 62. Além da Taxa de Permeabilidade prevista no artigo anterior, será exigida caixa de retenção ou absorção a ser dimensionada observando a seguinte fórmula e os seguintes incisos:
I - V = 0,045x Ai x IP x t nos lotes com área inferior a 500m²;
II - V = 0,06 x Ai x IP x t nos lotes com áreas igual ou superior a 500m² e inferior a 1.000m²;
III - V = 0,10 x Ai x IP x t nos lotes com áreas igual ou superior a 1.000m² e inferior a 3.000m²;
IV - V= 0,15 x Ai x IP x t nos lotes com área superior a 3.000m².
Onde:
V = volume do reservatório
Ai = área impermeabilizada em metros quadrados
IP = Índice pluviométrico igual a 0,06 m/h
t = tempo de duração da chuva igual a 1 hora
Art. 63. A água contida no reservatório deverá seguir um dos seguintes destinos:
I - infiltrar-se no solo;
II - ser despejada na rede pública de drenagem, após 1 (uma) hora de chuva;
III - ser utilizada em finalidades não potáveis, como água de reuso, caso as edificações tenham reservatório específico para essa finalidade.
Art. 64. Em lotes onde comprovadamente o lençol freático aflorar deverá ser executada caixa de retenção.
Parágrafo único. As caixas de retenção deverão, obrigatoriamente, estar ligadas à rede pública de drenagem de águas pluviais.
Art. 65. A Taxa de Permeabilidade prevista no art. 62 deverá ser substituída total ou parcialmente pela execução de caixa de retenção, caixa de absorção ou outras soluções técnicas exigidas por legislação específica.
§1º A substituição da Taxa de Permeabilidade por caixa de retenção ou absorção referida no caput deste artigo será feita mediante aumento percentual do volume original de reservação desta, conforme parâmetros constantes no Quadro 9, Anexo 3.9 desta lei.
§2º Será obrigatória a execução da caixa de retenção ou absorção, dimensionada em conformidade com o Art. 62 e inciso correspondente a área do lote, para o uso residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte.
Art. 66. Lote ou gleba com área acima de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) deverá manter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área permeável, prevista no art. 61, com vegetação de porte arbóreo ou arbustivo.
Art. 67. No caso de área impermeabilizada maior que 500m², deverão ser atendidas as exigências de reservação da legislação estadual e municipal, devendo ser adotada a que resultar maior volume de reservação.
Art. 68. O estacionamento comercializado e o pátio de estacionamento de empreendimento não-residencial, descoberto e assentado diretamente sobre o solo, com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), deverão ter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da sua área total revestido com piso permeável.
§1º O estacionamento existente em período anterior a esta lei deverá se adequar às disposições previstas no caput ou construir drenos para escoamento, acumulação e infiltração das águas pluviais, em prazo de até 3 (três) anos a partir da publicação desta lei.
§2º A Prefeitura notificará os estabelecimentos para que se adéquem conforme estabelecido no parágrafo anterior.
§3º Em local com afloramento do lençol freático em nível que inviabilize tecnicamente a utilização do piso permeável, será aceito como alternativo sistema de drenagem, ou solução técnica equivalente, para escoamento das águas pluviais, evitando assim empoçamento, sem prejuízo de outras exigências legais.
§4º Deverá ser previsto, no mínimo, o plantio de 1 (uma) árvore de porte preferencialmente grande de espécie nativa regional, a cada 10 (dez) vagas de estacionamento, distribuídas pelo pátio de estacionamento dos empreendimentos tratados no caput, observados os critérios de plantio adequados ao porte das árvores.
Art. 69. Somente será considerado permeável o piso do tipo pedrisco, bloco vazado, bloco intertravado, concreto ou asfalto poroso ou paralelepípedo.
§1º A área de piso permeável definida no caput será exigida como medida complementar à Taxa de Permeabilidade do solo.
§2º Os materiais a serem adotados e as técnicas de assentamento do piso deverão garantir alta Taxa de Permeabilidade da água pluvial e estar em consonância com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.
§3º Outros pisos poderão ser considerados permeáveis, desde que tecnicamente atestada a sua eficiência quanto à capacidade de infiltração.
Art. 70. O uso residencial somente poderá ser implantado em lote ou gleba com área igual ou inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).
Art. 71. Para fins do número máximo de pavimentos serão considerados os pavimentos localizados acima do nível do logradouro.
§1º Subsolo aflorado, dentro dos limites estabelecidos não será computado no número máximo de pavimentos.
§2º O mezanino será computado como pavimento.
§3º Caixa d'água, barrilete, casa de máquinas e ático não serão computados como pavimentos.
Art. 72. As obras complementares poderão ocupar a faixa de recuo obrigatório, e não serão computadas no cálculo dos índices urbanísticos (Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação), desde que observem o Quadro 10, Anexo 3.10, referente aos parâmetros das obras definidas como complementares da edificação.
Art. 73. Os lotes localizados na zona de amortecimento do Parque do Pedroso terão limitação de número máximo de pavimentos e restrições específicas conforme definido no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004 e, posteriormente, no Plano de Manejo do Parque do Pedroso.
Art. 74. Na faixa de 40,00m (quarenta metros) no entorno das ZEIAS "A", da Praça Assunção e da Praça Almeida Júnior, as edificações poderão ter, no máximo, 2 (dois) pavimentos contados a partir do ponto mais baixo do alinhamento, sendo admitido abaixo destes mais um pavimento, limitada a altura da edificação em até 9,00m (nove metros), medidos a partir do ponto onde o pavimento mais baixo aflorar o perfil natural do terreno.
Parágrafo único. Para o pavimento destinado exclusivamente a estacionamento, será admitido afloramento em até 2,00m (dois metros) do ponto mais alto e 3,00m (três metros) do ponto mais baixo do alinhamento, mantido o número máximo de pavimentos.
Art. 75. Na faixa de 40,00m (quarenta metros) no entorno dos parques e unidades de conservação municipais e estaduais, as edificações poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona para onde ele for transferido, atendido todos os demais parâmetros urbanísticos.
Parágrafo único. A transferência do potencial construtivo deverá ser aprovada pelo CMPU, a ser regulamentado posteriormente.
Art. 76. As edificações no entorno do Centro Cívico poderão ter no máximo 11 (onze) pavimentos e gabarito máximo de 30,00m (trinta metros).
Parágrafo único. O entorno do Centro Cívico delimita-se pelas Avenidas Portugal e Quinze de Novembro e pelas Ruas José Caballero, Cassiano e Delfim Moreira.
Art. 77. Nas edificações ou lotes com 02 (duas) ou mais frentes, em vias de hierarquizações diferentes, as restrições de uso e ocupação do solo serão as da via por onde se der o acesso principal, exceto o recuo que será exigido em função da via.
Parágrafo único. O uso não-residencial só poderá ter acesso para a via com caso atenda aos níveis de incomodidade da mesma.
Art. 78. Nas Vias Metropolitanas, será exigido o recuo frontal mínimo de 10,00m (dez metros).
Parágrafo único. Lotes existentes à data desta lei, que se tornem inaproveitáveis para edificação em face ao recuo fixado, poderão ter o recuo obrigatório reduzido para 5,00m (cinco metros), mediante parecer favorável do Grupo Técnico Multidisciplinar.
Art. 79. Fica permitida a redução de um dos recuos de frente para 2,00m (dois metros) nos lotes de esquina:
I - edificação de uso residencial com até 4 (quatro) unidades;
II - para os 2 (dois) primeiros pavimentos das demais edificações desde que utilizem coeficiente básico de aproveitamento de até 1,5 (um e cinquenta centésimos).
§1º Ficam vedados balanços sobre o recuo de 2,00m (dois metros).
§2º A redução prevista no caput não se aplica para os recuos nas Vias Metropolitanas e para as vias com recuos específicos.
Art. 80. Os pavimentos em balanço devem observar altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao alinhamento.
Art. 81. O art. 122 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:
"Art. 122. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:
BF = At x Vr x Cp x Ic x Fr, onde:
BF- Benefício Financeiro
At - Área do Terreno
Vr - Valor de Referência do metro quadrado do terreno para aplicação da outorga onerosa do direito de construir
Cp - diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido
Ic-Índice de Conversão de 0.4 (quatro décimos) para zona de qualificação urbana e de 0,33 para a Zona de Reestruturação Urbana
Fr - Fator de Redução de 0,8
§1º O valor de referência do metro quadrado de terreno, base de cálculo para Aplicação do Benefício Financeiro da Outorga Onerosa do Direito de Construir, é definido pelo Mapa 2, Anexo 1.2.
§2º A Prefeitura Municipal dará publicidade aos valores de referência, a que se refere o parágrafo anterior.
§3º A Secretaria Municipal de Finanças atualizará por decreto os valores de referência do metro quadrado de terreno, definidos por pesquisas imobiliárias do valor de mercado dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município, em período não superior a 2 (dois) anos.
§4º A contrapartida financeira deverá ser paga antes da Emissão do Certificado de Conclusão da Obra.
§5º Os recursos financeiros obtidos na Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC serão utilizados na construção de HIS preferencialmente na Macrozona Urbana e ou em infraestrutura na Zona de Recuperação Urbana, ZEIS A ou ZEIS D.
§6º Os recursos financeiros obtidos na Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC na área do projeto do Eixo Tamanduateí, acima do Coeficiente de Aproveitamento 3 (três), serão investidos somente nesta área e destinados à infraestrutura urbana e equipamentos públicos.
§7º Os pedidos de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC que forem indeferidos terão direito a apenas 01 (um) pedido de reconsideração, desde que motivado por fato novo.
§8º A autorização de Outorga Onerosa do Direito de Construir terá validade de 1 (um) ano a partir de sua emissão e após esse prazo deverá ser revalidada, da seguinte forma:
I - automaticamente, no caso das áreas técnicas manterem seus pareceres à época da concessão;
II - mediante aprovação do CMPU, no caso de haver alteração dos pareceres técnicos."
CAPÍTULO I - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O USO RESIDENCIAL
Seção I - Do Uso Residencial Unifamiliar e Multifamiliar de Pequeno Porte
Art. 82. Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para a implantação das tipologias residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte:
I - Taxa de Ocupação máxima: 67% (sessenta e sete por cento);
II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos);
III - recuos mínimos: frente 5,00m (cinco metros);
IV - número máximo de pavimentos para lotes com testada menor que 10,00 m (dez metros):
a) 4 (quatro), sendo no máximo 2 (dois) acima do térreo, limitado ao número de pavimentos definido pelo Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004 para o lote;
b) subsolo será considerado como pavimento;
c) gabarito máximo permitido de 9,00m (nove metros);
d) para os lotes com frente para 02 (dois) ou mais logradouros, exceto de esquina, preservado o gabarito de 9,00m (nove metros) para cada logradouro, deverá ser observado em qualquer ponto o máximo de 3 (três) pavimentos com 9,00m (nove metros) de altura, sendo admitido um quarto pavimento nos termos deste artigo, limitado a 50% (cinquenta por cento) da área construída do último pavimento;
e) no lote de esquina em declive, será admitido o afloramento para a rua onde se dá o declive, sendo exigido o recuo de 5,00m (cinco metros) para um dos logradouros e 2,00m (dois metros) para os demais logradouros, mantido o número máximo de 4 (quatro) pavimentos.
V - número máximo de pavimentos para lotes com testada igual ou maior que 10,00m (dez metros):
a) 5 (cinco), sendo no máximo 3 (três) acima do térreo, limitado ao número de pavimentos definido pelo Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004 para o lote;
b) Subsolo será considerado como pavimento;
c) Gabarito máximo permitido de 12,00m (doze metros);
d) Para os lotes com frente para dois ou mais logradouros, exceto de esquina, preservado o gabarito de 12,00m (doze metros) para cada logradouro, deverá ser observado em qualquer ponto o máximo de 4 (quatro) pavimentos com 12,00m (doze metros) de altura, sendo admitido um quinto pavimento nos termos deste artigo, limitado a 50% (cinquenta por cento) da área construída do último pavimento;
e) No lote de esquina em declive, será admitido o afloramento para a rua onde se dá o declive, sendo o exigido o recuo de 5,00m (cinco metros) para um dos logradouros e 2,00m (dois metros) para os demais logradouros, mantido o número máximo de 5 (cinco) pavimentos.
VI - quota mínima de terreno por unidade habitacional será igual a 31,25m² (trinta e um metros e vinte e cinco centímetros quadrados);
VII - vaga de estacionamento: 1 (uma) para cada unidade, no mínimo;
VIII - pavimentos totalmente abaixo do nível do alinhamento do logradouro utilizados para estacionamento estarão isentos de recuos obrigatórios, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, observados os demais parâmetros desta lei;
IX - pavimento térreo utilizado para estacionamento, exceto abrigo de autos, deve atender ao recuo frontal obrigatório, estando isento da Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, observado os demais parâmetros desta lei;
X - plantio no passeio de 01 (uma) árvore a cada 5,00m (cinco metros) de testada do lote, conforme os padrões estabelecidos pelo departamento competente, mediante regulamentação;
XI - construção de abrigo de lixo, conforme os padrões estabelecidos na presente lei;
XII - somente será permitido a edificação em via com leito carroçável (pista) igual ou superior a 5,00m (cinco metros);
XIII - contrapartida financeira de 2,5% (dois e meio por cento) do valor do custo do empreendimento, conforme estabelecido no § 4º do art. 43;
XIV - Taxa de Permeabilidade;
XV - caixa de retenção com reaproveitamento de águas pluviais;
XVI - rebaixamento de guias limitado a 3,00m (três metros).
§1º O uso unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte com até 2 (duas) unidades habitacionais estão isentos do disposto nos incisos X, XI, XII, e XVI deste artigo.
§ 2º Será permitida a cobertura leve, acima do último pavimento, sem que a mesma exceda os limites de projeção do último pavimento e limitada a 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento, bem como permitido a execução do acesso para a cobertura por caixa de escada individualizada, não sendo permitido cobrir o poço de iluminação e ventilação.
§ 3º Não será computado na taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento a caixa de escada, bem como a cobertura leve, a qual também não será computada no número máximo de pavimentos permitidos.
Art. 83. Para fins de aprovação de projeto, em áreas resultantes de desdobro, haverá necessidade de efetivação da divisão fiscal do lote no Cartório de Registro de Imóveis e na Prefeitura.
Art. 84. Não serão computados no coeficiente de aproveitamento e no número de pavimentos, a caixa de escadas de uso comum, bem como a cobertura da mesma limitada à sua área, caixa d'água, barrilete, casa de máquinas e ático.
Art. 85. Sempre que houver mais de uma unidade residencial no lote, caracterizando condomínio, conforme legislação federal pertinente, deverá o projeto apresentar área de utilização comum condominial, indicada em planta e quadro de áreas, mesmo que descoberta.
§1º As áreas de uso comum previstas no condomínio, bem como os equipamentos de infraestrutura em geral, tais como caixa d'água, gás, telefonia, etc., não poderão possuir acesso privativo e exclusivo por unidade.
§2º Não serão permitidas edificações horizontais com 03 (três) ou mais unidades em lotes com testada igual ou menor que 10,00 (dez) metros.
Seção II - Do Uso Residencial Multifamiliar dos Tipos Vertical e Vila
Art. 86. O uso residencial multifamiliar das tipologias vertical e vila somente poderá ser implantado em lote ou gleba com área igual ou inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).
Parágrafo único. As tipologias multifamiliar vertical e vila poderão estar reunidas num mesmo condomínio, valendo-se dos parâmetros do multifamiliar vertical.
Art. 87. No uso residencial ou misto, implantados em lote com área acima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), deverão ser reservados pelo menos 15% (quinze por cento) de área do terreno para doação para uso público, destinados a atividade institucional ou área verde.
§1º Excepcionalmente, o interessado poderá requerer a substituição da área tratada no caput por:
I- edificação de equipamento em área pública, em valor equivalente, às expensas do interessado;
II- imóvel equivalente localizado no entorno, dentro de raio de 1km (um quilômetro) a partir dos limites de seu perímetro;
III- dinheiro, em valor equivalente aferido pela Comissão Especial de Avaliação.
§2º O disposto no parágrafo anterior somente será adotado após os devidos estudos técnicos que comprovem sua viabilidade e com a devida anuência do Grupo Técnico Multidisciplinar.
§3º O valor auferido será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, visando à aquisição de terras para implantação ou para edificação de equipamentos públicos e deverá ser quitado até a ocasião do pedido do Certificado de Conclusão de Obra, mesmo que parcial.
Subseção I - Do Uso Residencial Multifamiliar do Tipo Vila
Art. 88. Vila é o conjunto exclusivamente residencial caracterizado por unidades habitacionais que poderão ser isoladas, justapostas e ou sobrepostas com no máximo uma sobre a outra, desde que garantido o acesso individual direto de todas as unidades por via ou praça interna, descobertas.
Art. 89. Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para o uso residencial multifamiliar do tipo vila:
I- Taxa de Ocupação máxima: 67% (sessenta e sete por cento);
II- Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos);
III- recuo mínimo: de frente: 5,00m (cinco metros);
IV- número máximo de pavimentos:
a) 4 (quatro), sendo no máximo 2 (dois) acima do térreo, limitado ao número de pavimentos definidos pelo Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004;
b) subsolo será considerado como pavimento;
c) gabarito máximo permitido de 9,00m (nove metros);
d) para os lotes com frente para 02 (dois) ou mais logradouros, exceto de esquina, preservado o gabarito de 9,00m (nove metros) para cada logradouro, deverá ser observado em qualquer ponto o máximo de 3 (três) pavimentos com 9,00m (nove metros) de altura, sendo admitido um quarto pavimento nos termos deste artigo, limitado a metade do comprimento do lote;
e) no lote de esquina em declive, será admitido o afloramento para a rua onde se dá o declive, sendo exigido o recuo mínimo, mantido o número máximo de 4 (quatro) pavimentos.
V- quota mínima de terreno por unidade habitacional é igual a 40,00m² (quarenta metros quadrados);
VI- pavimentos totalmente abaixo do nível do alinhamento do logradouro utilizados para estacionamento estarão isentos de recuos obrigatórios, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, observados os demais parâmetros desta lei;
VII- pavimento térreo utilizado para estacionamento, exceto abrigo de autos, deve atender ao recuo frontal obrigatório, estando isento da Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, observado os demais parâmetros desta lei.
Art. 90. O conjunto tipo vila deverá ainda atender as seguintes exigências:
I- previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados correspondentes a 5,00m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, agrupadas em áreas de no mínimo de 50,00m² (cinquenta metros quadrados);
II- previsão de no mínimo 1 (uma) vaga de estacionamento de veículos por unidade, podendo estar situada na própria unidade habitacional, em bolsão de estacionamento, no subsolo ou no térreo;
III- acesso independente e direto a cada unidade habitacional por meio de via particular de circulação de veículos ou de pedestres, ou praças internas ao conjunto e descobertas, sendo que:
a) a via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros), observadas as normas técnicas oficiais quanto a acessibilidade para a pessoa com deficiência;
b) a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter declividade máxima de 15% (quinze por cento), largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), dos quais 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) destinados a circulação de pedestres que deverão observar as normas técnicas oficiais quanto à acessibilidade para a pessoa com deficiência.
IV- as vagas de estacionamento em subsolo comum às unidades, deverão observar o disposto no COESA, referente aos estacionamentos de uso coletivo;
V- no projeto do conjunto poderão ser previstas áreas de uso comum destinadas a lazer, recreação ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, da Taxa de Ocupação, observando recuos e número total de pavimentos, previstos para essa tipologia;
VI- os espaços de uso comum, as vias internas de circulação serão consideradas frações do condomínio;
VII- não serão computados no coeficiente de aproveitamento e no número de pavimentos, a caixa de escadas de uso comum, bem como a cobertura da mesma limitada à sua área, caixa d'água, barrilete, casa de máquinas e ático;
VIII- as edificações não poderão ter balanço sobre as vias de circulação;
IX- a aprovação do conjunto vila deverá prever:
a) arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;
b) drenagem das águas pluviais;
c) sistemas de distribuição de água e de coleta de águas e esgoto;
d) abrigo para coleta de lixo, atendido os parâmetros estabelecidos nesta lei.
Parágrafo único. Quando previsto pórtico de entrada ao condomínio, este deverá observar vão de entrada com altura mínima livre de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e vão de passagem veicular livre de 4,00m (quatro metros), limitados a 1,00m (um metro) de profundidade, não podendo exceder os limites do alinhamento do lote.
Art. 91. Para o conjunto tipo vila com até 15 (quinze) unidades, observadas as disposições fixadas nos artigos anteriores, poderão ser aceitos:
I- vias de circulação de pedestres com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e via de circulação de veículos com largura mínima de 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros), observados os demais parâmetros;
II- a via de circulação de pedestres definida no inciso anterior poderá ser acessada por escada ou rampa localizada sobre o recuo frontal obrigatório, observada a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), desde que respeitadas as normas de acessibilidade;
III- os espaços ajardinados exigidos poderão ser distribuídos nas unidades habitacionais.
Subseção II - Do Uso Residencial Multifamiliar do Tipo Vertical
Art. 92. Os parâmetros urbanísticos do uso residencial multifamiliar vertical estão definidos nos Quadro 7, Anexo 3.7 e Quadro 8, Anexo 3.8 desta lei.
Art. 93. A quota mínima de terreno por unidade habitacional será igual a 15,00m² (quinze metros quadrados).
Parágrafo único. A quota mínima definida no caput poderá ser alterada, mediante Lei, em função da conclusão do estudo de Capacidade de Suporte da estrutura urbana.
Art. 94. Não serão computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento nas edificações com tipologia multifamiliar vertical:
I- área do pavimento térreo, quando utilizado somente como área de uso comum, de lazer e de serviços, exceto casa de zelador, observadas as demais restrições previstas nos Quadro 7, Anexo 3.7 e Quadro 8, Anexo 3.8;
II- a garagem, quando estiver localizada no pavimento subsolo, no térreo ou no 1º (primeiro) pavimento;
III- caixa d'água, barrilete, casa de máquinas, poço de elevador, ático, caixa de escada, hall social e serviço.
§1° O pavimento subsolo totalmente enterrado utilizado para garagem, fica dispensado de recuos mínimos e da Taxa de Ocupação, devendo observar a Taxa de Permeabilidade mínima quando exigida.
§2° Será admitido pavimento subsolo aflorado em até 2,00m (dois metros) do ponto mais alto e 3,00m (três metros) do ponto mais baixo do alinhamento, utilizado para garagem, ficando neste caso, dispensado de todos os recuos, inclusive o de frente, e não sendo computado na Taxa de Ocupação e no número máximo de pavimentos permitidos acima do nível da rua, conforme previsto no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004:
§3° Em caso de afloramento acima do indicado no § 2º e de no máximo 20% (vinte por cento) acima do permitido, será obrigatório o recuo mínimo de 5,00m (cinco metros), não sendo computado no número máximo de pavimentos.
§ 4º Em terrenos de esquina, nos pavimentos em subsolo utilizados como estacionamento, com diferença de níveis maior que 3,00m (três metros) contados do ponto mais baixo do passeio, deverão respeitar o recuo mínimo de 5,00m (cinco metros), para um dos logradouros e 2,00m (dois metros) para os demais logradouros.
I - deverá ser observada a Taxa de Permeabilidade quando exigida e caixa e captação e retenção de águas pluviais.
II- As regras previstas nos parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo se aplicam também aos demais usos verticalizados.
§ 5º No pavimento subsolo serão admitidos depósitos com até 5,00m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, sanitários de funcionários, vestiários e área técnica de equipamentos, não sendo computados para efeitos de Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação.
§6° Os depósitos indicados no parágrafo anterior, com área superior a 5,00 m² (cinco metros quadrados), serão computados integralmente no Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação.
§7º A garagem localizada em pavimento térreo deve atender ao recuo frontal obrigatório estando isento dos demais recuos, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, observados os demais parâmetros desta lei.
§8º O primeiro pavimento acima do térreo utilizado para garagem, deverá observar o recuo de frente e será computado no número máximo de pavimentos - Lei nº 9.394/2012.
Art. 95. Garagens situadas nos demais pavimentos do edifício residencial deverão observar todos os índices e restrições constantes do Quadro 7, Anexo 3.7 e Quadro 8, Anexo 3.8.
Art. 96. Garagem localizada em edifício específico dentro do empreendimento residencial, deverá observar os recuos e demais restrições do Quadro 7, Anexo 3.7 e Quadro 8, Anexo 3.8, para o conjunto dos edifícios residenciais e garagem, para fins de atendimento dos índices urbanísticos.
Parágrafo único. Os pavimentos Subsolo, Térreo e 1º (primeiro) Pavimento do edifício garagem poderão observar as mesmas disposições previstas para os mesmos pavimentos localizadas no edifício residencial.
Art. 97. Para o uso residencial multifamiliar vertical serão exigidas vagas de estacionamento na proporção:
I- 1 (uma) vaga, no mínimo, para unidades com área privativa de até 75 m² (setenta e cinco metros quadrados);
II- 2 (duas) vagas, no mínimo, para unidades com área privativa superior a 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados).
Seção III - Dos parâmetros específicos de trânsito para o uso residencial a partir de 35 unidades
Art. 98. Fica definida a exigência de oferta interna ao lote de vagas, visitantes e de moto delivery, conforme Quadro 11, Anexo 3.11, para as construções residenciais multifamiliares de 36 (trinta e seis) até 200 (duzentas) unidades habitacionais.
Art. 99. As edificações acima de 80 (oitenta) até 300 (trezentas) unidades habitacionais deverão obrigatoriamente ofertar as vagas de carga e descarga, visitantes e moto-delivery internamente ao lote na seguinte proporção:
I- 1 (uma) vaga para carga e descarga com dimensão mínima de 3,10m x 8,00m (três metros e dez centímetros por oito metros);
II- 1 (uma) vaga a cada 35 (trinta e cinco) unidades habitacionais para estacionamento de visitantes com dimensão conforme estabelecida no COESA sendo no mínimo 01 (uma);
III- 1 (uma) vaga a cada 80 (oitenta) unidades habitacionais para moto-delivery com dimensão de 1,00m x 2,00m (um metro por dois metros), sendo no mínimo 01 (uma).
Parágrafo único. As vagas para moto-delivery deverão ser locadas junto ao acesso principal de pedestres.
Art. 100. As vagas para estacionamento de visitantes deverão ser locadas obrigatoriamente antes do controle de acesso do estacionamento privativo e preferencialmente no recuo frontal, de forma a torná-las operacionais.
Art. 101. A vaga para carga e descarga poderá ser concomitante com as vagas de visitantes e deverá estar locada de forma a não usar a calçada para o transporte da carga.
Art. 102. Para as construções com mais de 300 (trezentas) unidades habitacionais a ofertas das vagas serão estabelecidas pelo órgão gestor de trânsito.
Art. 103. Nas vias arteriais secundárias, coletoras e locais são permitidas manobras dos veículos de ré na via desde que atendidas às questões de segurança e fluidez estabelecidas pelo órgão gestor de trânsito.
Seção IV - Dos parâmetros específicos para abrigo de resíduos para o uso residencial a partir de 3 unidades
Art. 104. Nos lotes de uso residencial multifamiliar a partir de 3 (três) unidades habitacionais é obrigatória a construção de abrigo para armazenamento dos resíduos.
§1° Para o cálculo do volume do abrigo de resíduos sólidos, deverá ser aplicada a fórmula:
V= N x 0,097
Onde:
V = volume do abrigo em metros cúbicos
N = número de unidades habitacionais do empreendimento
§2º O volume mínimo exigido para o abrigo é de 1,50m³ (um metro e cinquenta centímetros cúbicos);
§3° O pé direito mínimo dos abrigos deverá ser de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).
§4° O abrigo deve ser construído em área interna e, preferencialmente, no alinhamento do lote, devendo ser garantido o livre acesso de coleta ao abrigo através de abertura ou portão.
Art. 105. É facultado aos empreendimentos de 3 (três) a 40 (quarenta) unidades habitacionais, exceto o multifamilar de pequeno porte, a substituição do abrigo por área impermeável interna e no alinhamento do lote, exclusiva para disposição de contêineres no período de coleta.
§1° A área mínima para disposição de contêineres deve ser de 2,25m² (dois metros e vinte e cinco centímetros quadrados) para cada 10 (dez) unidades habitacionais, com, ao menos uma de suas dimensões de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
§2° Deverá ser garantido o livre acesso à área pelo serviço de coleta através de abertura ou portão.
Art. 106. Na tipologia multifamilar de pequeno porte com até 8 (oito) unidades habitacionais, o abrigo de lixo poderá estar localizado acima do abrigo do cavalete de entrada de água, sobre área impermeabilizada e deverá ter as seguintes dimensões:
I- largura mínima de 0,75m (setenta e cinco centímetros);
II- profundidade máxima de 0,80m (oitenta centímetros);
III- altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
IV- altura máxima da base em relação ao passeio de 0,60m (sessenta centímetros).
Parágrafo único. Os empreendimentos definidos no caput ficam isentos do estabelecido nos §2° e §3° do art. 104.
Art. 107. Ficam desobrigados ao estabelecido nos artigos anteriores desta seção os empreendimentos localizados na Subárea Centro, estabelecida pela Lei da Zona Especial de Interesse Comercial - ZEIC A.
Art. 108. O número de vagas exigido para carga e descarga está definido no Quadro 11, Anexo 3.11 desta lei será compartilhada para atividade do veículo coletor de resíduos, tendo sua preferência durante a prestação do serviço de coleta.
Art. 109. No caso de empreendimentos sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança ou Licenciamento Ambiental, poderão ser exigidos parâmetros diferenciados a critério da área competente.
CAPÍTULO II - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O USO NÃO RESIDENCIAL E MISTO
Art. 110. O uso não-residencial e misto seguirá os índices, recuos e demais restrições constantes do Quadro 7, Anexo 3.7 e do Quadro 8, Anexo 3.8 desta lei, sendo admitido:
I- Taxa de Ocupação máxima: 67% (sessenta e sete por cento);
II- Coeficiente de Aproveitamento básico: 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos);
III- recuo mínimo: de frente: 5,00m (cinco metros);
IV- número máximo de pavimentos:
a) máximo 2 (dois) acima do térreo, limitado ao número máximo de pavimentos definido no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, para o lote;
b) subsolo será considerado como pavimento;
c) gabarito máximo permitido de 15,00m (quinze metros);
d) para os lotes com frente para 02 (dois) ou mais logradouros, exceto os de esquina, preservado o gabarito de 15,00m (quinze metros) para cada logradouro, deverá ser observado em qualquer ponto o máximo de 3 (três) pavimentos com 15,00m (quinze metros) de altura, sendo admitido um quarto pavimento nos termos deste artigo, limitado a metade da área construída do último pavimento.
V- no lote de esquina em declive, será admitido o afloramento para a rua onde se dá o declive, sendo exigido o recuo mínimo, mantido o número máximo de 4 (quatro) pavimentos;
VI- pavimentos totalmente abaixo do nível do alinhamento do logradouro utilizados para estacionamento estarão isentos de recuos obrigatórios, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, observados os demais parâmetros desta lei;
VII- estacionamento localizado em pavimento térreo deve atender ao recuo frontal obrigatório estando isento dos demais recuos, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, observados os demais parâmetros desta lei.
§1° O uso não-residencial e misto enquadrado como Não-incômodo ou Incômodo nível I, poderá valer-se integralmente dos parâmetros urbanísticos do uso residencial multifamiliar vertical da zona definidos no Quadro 7, Anexo 3.7 e Quadro 8, Anexo 3.8, observados os parâmetros do Quadro 3, Anexo 3.3, quanto às restrições de estacionamento:
I- pavimentos utilizados como estacionamento de veículos no uso não-residencial, mesmo acima do pavimento térreo, que se utilizam dos parâmetros do Quadro 7, Anexo 3.7, estarão isentos do Coeficiente de Aproveitamento desde que correspondam às vagas necessárias para atendimento do Quadro 3, Anexo 3.3, sendo entretanto computados no número máximo de pavimentos;
II- a área de estacionamento que exceder ao necessário no parágrafo anterior estará sujeita ao Coeficiente de Aproveitamento.
§2° No caso previsto no parágrafo anterior, o pavimento térreo utilizado para uso administrativo de apoio ao condomínio, como recepção, recreação, administração, portaria, sanitários, vestiários e equipamentos técnicos, sem caracterização de unidades autônomas, não será computado para fins de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.
§3° Não será permitido abrigo de auto no recuo frontal para o uso não-residencial.
§4° Não serão computados para efeito de Coeficiente de Aproveitamento, a caixa d'água, barriletes, casa de máquinas, poço de elevador e ático.
§5º As edificações de uso não-residencial e misto, previstas no caput, que não se utilizarem dos parâmetros previstos no § 2°, deverão se valer dos parâmetros urbanísticos dos usos não-residencial e misto, previstos no Quadro 7 do Anexo 3.7, mantida a linearidade da tabela, sendo consideradas áreas não computadas neste caso as garagens, exceto quando localizadas em edifício de uso exclusivo de garagem.
§6º O uso residencial no uso misto deverá observar as quotas mínimas previstas para o mesmo na presente lei.
Art. 111. No uso não residencial, implantados em lote com área acima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), deverá ser reservado pelo menos 7,5% (sete e meio por cento) de área do terreno para doação para uso público, destinado a atividade institucional ou área verde.
§1º Excepcionalmente, o interessado poderá requerer a substituição da área tratada no caput por:
I- edificação de equipamento em área pública, em valor equivalente, às expensas do interessado;
II- imóvel equivalente localizado no entorno, dentro de raio de 1,00km (um quilômetro) a partir dos limites de seu perímetro;
III- dinheiro, em valor equivalente aferido pela Comissão Especial de Avaliação.
§2º O disposto no parágrafo anterior somente será adotado após os devidos estudos técnicos que comprovem sua viabilidade e com a devida anuência do Grupo Técnico Multidisciplinar.
§3º O valor auferido será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, visando à aquisição de terras para implantação ou para edificação de equipamentos públicos e deverá ser quitado até a ocasião do pedido do Certificado de Conclusão de Obra, mesmo que parcial.
Seção I - Dos parâmetros específicos para abrigo de resíduos para o uso não residencial e misto
Art. 112. Nos lotes de uso não residencial com área construída computável maior ou igual a 200m² (duzentos metros quadrados) é obrigatória a construção de abrigo para armazenamento dos resíduos.
§1° Para o cálculo do volume do abrigo de resíduos sólidos, deverá ser aplicada a fórmula:
V= A x 0,003
Onde:
V = volume do abrigo em metros cúbicos
A = área construída computável
§2° O volume mínimo exigido para o abrigo é de 1,5m³ (um metro e cinquenta centímetros cúbicos).
§3° O pé direito mínimo dos abrigos deverá ser de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).
§4° O abrigo deve ser construído em área interna e, preferencialmente, no alinhamento do lote, devendo ser garantido o livre acesso de coleta ao abrigo através de abertura ou portão.
Art. 113. É facultado aos empreendimentos com área construída computável de 200m² (duzentos metros quadrados) a 500m² (quinhentos metros quadrados), a substituição do abrigo por área impermeável interna e no alinhamento do lote, exclusiva para disposição de contêineres no período de coleta.
§1° A área mínima para disposição de contêineres deve ser de 2,25m² (dois metros e vinte e cinco centímetros quadrados) para empreendimentos com área construída computável de 200m² (duzentos metros quadrados) a 350m² (trezentos e cinquenta metros quadrados).
§2° A área mínima para disposição de contêineres deverá ser de 4,50m² (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados) para empreendimentos com área construída computável acima de 350,00m² (trezentos e cinquenta metros quadrados) até 500,00m² (quinhentos metros quadrados).
§3° A área para disposição de contêineres deverá ter, ao menos 01 (uma) de suas dimensões de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
§4° Deverá ser garantido o livre acesso à área ao serviço de coleta através de abertura ou portão.
Art. 114. A vaga exigida para carga e descarga no Anexo 3.3 desta lei será compartilhada para atividade do veículo coletor de resíduos, tendo sua preferência durante a prestação do serviço de coleta.
Art. 115. Nos lotes de uso misto, quando este for multifamiliar ou quando a área computável da atividade não residencial for maior ou igual a 200m² (duzentos metros quadrados), é obrigatória a construção de abrigo para armazenamento de resíduos.
Art. 116. Para o cálculo do volume do abrigo de resíduos sólidos, deverão ser aplicadas separadamente as fórmulas correspondentes ao uso residencial, e a ao uso não-residencial, podendo ser somados os volumes resultantes e compatibilizados num único abrigo.
§1° O volume mínimo exigido para o abrigo é de 1,50m³ (um metro e cinquenta centímetros cúbicos).
§2° O pé direito mínimo dos abrigos deverá ser de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).
Art. 117. Ficam desobrigados ao estabelecido nos art. 112 a 116 os empreendimentos localizados na Subárea Centro, definida na Lei nº 8.966, de 12 de julho de 2007, Lei da Zona Especial de Interesse Comercial - ZEIC A.
Art. 118. No caso de empreendimentos sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança ou Licenciamento Ambiental, poderão ser exigidos parâmetros diferenciados a critério da área competente.
CAPÍTULO III - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA OS USOS ESPECIAIS
Seção I - Dos Usos Especiais Sujeitos a Restrições de Localização
Art. 119. Os usos abaixo discriminados deverão obedecer a uma distância mínima de 200m (duzentos metros) dos estabelecimentos de educação do ensino fundamental e médio:
I- casas noturnas dos tipos dancing, boates e similares;
II- estabelecimentos de jogos e diversões eletrônicas;
III- estabelecimentos cuja atividade predominante seja a venda e consumo de bebidas alcoólicas no local, tais como: bares, adegas, cachaçarias, lanchonetes, choperias e similares.
§1° O percurso será medido a partir dos limites dos acessos dos lotes.
§2° Não havendo coincidência de horários entre o funcionamento dos usos discriminados nos incisos deste artigo e dos estabelecimentos de educação mencionados no caput, o dispositivo previsto não será aplicado.
Art. 120. As casas noturnas dos tipos dancing, boate, bares com música ao vivo ou mecânica e outras que possuam fonte sonora vinculada ao funcionamento da atividade, deverão obedecer ao raio mínimo de 300m (trezentos metros) de hospitais e prontos atendimentos.
§1° O raio será medido a partir dos limites dos lotes.
§2° Fica vedada a instalação de casas noturnas dos tipos dancing, boate e bares com música ao vivo ou mecânica em vias locais.
§3° As casas noturnas dos tipos dancing, boate e bares com ou sem música ao vivo ou mecânica, regularmente existentes, localizados em vias locais, terão seu horário de funcionamento limitado ao máximo até as 22hs00min.
Art. 121. Atividades caracterizadas como motel e drive-in só poderão se localizar nas Avenidas dos Estados, Presidente Costa e Silva, Prestes Maia, Giovanni Batista Pirelli e Capitão Mário Toledo de Camargo.
Art. 122. Atividades que possuam fonte sonora vinculada ao funcionamento da atividade deverão ser dotadas de proteção acústica caso o som se propague para fora do lote, independente de outras exigências ambientais.
Parágrafo único. A proteção acústica deverá ser atestada através de laudo técnico emitido por empresa ou profissional legalmente habilitado junto ao conselho da categoria, com ART ou RRT e inscrito na Prefeitura.
Subseção I - Dos postos de serviços com ou sem venda de combustíveis, lavagem de veículos automotores e troca de óleo
Art. 123. Nos postos de serviços com ou sem venda de combustíveis, com lavagem de veículos automotores e em estacionamentos comercializados não poderá haver o consumo de bebidas alcoólicas, mesmo nas lojas de conveniência.
Art. 124. Os postos de serviços terão as seguintes restrições de localização:
I- se com venda de combustíveis, somente nas vias arteriais e metropolitanas;
II- se destinados à lavagem de veículos automotores ou troca de óleo, sem venda de combustíveis, em toda a Macrozona Urbana, à exceção das vias locais.
Art. 125. Os postos de serviços com venda de combustíveis para veículos automotores observarão os seguintes parâmetros:
I- testada mínima: 30,00m (trinta metros) para a via principal, nos lotes de esquina e de 40,00m (quarenta metros) para os lotes de meio de quadra;
II- área mínima do terreno: 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);
III- altura mínima dos muros divisórios: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
Art. 126. Os postos de serviços com venda de combustíveis deverão ofertar internamente ao lote 01 (uma) vaga para caminhão tanque com dimensão mínima de 3,50m x 18,00m (três metros e cinquenta centímetros por dezoito metros).
§1° Fica vedada a manobra do veículo tanque de ré na via pública, devendo a vaga estar locada de forma a permitir que o caminhão ingresse e saia do lote, somente de frente.
§2° Serão admitidas vagas com dimensões menores a critério do órgão gestor de trânsito.
Art. 127. Fica vedado o rebaixamento de guias para o acesso de veículos onde houver sinalização viária horizontal para faixas de pedestres e faixas de canalização.
Art. 128. Os postos de serviços de lavagem de veículos automotores deverão adotar os seguintes critérios:
I- testada mínima: 10,00m (dez metros) para a via principal em lote de esquina e 12,00m (doze metros) quando no meio da quadra;
II- área mínima do terreno: 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
III- altura mínima dos muros divisórios: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para a área de lavagem.
Parágrafo único. No caso de estabelecimentos que executem apenas a higienização a seco, das partes internas dos veículos, poderão se instalar em lotes com testada mínima de 10,00m (dez metros) e área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que não caracterize posto de lavagem de veículo.
Art. 129. Os postos de serviços com apenas troca de óleo e serviços de lubrificação observarão os seguintes parâmetros:
I- testada mínima: 10,00m (dez metros) para a via principal em lote de esquina e 12,00m (doze metros) quando no meio da quadra;
II- área mínima do terreno: 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
III- atender as normas federais, estaduais e municipais quanto a obrigatoriedade de coleta e destinação do óleo lubrificante automotivo usado.
Art. 130. Coberturas leves para proteção de bombas de combustíveis nos postos de serviço não serão computadas no Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação e dispensarão recuos, respeitados os percentuais de área permeável exigida.
Art. 131. Os postos de serviços com venda de combustíveis e de lavagem de veículos automotores deverão demarcar as calçadas limítrofes da atividade, em toda a extensão do perímetro do lote voltado para a via pública, com faixas que deverão obedecer aos seguintes critérios:
I- possuir traço contínuo de 0,20m (vinte centímetros) de largura, na cor amarela, padrão Munsell, tonalidade 10 YR 7,5/14 de acordo com as normas da ABNT;
II- estar contida na calçada, tendo como uma das bordas o limite do alinhamento do lote;
III- ser mantida em bom estado de conservação e limpeza, de modo a garantir sua permanência e visualização;
IV- ser executada em material antiderrapante, durável e resistente quando em contato com resíduos de derivados de petróleo;
V- possibilitar sua percepção pelas pessoas com deficiência visual, conforme NBR, mantendo-se o nível do piso.
Subseção II - Das transportadoras e estacionamentos ou garagens de veículos de carga ou de transporte de passageiros
Art. 132. As transportadoras, estacionamento e garagens de veículos de carga ou transporte de passageiros terão as seguintes restrições:
I- quando se utilizar de veículos pequenos ou leves só poderão se instalar em lotes com testada mínima de 13,50m (treze metros e cinquenta centímetros), em vias cuja pista tenha largura mínima de 7,00m (sete metros) em toda a Macrozona Urbana;
II- quando se utilizar de veículos médios, só poderão se instalar em lotes com testada mínima de 22,50m (vinte e dois metros e cinquenta centímetros), em vias cuja pista tenha largura mínima de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), em toda a Macrozona Urbana, exceto nas vias locais;
III- quando se utilizar de veículos pesados, só poderão se instalar em lotes com testada mínima de 22,50m (vinte e dois metros e cinquenta centímetros), em vias cuja pista tenha largura mínima de 10,00m (dez metros), em toda a Macrozona Urbana, exceto nas vias locais.
§1º O enquadramento acima estabelecido se dará sempre pelo veículo de maior porte utilizado pela atividade.
§2º O empreendedor será responsabilizado por quaisquer danos causados ao pavimento da via em decorrência do exercício da atividade, devendo arcar com as despesas para a sua correção.
Art. 133. Para efeito de definição dos tipos de veículos para as transportadoras e estacionamento/garagens de veículos de carga ou transporte de passageiros, consideram-se:
I - veículos pequenos: veículo utilitário, caminhonete, camioneta e caminhão-trator não acoplado a reboque ou semi-reboque com dimensões máximas de 2,10m (dois metros e dez centímetros) de largura por 6,60m (seis metros e sessenta centímetros) de comprimento;
II - veículos leves: caminhão e micro-ônibus com dimensões máximas de 2,25m (dois metros e vinte e cinco centímetros) de largura por 7,25m (sete metros e vinte e cinco centímetros) de comprimento;