LEI COMPLEMENTAR Nº 523, DE 7 DE ABRIL DE 2022

ESTABELECE NORMAS E RESTRIÇÕES PARA O USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO E DEMAIS PROVIDÊNCIAS COMPLEMENTARES AO PLANO DIRETOR DE BARUERI, CONFORME INSTITUÍDO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 150, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2004

RUBENS FURLAN, Prefeito do Município de Barueri, usando das atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei complementar:

TITULO I
DOS OBJETIVOS, DAS DIRETRIZES E DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E URBANÍSTICOS

Art. 1º Esta lei estabelece normas complementares ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Barueri, conforme instituído pela Lei Complementar nº 150, de 10 de dezembro de 2004.

CAPITULO I
DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES

Art. 2º A presente lei complementar tem por objetivo:

I - utilização adequada dos imóveis;

II - regulação da proximidade dos usos inconvenientes;

III - parcelamento adequado do solo nas áreas definidas como prioritárias;

IV - justa distribuição do ônus e encargos decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;

V - qualificação das áreas urbanizadas e, em especial, da zona central do Município;

VI - adequado uso, ocupação e parcelamento do solo em relação à infraestrutura urbana implantada;

VII - controle e o gerenciamento da atividade de trânsito e transportes por meio da classificação de atividades que se instalam no Município e que utilizam a infraestrutura viária local;

VIII - definição de porções do território como destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à produção de habitação de interesse social – HIS ou do mercado popular – HMP, incluindo a recuperação de imóveis degradados, da provisão de equipamentos sociais e culturais espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

IX - definição de áreas destinadas à preservação ambiental, com a sua devida regulamentação na forma de lei.

Art. 3º São diretrizes da presente lei complementar:

I - articulação entre o Sistema Viário estruturado e o processo de ocupação;

II - necessidade de incorporação de áreas com características especiais ao planejamento municipal, tais como a área do Exército e a Lagoa de Barueri (Carapicuíba);

III - utilizar o sistema de transportes como agente e indutor do desenvolvimento social e econômico sustentável;

IV - abairramento do Município e a definição dos centros locais, a serem estabelecidos por decretos específicos;

V - elevação da qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação e conservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico.

Art. 4º São objetivos das áreas de preservação ambiental:

I - priorizar a instalação de pequenas e médias indústrias, não poluidoras, e as que ofereçam um maior número de empregos;

II - realizar, com vistas à disposição dos resíduos sólidos, consórcio com outros municípios vizinhos para, mediante estudo prévio de impacto, dispor de forma a minimizar ao máximo os efeitos dos resíduos sólidos industriais em relação ao meio ambiente;

III - assegurar que as áreas para o sistema de lazer dos novos loteamentos a serem implantados sejam contínuas, evitando-se a destinação de pequenas áreas dispersas e muito separadas, bem como com relevo que permita sua utilização adequada;

IV - permitir a ocupação institucional púbico nas zonas de proteção ambiental ZPA-2.

Art. 5º O estímulo à preservação da vegetação nas áreas particulares integrantes do conjunto de áreas verdes do Município poderá se dar por meio da

Transferência do Direito de Construir, conforme dispõem os artigos 11 a 14, e, mediante lei específica, por incentivos fiscais diferenciados, de acordo com as características de cada área.

Parágrafo único. Entende-se por manejo qualquer intervenção com objetivo de preservação ou de promoção do uso sustentável de recursos naturais existentes.

Art. 6º A desafetação de áreas da classe de bens de uso comum do povo deverá ser realizada, precedida de análise e justificativa técnica dos órgãos proponentes.

Parágrafo único. A justificativa de que trata o "caput" deste artigo deverá apresentar indicadores técnicos visando a elaboração de plano contendo medidas mitigadoras e compensatórias.

CAPÍTULO II
DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 7º O Poder Público poderá, por meio de lei especifica, regulamentar os seguintes instrumentos jurídicos como garantia ao provimento da habitação e da utilização da função social da propriedade:

I - zonas e setores especiais destinadas à habitação de interesse social;

II - operações urbanas consorciadas;

III - parcelamento, utilização e edificação compulsórios;

IV - IPTU progressivo no tempo, conforme artigo 182 da Constituição Federal;

V - usucapião especial para uso urbano, conforme o artigo 183, da Constituição Federal.

Art. 8º Fica autorizada a implantação de Habitações de Interesse Social (HIS) em todo o perímetro urbano, incluindo a regularização fundiária de Interesse Social, de que trata a Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e suas posteriores alterações, com vistas a estabelecer condições mais favoráveis para o acesso das famílias de baixa renda à terra urbanizada, cumprindo, assim, a função social da propriedade.

Art. 9º Poderá ser autorizada a implantação de condomínio residencial de

interesse social, em todo o território municipal, constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, atendendo às necessidades locais, cujos índices urbanísticos serão definidos por regulamento, a cargo da unidade administrativa municipal competente.

Art. 10. Para fins de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, previstos nos artigos do Plano Diretor Municipal, as áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsória são aquelas fixadas pelo Macrozoneamento e aquelas que forem instituídas por lei, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados, nos termos do artigo 185, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento, de acordo com o Plano Diretor Municipal, em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos.

Parágrafo único. O Executivo Municipal encaminhará o projeto de lei que regulamentará o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 5º, da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, e definirá as condições e a localização em que os terrenos não edificados ou subutilizados, ocupados por estacionamentos e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação para exercer a sua finalidade, poderão ser considerados subutilizados.

Art. 11. As definições e aplicações tanto das Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional – CEPAC oriundos das Operações Urbanas quanto da Outorga Onerosa resultante da aplicação do conceito de construção acima dos indicadores básicos aplicados pela presente lei complementar serão reguladas por decreto específico.

CAPÍTULO III
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 12. A Transferência do Direito de Construir, para os fins previstos no artigo 81, Seção V, do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, poderá ser exercida:

I - nos imóveis enquadrados como ZEPEC, nos termos desta lei complementar;

II - nos imóveis doados para o Município nas ZEIS para fins de Habitação de Interesse Social;

Art. 13. A transferência de potencial construtivo deverá atender às seguintes disposições:

I - o potencial construtivo transferível poderá ser negociado, no todo ou em parte, para um ou mais lotes;

II - o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência.

Art. 14. O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado mediante requerimento contendo:

I - declaração de potencial construtivo transferível ao proprietário do imóvel enquadrado como ZEPEC, ou cedente ou protegido;

II - certidão de potencial construtivo transferido, ao proprietário do imóvel receptor.

§1º Para a expedição da certidão de potencial construtivo transferido, deverá ser apresentado instrumento público de cessão do potencial construtivo transferível, averbado no Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula correspondente ao imóvel enquadrado como ZEPEC ou cedente.

§2º Nos pedidos de aprovação de projeto de edificação que utilize área transferida, deverá ser apresentada certidão de potencial construtivo transferido.

§3º Nos pedidos de aprovação de projeto de edificação que utilize área transferida, deverá ser apresentada certidão de potencial construtivo transferido.

Art. 15. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta lei complementar, referentes à aplicação da transferência de potencial construtivo, serão decididos por comissão a ser criada para esta finalidade.

CAPÍTULO IV
DAS ÁREAS COM OCUPAÇÃO ESPECIAL

Art. 16. As Zonas de Preservação Cultural - ZEPEC são áreas do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios

ou conjuntos urbanos.

Art. 17. Lei municipal específica poderá propor áreas para a execução de Projetos Urbanísticos Específicos, de acordo com as macrozonas previstas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

CAPÍTULO V
DA CONCESSÃO URBANÍSTICA

Art. 18. Para fins de Concessão Urbanística, o Poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização no território do município, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

§1° A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante o recebimento de certidão de outorga onerosa do potencial construtivo adicional nos casos previstos no art. 13, desta lei complementar ou mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§2° A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários, para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do artigo 46, da Lei Federal n° 10.257, de 10 de julho de 2001.

§3° A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á, no que couber, pelas disposições da Lei Federal n° 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, e pelo disposto no art. 32, da Lei Estadual n° 7.835, de 8 de maio de 1992.

TÍTULO II
DAS ZONAS, DA DISCIPLINA DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS GERAIS

Art. 19. A disciplina do uso e ocupação do solo, das atividades de urbanização e do parcelamento do solo no território do Município de Barueri, nos termos da Lei Complementar nº 150, de 10 de dezembro de 2004, tem em vista:

I - assegurar localização adequada para as diferentes funções e atividades urbanas, segundo critérios urbanísticos definidos em função de:

a) manter e recuperar a qualidade ambiental;

b) preservar e garantir a fluidez e segurança do sistema viário estrutural;

c) restringir o nível de incomodidade de certos usos sobre os demais e conflitos gerados na convivência com o uso residencial;

d) regular a intensidade dos usos, a capacidade de suporte da infraestrutura e o porte das edificações.

II - assegurar forma de ocupação urbana compatível com as características ambientais em cada parcela do território;

III - proporcionar distribuição mais equilibrada das atividades econômicas, a fim de:

a) reduzir o tempo de circulação;

b) dar melhor atendimento às necessidades da população;

c) proporcionar oferta de empregos próximos à moradia.

IV - preservar e melhorar a qualidade de vida urbana para toda a população;

V - estimular e orientar o desenvolvimento urbano;

VI - assegurar a fluidez e o desempenho do sistema de circulação, principalmente do transporte coletivo;

VII - determinar e disciplinar, nos empreendimentos de impacto previstos em decreto com esta finalidade, as condições que tornem aceitável sua implantação segundo as características da vizinhança, por meio da elaboração do RIV – Relatório de Impacto de Vizinhança;

VIII - eliminar os obstáculos à coexistência de usos no mesmo lote ou edificação;

IX - assegurar o retorno à coletividade da valorização de imóveis, decorrente de investimentos públicos.

Parágrafo único. Compreende-se por atividade de urbanização para os fins desta lei complementar:

I - a produção de lotes para fins urbanos;

II - a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, inclusive infraestrutura;

III - a construção destinada para fins urbanos;

IV - o uso do lote urbano mesmo que sem edificação.

CAPÍTULO II
DA CONCEITUAÇÃO DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 20. O controle de uso e ocupação do solo será feito por meio dos seguintes critérios:

I - disciplina de usos por porções do território definidas como:

a) macrozonas;

b) zonas de uso;

c) setores de uso;

d) zonas e setores especiais.

II - disciplina da densidade de construção da densidade máxima passível de ser atingida mediante outorga onerosa ou transferência do direito de construir por porções do território;

III - função e características físicas das vias que dão acesso ao imóvel;

IV - implantação da edificação no lote;

V - parâmetros de incomodidade;

VI - condições de instalação dos grupos de atividades segundo zonas de uso.

Art. 21. Para a disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, esta lei complementar recorre às seguintes estratégias, sem prejuízo de outras estabelecidas em legislação pertinente:

I - controle do parcelamento do solo nos aspectos referentes ao uso e ocupação do solo, tais como área e frente mínimas dos lotes e largura mínima de vias;

II - controle da preservação da cobertura vegetal significativa, tais como matas ciliares e de encosta, bem como da ocupação das áreas junto às cabeceiras

dos rios, do cinturão meândrico das várzeas e das áreas destinadas à contenção ou escoamento de águas pluviais;

III - controle do uso e ocupação do solo referente aos aspectos:

a) das densidades construtivas;

b) da volumetria e do gabarito de altura máxima das edificações;

c) da relação entre espaços públicos e privados;

d) de movimentos de terra;

e) de uso do subsolo;

f) da circulação viária, de polos geradores de tráfego e de estacionamentos;

g) da permeabilidade do solo;

h) dos usos e atividades incômodos;

i) dos empreendimentos de impacto.

Parágrafo único. Para o cumprimento dos controles estabelecidos no "caput" deste artigo, deverá ser verificada na análise dos projetos, na execução e conclusão das obras, a observância:

I - dos coeficientes de aproveitamento;

II - das cotas mínimas de terreno por unidade construída;

III - dos recuos mínimos das edificações às divisas do terreno;

IV - do gabarito de altura máxima das edificações;

V - das proporções mínimas de áreas públicas exigidas por lei;

VI - do nível máximo do pavimento designado como térreo, em relação ao perfil natural do terreno e declividade da via;

VII - do atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos no interior dos imóveis;

VIII - dos parâmetros de declividade e da não utilização de áreas com risco de escorregamento ou da geração de processos erosivos;

IX - dos impactos no trânsito e vizinhança imediata e mediata, conforme critérios estabelecidos por esta lei complementar.

CAPÍTULO III
DAS MACROZONAS, DAS ZONAS E DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 22. Para os fins desta lei complementar, fica o território do Município de Barueri dividido em 4 (quatro) regiões, denominadas Macrozonas, conforme o disposto no Plano Diretor Municipal, subdivididas nas seguintes zonas, conforme Mapa Anexo I:

I - Zonas Urbanas de Controle - ZUC: são aquelas onde a atividade urbana deve receber todo o equipamento e atividade de política pública municipal, devendo, no entanto, o processo de ocupação, ficar restrito ao seu atual perímetro, podendo o Poder Público, baseado em lei municipal, autorizar a transferência do direito de construir, conforme o previsto no artigo 35, da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, integradas por:

a) Zona Urbana de Controle do Mutinga - ZUC-1;

b) Zona Urbana de Controle da Aldeia da Serra - ZUC-2.

II - Zonas destinadas a Projetos Especiais de Integração - ZPEI: são aquelas onde o Município pretende instituir, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, transformações urbanísticas estruturais de integração, melhorias sociais e a valorização econômica e ambiental, integradas por:

a) Zona destinada a Projetos Especiais de Integração predominantemente residencial - ZPEI-1;

b) Zona destinada a Projetos Especiais de Integração de uso misto - ZPEI-2;

c) Zona destinada a Projetos Especiais de integração a qualificar - ZPEI-3;

d) Zona destinada a Projetos Especiais de integração com características empresariais - ZPEI-4;

e) Zona de Uso Especial a Integrar - ZPEI-5.

III - Zonas com Predominantes Características Ambientais - ZPA: são aquelas onde à condição ambiental predomina sobre o processo de ocupação devendo, dessa maneira, receber tratamento específico sobre o ponto de vista da aprovação de projetos, tanto econômicos quanto urbanísticos, dando-se preferência àqueles de menor impacto ecológico e ambiental, integradas por:

a) Zona com Predominantes características Ambientais a qualificar - ZPA-1;

b) Zona com Predominantes características Ambientais de preservação e qualificação - ZPA-2.

IV - ZUQ - Zonas Urbanas a Qualificar: são aquelas que, por suas características residenciais e empresariais, necessitam, tanto da promoção de obras, tendo em vista a acessibilidade, quanto da aproximação da atividade pública, tendo em vista sua importante função de indutora das atividades econômicas, integradas por:

a) Zona Urbana com característica urbana Residencial a qualificar - ZUQ-1;

b) Zona Urbana com característica urbana Residencial a qualificar - ZUQ-

2;

c) Zona Urbana com característica urbana Empresarial a qualificar - ZUQ-3.

§1º Lei específica poderá estabelecer outras normas de uso e ocupação do solo, assim como definir outros incentivos, para estimular a permanência de atividades e a preservação compatível com as características das diferentes Zonas Especiais ZE.

§2º Os limites e confrontações das zonas que integram cada uma das Macrozonas são os constantes do anexo III.

Art. 23. Nos Setores de Proteção Ambiental SPA são permitidos usos institucionais públicos, atividades de lazer e turismo, bem como, casas de café, chá, choperias, e estabelecimentos similares associados ao lazer e turismo.

Art. 24. Nos Setores de Proteção Ambiental não é permitido ultrapassar o potencial construtivo básico, não se aplicando para os imóveis nela contidos a outorga onerosa, ou a recepção de potencial construtivo virtual.

Parágrafo único. O potencial construtivo virtual de imóveis localizados nos Setores de Proteção Ambiental somente poderá ser transferido para as áreas passíveis de recepção da transferência do direito de construir definidas no Plano Diretor Municipal e nesta lei complementar;

Art. 25. O proprietário de lote ou gleba parcialmente situados nos Setores Especial de preservação ambiental – SPA – ou nas áreas definidas no anexo II – região "C" – como Bioma Mata Atlântica poderão computar a área da parcela nela situada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento básico.

Parágrafo único. Nos parcelamentos de área ou na construção de qualquer edifício que envolvam a área do Bioma Mata Atlântica, deverá ser obedecida, também, a Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

Art. 26. O potencial construtivo virtual dos Setores Especiais de Preservação Ambiental - SPA a ser considerado para a transferência do potencial construtivo é 0,2.

Art. 27. Ficam enquadrados como ZEPEC os imóveis ou áreas tombados ou preservados por órgão municipal, estadual e federal, existente, ou em processo de tombamento ou aqueles que poderão vir a ser tombados.

Parágrafo único. As intervenções nos imóveis enquadrados como ZEPEC deverão ser regulamentadas por ato do Executivo, respeitadas as orientações dos órgãos oficiais de preservação.

Art. 28. O potencial construtivo virtual dos lotes onde se situam os imóveis de caráter histórico, cultural, artístico, arqueológico, paisagístico ou ambiental, enquadrados como ZEPEC - Zona Especial de Preservação Cultural poderá ser transferido por seus proprietários mediante instrumento público, obedecidas as disposições para a transferência de potencial construtivo previstas em decreto específico.

Art. 29. Aos imóveis classificados como ZEPEC poderá ser concedida isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU como incentivo à conservação ou restauração nos termos de lei específica.

Parágrafo único. A concessão dessa isenção dependerá de manifestação favorável dos órgãos de preservação competentes quanto ao projeto de restauro ou recuperação proposto, ficando, neste caso, a isenção do IPTU vinculada à realização da obra.

Art. 30. Fica instituído incentivo fiscal a pessoas físicas ou jurídicas que patrocinarem obras de recuperação ou restauro de imóvel enquadrado como ZEPEC, mediante análise da conveniência da obra e posterior expedição pelo Poder Público de certificado equivalente ao valor investido na obra, que acordo com o disposto por lei específica.

Parágrafo único. O certificado de que trata o "caput" deste artigo será utilizado exclusivamente para o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano incidente sobre qualquer imóvel de propriedade do patrocinador.

CAPÍTULO IV
DOS USOS, ATIVIDADES E DAS CATEGORIAS DE USO DOS SETORES DE USO

Art. 31. As zonas definidas no art. 22, para os fins desta lei complementar, ficam subdivididas em setores, conforme anexo II, e classificados de conformidade com a predominância do uso proposto, a saber:

I - SER – Setor de Uso Estritamente Residencial;

II - SRE – Setor de Uso Predominantemente Residencial, de Características Ambientais Especiais;

III - SRM – Setor de Uso Predominantemente Residencial de Média Densidade;

IV - SRA – Setor de Uso Predominantemente Residencial de Alta Densidade;

V - SRR – Setor de Uso Predominantemente Residencial Restritivo;

VI - SCH – Setor de Uso de Conjunto Habitacional para Fim Social;

VII - SPC – Setor de Uso Predominantemente Comercial;

VIII - SRCS – de Uso Restritivo de Comércio e Serviço;

IX - SCS – Setor de Uso de Comércio e Serviço;

X - SCE – Setor de Uso Predominantemente Comercial e Empresarial;

XI - SUD – Setor de Uso Diversificado;

XII – SUPI-1 – Setor de Uso Predominantemente Industrial;

XIII - SUE – Setor de Uso Especial;

XIV - SEM – Setor de Exploração Mineral;

XV - SPA - Setor de Uso de Proteção Ambiental.

XVI - SAS – Setor de Uso de Aterro Sanitário;

XVII - SIEP – Setor de Uso Institucional Esportivo Público;

XVIII - STERS – Setor de Tratamento de Esgotos e Resíduos Sólidos;

XIX - SPH – Setor de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural;

XX - SCM – Setor de Cemitério.

Art. 32. Os limites dos setores, conforme planta anexo I, são os descritos no anexo II desta lei complementar.

Art. 33. Para cada setor de uso, consoante classificação constante do artigo 31, esta lei complementar estabelece:

I - os usos permitidos;

II - a área e a frente mínima dos lotes;

III - o coeficiente de aproveitamento, assim considerado o quociente entre a soma da área construída de todos os pavimentos e a área total do lote;

IV - a taxa de ocupação, assim considerada a porcentagem da área ocupada pela construção:

V - os recuos de frente, de lado e de fundo;

VI - outros elementos considerados de relevância para o uso adequado dos terrenos.

§1° No cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote não serão computados:

I - as garagens residenciais com até 27,00m² (vinte e sete metros quadrados) e os abrigos de veículos;

II - os subsolos, quando destinados exclusivamente a estacionamento de veículos de uso coletivo, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana;

III - os sobre solos, quando destinados exclusivamente a estacionamento de veículos de uso coletivo, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana;

IV - os pavimentos, quando destinados exclusivamente a estacionamento de veículos de uso coletivo, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, desde que:

a) obedecida a taxa de ocupação prevista para o local;

b) obedecidos os recuos estabelecidos para o prédio;

c) servido por rampa de veículos.

V - as edículas;

VI - As sacadas em balanço, desde que abertas em 3 (três) lados concorrentes, ocupem no máximo 1/3 (um terço) da fachada onde se localizam e avancem no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) além do corpo do prédio e sobre os recuos mínimos obrigatórios;

VII - As áreas técnicas;

VIII - Os Áticos;

IX - As marquises, conforme definição constante no Inciso I do §2° do Artigo 329 da Lei Complementar nº 4 de 12/12/1991.

§2° No cálculo da taxa de ocupação do lote não serão computados os subsolos, quando destinados exclusivamente a estacionamento de veículos de uso coletivo e os sobressolos, quando destinados exclusivamente a estacionamento de veículos de uso coletivo, e hall de acesso ao prédio, ambos sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana.

§3° Para efeito de classificação de pavimentos considera-se:

a) pavimento térreo: o pavimento sobre o perfil natural do terreno (PNT), quando não houver sobressolo;

b) pavimento superior: todos os pavimentos imediatamente acima do pavimento térreo ou sobressolo;

c) pavimento inferior: todo pavimento abaixo do pavimento térreo, desde que nenhum ponto da laje de cobertura aflore mais de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) do perfil médio da guia (PMG);

d) subsolo: todo pavimento abaixo do pavimento térreo, desde que nenhum ponto da laje de cobertura aflore mais de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) do perfil natural do terreno, em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento, e quando:

1. destinado exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, tais como vestiários e instalações sanitárias;

2. constituir porão e subsolo, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana.

e) sobressolo: todo pavimento sobre o perfil natural do terreno (PNT), desde que nenhum ponto da laje de cobertura aflore mais de 7,00 m (sete metros) do perfil médio da guia (PMG), não sendo considerado na altura total do prédio, e quando:

1. destinado exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, tais como hall de entrada, vestiários e instalações sanitárias;

2. observado devidamente os recuos mínimos estabelecidos por esta lei e convênios celebrados entre a municipalidade e sociedades locais;

3. limitado ao número de dois pavimentos por empreendimento.

f) outros pavimentos, conforme determinação do projeto.

§4° Os pavimentos escalonados ou com diferença de níveis serão considerados do mesmo pavimento quando a diferença de cotas entre eles não ultrapassar a 50% do pé-direito mínimo exigido para o compartimento imediatamente inferior e quando a área de construção de cada nível possuir no mínimo 1/5 da área total do pavimento.

§5° Respeitadas as demais normas, será desprezada a diferença de nível entre compartimentos, de até 0,18m, na área quadrada de cada nível, estabelecido no parágrafo anterior.

§6° Os recuos de frente para os lotes de esquina, caso sejam eles distintos, deverão concordar entre si em forma de curva, observando o método construtivo constante do anexo X.

CAPÍTULO V
DOS SETORES DE USO RESIDENCIAL

SEÇÃO I
DOS SETORES DE USO ESTRITAMENTE RESIDENCIAL - SER

Art. 34. Ficam considerados Setores de Uso Estritamente Residencial (SER) os setores constantes da tabela I do anexo IV desta lei complementar.

Art. 35. Os lotes situados nos "SER" terão área mínima de 360,00m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), frente mínima de 12,00m (doze metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de usos permitidos:

a) residência unifamiliar;

b) comércio local e prestação de serviços, quando previsto no loteamento;

II - coeficiente de aproveitamento:

a) residência unifamiliar:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);

2. básico = 1,0 (um);

3. máximo = 1,1 (um inteiro e um décimo);

b) comércio local e prestação de serviços:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);

2. básico = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);

3. máximo = 2,0 (dois);

III - taxa de ocupação:

a) residência unifamiliar:

1. 55% (cinquenta e cinco por cento), para construção principal com um ou mais pavimentos;

2. 45% (quarenta e cinco por cento) mais 26.7% (vinte e seis por cento e setenta centésimos) da área da construção principal para edícula ou demais blocos, nos demais casos;

b) comércio local e prestação de serviços: 80% (oitenta por cento);

IV - recuos:

a) residência unifamiliar:
1. de frente = 5,00m (cinco metros);
2. laterais = 1,50m (um metro e meio) em ambos os lados;
3. de fundo = 3,00m (três metros).
b) comércio local e prestação de serviços = sem restrições.

§1° Todos os recuos serão contados a partir da alvenaria.

§2° Os beirais laterais não poderão exceder a 1/3 (um terço) dos recuos laterais observados pela construção principal.

§3° No caso da existência de garagem, será o permitido encostar sua construção em uma das divisas laterais, desde que:
a) obedecido o recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros);
b) a ocupação não exceda a uma extensão de 7,00m (sete metros);
c) nenhuma construção seja efetuada sobre ela;
d) sua altura não ultrapasse a 3,00m (três metros), incluindo o ponto mais alto do telhado.

Art. 36. Somente serão admitidas nos SER construções com o máximo de 2 (dois) pavimentos a partir do nível médio das guias, excetuando o subsolo, observado o § 3° do artigo 33 e eventuais disposições em contrário, previstas em convênios celebrados entre a municipalidade e a sociedade local.

§1° Nos lotes de esquina com duas ou mais frentes e lotes com duas frentes, a restrição de que trata este artigo só se aplica à via de acesso principal da residência.

§2° O escalonamento de pavimentos será admitido, desde que em nenhum ponto da construção haja sobreposição de mais de 2 (dois) pavimentos, incluindo o poço de escada.

§3° Para efeito do disposto no parágrafo anterior, os pavimentos intermediários, serão considerados do mesmo nível quando:
a) a diferença de cotas entre eles não ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) do pé direito mínimo exigido para o compartimento imediatamente inferior;

b) a área quadrada de cada nível for igual ou superior a 1/5 (um quinto) da área total do pavimento.

§4° Respeitadas as demais normas, será desprezada a diferença de nível entre compartimentos, de até 0.18m (dezoito centímetros), na área quadrada de cada nível, estabelecida na alínea "b".

§5° Fica, ainda, permitida ao operador do sistema de saneamento básico a instalação dos equipamentos necessários aos serviços:

I - de captação, tratamento e distribuição de água;

II - de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos;

III - não abrangidos pelos incisos I e II deste artigo, mas necessários à garantia da potabilidade da água e correta eliminação do esgotamento sanitário.

SEÇÃO II
DOS SETORES DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS ESPECIAIS - SRE

Art. 37. Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Residencial de Características Ambientais Especiais (SRE) os setores constantes da tabela II do anexo IV desta lei complementar.

Art. 38. Os lotes situados nos SRE terão área mínima de 450,00m2 (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), frente mínima de 12,00m (doze metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categorias de usos permitidos:

a) residência unifamiliar, constituída de uma unidade principal por lote;

b) comércio local e prestação de serviços, quando previsto no loteamento;

c) residência plurifamiliar (vertical) com no máximo 5 (cinco) pavimentos acima do nível médio da guia;

d) comércio e prestação de serviços;

e) mista (residencial/ comercial e ou serviços).

II - coeficiente de aproveitamento:

a) residência unifamiliar:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2. básico = 1,0 (um);
3. máximo = 1,1 (um inteiro e um décimo).

b) comércio local e prestação de serviços:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2. básico = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);
3. máximo = 2,0 (dois).

c) residência plurifamiliar, comércio e prestação de serviços e mista:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2. básico = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);
3. máximo = 2,0 (dois).

III - taxa de ocupação:

a) residência unifamiliar = 55% (cinquenta e cinco por cento);

b) comércio local = 70% (setenta por cento);

c) residência plurifamiliar, comércio e prestação de serviços e mista: 20% (vinte por cento).

IV - recuos:

a) residência:

1. de frente: 6,00m (seis metros);
2. laterais: 2,00m (dois metros) em ambos os lados;
3. de fundo: 3,00m (três metros).

b) comércio local e prestação de serviços:

1. de frente: 5,00m (cinco metros);
2. laterais: 0 (zero) ou, no mínimo, 2,00m (dois metros);
3. de fundo: 3,00m (três metros).

c) residência plurifamiliar, comércio e prestação de serviços e mista:

1. de frente:

1.1. será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros);

1.2. nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via de menor importância ou via de acesso secundário ao prédio será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

2. laterais: serão calculados pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00 m (dois metros) em ambos os lados;

3. de fundo: será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros), salvo se esse recuo coincidir com via pública, quando então será igual ao recuo de frente;

4. entre prédios: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

§1° Os subsolos dos prédios residenciais plurifamiliares, prédios

comerciais ou mistos, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 5,00m (cinco metros), para lotes de meio de quadra, e 4,00m (quatro metros), para o recuo correspondente a via pública de menor importância, nos lotes de esquina, exceto nos loteamentos sujeitos a normas contratuais/conveniais, nos quais deverá prevalecer o de maior restrição;

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§2° Os subsolos poderão aflorar, no máximo, 7,00 m (sete metros) do perfil natural do terreno ao ponto mais alto do telhado, desconsiderado o muro de fechamento ou guarda-corpo.

§3° As fachadas dos subsolos, afloradas acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio das guias, deverão receber tratamento arquitetônico adequado em observância à estética urbana, consistente no seguinte:

I - no mínimo 50% (cinquenta por cento) da fachada, no sentido horizontal e vertical deverá ser aterrado em forma de talude e ajardinado.

II - o restante do afloramento deverá receber tratamento arquitetônico adequado, tanto no aspecto estético, quanto funcional.

§4° Os sobressolos dos prédios residenciais plurifamiliares, prédios comerciais ou mistos, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, tais como hall de entrada, vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 5,00m (cinco metros), para lotes de meio de quadra e 4,00m (quatro metros), para o recuo correspondente a via pública de menor importância, nos lotes de esquina;

II - laterais: 2,00m (dois metros);

III - fundos: 3,00m (três metros).

§5° Os sobressolos poderão aflorar, no máximo 7,00m (sete metros) do perfil médio da guia, não sendo considerados na altura do prédio.

Art. 39. As construções residenciais unifamiliares, somente serão admitidas, nos setores SRE, com o máximo de 2 (dois) pavimentos a partir do nível médio das guias (PMG), observado o § 3° do art. 33.

Parágrafo único. Fica, ainda, permitida ao operador do sistema de saneamento básico a instalação dos equipamentos necessários aos serviços:

I - de captação, tratamento e distribuição de água;

II - de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos;

III - não abrangidos pelos incisos I e II deste artigo, mas necessários à garantia da potabilidade da água e correta eliminação do esgotamento sanitário.

SEÇÃO III
DOS SETORES DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE – SRM

Art. 40. Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Residencial de Média Densidade (SRM) os setores constantes da tabela III do anexo IV desta lei complementar.

Art. 41. Os lotes situados nos SRM terão área mínima de 1.000,00m2 (mil metros quadrados), frente mínima de 20,00m (vinte metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categorias de usos permitidos:

a) residência unifamiliar;

b) comércio local e prestação de serviços, quando previsto em loteamento;

c) residência plurifamiliar (vertical) com no mínimo 5 (cinco) pavimentos acima do nível médio da guia;

d) uso misto (residencial/comercial ou prestação de serviços)

II - coeficiente de aproveitamento:

a) residência unifamiliar:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2. básico = 1,0 (um);
3. máximo = 1,1 (um inteiro e um décimo).

b) comércio e prestação de serviços:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2. básico = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);
3. máximo = 2,0 (dois).

c) residência plurifamiliar, edifício comercial e prestação de serviços e

mista:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2. básico = 4,0 (quatro);
3. máximo = 5,0 (cinco).

III - taxa de ocupação:

a) residência = 45% (quarenta e cinco por cento), mais 15% (quinze por cento) da taxa de ocupação para edícula;

b) comércio e uso misto = 60% (setenta por cento);

c) residência plurifamiliar = 50% (cinquenta por cento).

IV - recuos:

a) residência unifamiliar:

1. de frente = 5,00m (cinco metros);
2. laterais = 1,50m (um metro e meio) em ambos os lados;
3. de fundo = 3,00m (três metros).

b) comércio e prestação de serviços:

1. de frente = 5,00m (cinco metros);
2. laterais = 0 (zero) ou, no mínimo, de 2,00m (dois metros);
3. de fundo = 3,00m (três metros).

c) residência plurifamiliar, edifício comercial e prestação de serviços e mista:

1. de frente:

1.1. será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 15,00m (quinze metros);

1.2. nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via de menor importância ou via de acesso secundário ao prédio será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 10,00m (dez metros), obedecida sempre, a taxa de ocupação máxima.

2. laterais: serão calculados pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00 m (três metros) em ambos os lados;

3. de fundo: será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 5,00m (cinco metros), salvo se esse recuo coincidir com via pública, quando então será igual ao recuo de frente;

4. entre prédios: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

§1° Os subsolos dos prédios de uso plurifamiliar, comercial ou mistos, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para

qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 15,00m (quinze metros), para os lotes de meio de quadra e 7,00m (sete metros), para o recuo correspondente a via pública de menor importância, nos lotes de esquina, salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais;

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§2° Os subsolos poderão aflorar, no máximo, 7,00 m (sete metros) do perfil natural do terreno ao ponto mais alto do telhado, desconsiderado o muro de fechamento ou guarda-corpo.

§3°As fachadas dos subsolos, afloradas acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio das guias, deverão receber tratamento arquitetônico adequado em observância à estética urbana, consistente no seguinte:

I - no mínimo 50% (cinquenta por cento) da fachada, no sentido horizontal e vertical deverá ser aterrado em forma de talude e ajardinado.

II - o restante do afloramento deverá receber tratamento arquitetônico adequado, tanto no aspecto estético, quanto funcional.

§4° Os sobressolos dos prédios residenciais plurifamiliares, prédios comerciais ou mistos, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, tais como hall de entrada, vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 15,00m (quinze metros), para lotes de meio de quadra e 10,00m (dez metros), para o recuo correspondente a via pública de menor importância, nos lotes de esquina;

II - laterais: 3,00m (três metros);

III - fundos: 5,00m (cinco metros).

§5° Os sobressolos poderão aflorar, no máximo 7,00m (sete metros) do perfil médio da guia, não sendo considerados na altura do prédio.

Art. 42. As construções residenciais unifamiliares, somente serão admitidas, nos setores SRM, com o máximo de 2 (dois) pavimentos a partir do nível médio das guias (PMG), observado o § 3° do art. 33.

Parágrafo único. Fica, ainda, permitida ao operador do sistema de saneamento básico a instalação dos equipamentos necessários aos serviços:

I - de captação, tratamento e distribuição de água;

II - de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos;

III - não abrangidos pelos incisos I e II deste artigo, mas necessários à garantia da potabilidade da água e correta eliminação do esgotamento sanitário.

SEÇÃO IV
DOS SETORES DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE – SRA

Art. 43. Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Residencial de Alta Densidade (SRA) os setores constantes da tabela IV do anexo IV desta lei complementar.

Art. 44. Os lotes situados nos SRA terão área mínima de:

I - para aprovação de loteamento e desmembramento:

a) lote de meio de quadra = 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), frente mínima de 5,00m (cinco metros);

b) lote de esquina ou lote com mais de uma frente = 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados), frente mínima de 7,00m (sete metros).

II - para desdobro de lote pertencente a loteamento aprovado até o ano de 2001 = 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), frente mínima de 5,00m (cinco metros).

Art. 45. O uso e ocupação dos lotes situados nos SRA terão as seguintes condições:

I - categorias de usos permitidos:

a) residência unifamiliar;

b) residência bifamiliar geminadas;

c) conjunto habitacional vertical;

d) conjunto habitacional horizontal com no máximo 3 (três) pavimentos (acima do nível da rua) e que constituam blocos com no máximo 10 unidades;

e) comércio e prestação de serviços;

f) uso misto (residencial/comercial e ou serviços).

II - coeficiente de aproveitamento:

a) uso residencial unifamiliar ou bifamiliar geminada:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);

2. básico = 1,2 (um inteiro e dois décimos);

3. máximo = 1,5 (um inteiro e cinco décimos).

b) conjuntos habitacionais:

1. conjunto habitacional vertical:

1.1. mínimo = 0,1 (um décimo);

1.2. básico = 4,0 (quatro);

1.3. máximo = 5,0 (cinco).

2. conjunto habitacional horizontal, com no máximo 3 (três) pavimentos (acima do nível da rua):

2.1. mínimo = 0,1 (um décimo);

2.2. básico = 1,2 (um inteiro e dois décimos);

2.3. máximo = 1,5 (um e meio).

c) comercial e prestação de serviços:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);

2. básico = 4,0 (quatro);

3. máximo = 5,0 (cinco).

d) uso misto = o do uso prevalecente ou, no caso de igualdade, o menos restritivo;

III - taxa de ocupação:

a) uso residencial unifamiliar ou bifamiliar geminada, conjunto habitacional horizontal, comercial e serviços = 70% (setenta por cento);

b) conjunto habitacional vertical = 55% (cinquenta e cinco por cento);

c) uso misto = o do uso prevalecente, ou no caso de igualdade, o menos restritivo.

IV - recuos:

a) residência unifamiliar ou bifamiliar geminada:

1. de frente = 5,00m (cinco metros), podendo, nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância ser reduzido até o mínimo de 2,00m (dois metros), obedecida, sempre, a taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);

2. laterais: 0 (zero);

3. de fundo = 0 (zero).

b) conjunto habitacional:

1. de frente:

1.1. será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros);

1.2. nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via de menor importância ou via de acesso secundário ao prédio será calculado pela fórmula

h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

2. laterais:

2.1. prédios com até 3 (três) pavimentos (acima do nível da rua) = 0 (zero) em ambos os lados;

2.2. prédios verticais ou acima de 3 (três) pavimentos = será calculado pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com mínimo de 2,00m (dois metros) em ambos os lados.

3. de fundo = h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);

4. entre prédios:

4.1. prédios com até 3 (três) pavimentos (térreo, 1º pavimento e 2º pavimento) = 3,00m (três metros);

4.2. prédios verticais ou acima de 3 (três) pavimentos = será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

c) comercial e serviços:

1. de frente:

1.1. será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros);

1.2. nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância poderá ser reduzido até o mínimo de 2,00m (dois metros), para até dois pavimentos acima do nível da rua, e será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 4,00m (quatro metros), para os demais pavimentos.

2. laterais:

2.1. para os dois pavimentos acima do nível médio das guias e quando não houver pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será 0 (zero) ou, no mínimo 2,00m (dois metros), e para os demais pavimentos, o recuo será calculado pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros) em ambos os lados;

2.2. havendo pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será calculado pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros) em ambos os lados.

3. de fundos: para os dois pavimentos acima do nível médio das guias e quando não houver pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será 0 (zero), e para os demais pavimentos, h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);

4. entre prédios = será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

d) misto:

1. de frente:

1.1. será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros);

1.2. nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância poderá ser reduzido até o mínimo de 2,00m (dois metros), para até dois pavimentos acima do nível da rua, e será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 4,00m (quatro metros), para os demais pavimentos.

2. laterais:

2.1. para os dois pavimentos acima do nível médio das guias e quando não houver pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será 0 (zero) ou, no mínimo 2,00m (dois metros), e para os demais pavimentos, o recuo será calculado pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros) em ambos os lados;

2.2. havendo pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será calculado pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros) em ambos os lados.

3. de fundos: para os dois pavimentos acima do nível médio das guias e quando não houver pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será 0 (zero), e para os demais pavimentos, h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);

4. entre prédios = será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

§1° Os subsolos dos conjuntos habitacionais, prédios comerciais ou mistos, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 5,00m (cinco metros), para lotes de meio de quadra e 4,00m (quatro metros), para o recuo correspondente a via pública de menor importância, nos lotes de esquina, salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais;

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§2° Os subsolos poderão aflorar, no máximo, 7,00 m (sete metros) do

perfil natural do terreno ao ponto mais alto do telhado, desconsiderado o muro de fechamento ou guarda-corpo.

§3° As fachadas dos subsolos, afloradas acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio das guias deverão receber tratamento arquitetônico adequado em observância à estética urbana, consistente no seguinte:

I - no mínimo 50% da fachada, no sentido horizontal e vertical, deverá ser aterrado em forma de talude e ajardinado;

II - o restante do afloramento deverá receber tratamento arquitetônico adequado, tanto no aspecto estético, quanto funcional.

§4° Os sobressolos dos conjuntos habitacionais, prédios comerciais ou mistos, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, tais como hall de entrada, vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 5,00m (cinco metros), para lotes de meio de quadra e 4,00m (quatro metros), para o recuo correspondente a via pública de menor importância, nos lotes de esquina;

II - laterais: 2,00m (dois metros), para conjunto habitacional vertical, prédios comerciais ou misto e 0 (zero), para conjunto habitacional horizontal;

III - fundos: 3,00m (três metros).

§5° Os sobressolos poderão aflorar, no máximo 7,00m (sete metros) do perfil médio da guia, não sendo considerados na altura do prédio.

§6° Fica, ainda, permitida ao operador do sistema de saneamento básico a instalação dos equipamentos necessários aos serviços:

I - de captação, tratamento e distribuição de água;

II - de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos;

III - não abrangidos pelos incisos I e II deste artigo, mas necessários à garantia da potabilidade da água e correta eliminação do esgotamento sanitário.

SEÇÃO V
DOS SETORES DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL RESTRITIVO – SRR

Art. 46. Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Residencial Restritivo (SRR) os setores constantes da tabela V do anexo IV desta lei complementar.

Art. 47. Os lotes situados nos SRR terão área mínima de 250,00m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), frente mínima de 10,00m (dez metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às condições constantes nesta seção.

Art. 48. O uso e ocupação dos lotes situados nos SRR terão as seguintes condições:

I - categorias de usos permitidos:

a) residência unifamiliar;

b) residência bifamiliar (geminada);

c) condomínio horizontal de unidades residenciais, com no máximo de 03 (três) pavimentos acima do nível médio da guia e blocos máximo com 10 unidades;

d) residência plurifamiliar (vertical) com no mínimo 5 (cinco) pavimentos acima do nível médio da guia;

e) comércio e prestação de serviços;

f) mista (residencial/ comercial e ou serviços).

II - coeficiente de aproveitamento:

a) residência unifamiliar, bifamiliar e condomínio horizontal de unidades residenciais:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2. básico = 1,2 (um inteiro e dois décimos);
3. máximo = 1,5 (um inteiro e cinco décimos).

b) residência plurifamiliar, comercial ou mista:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2. básico = 4,0 (quatro);
3. máximo = 5,0 (cinco).

III - taxa de ocupação:

a. residência unifamiliar, bifamiliar, condomínio horizontal de unidades residenciais, comércio e serviços = 70% (setenta por cento);

b. residência plurifamiliar = 55% (cinquenta e cinco por cento);

c. mista = o do uso prevalecente ou, no caso de igualdade, o menos restritivo.

IV - recuos:

a) residência unifamiliar, bifamiliar e condomínio horizontal de unidades residenciais:

1. de frente = 5,00m (cinco metros), podendo, nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância ser reduzido até o mínimo de 2,00m (dois metros), obedecida, sempre, a taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);

2. laterais = 0 (zero);

3. de fundo = 0 (zero);

4. entre blocos = 3,0 (três) metros, para o condomínio horizontal.

b) residência plurifamiliar:

1. de frente:

1.1. será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros);

1.2. nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via de menor importância ou via de acesso secundário ao prédio será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

2. laterais: serão calculados pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00 m (dois metros) em ambos os lados;

3. de fundo: será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros), salvo se esse recuo coincidir com via pública, quando então será igual ao recuo de frente;

4. entre prédios: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

c) - comércio e prestação de serviços:

1. de frente:

1.1. será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros);

1.2. nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância poderá ser reduzido até o mínimo de 2,00m (dois metros), para até dois pavimentos acima do nível da rua, e será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 4,00m (quatro metros), para os demais pavimentos.

1.3. nos setores A-07 e A-17, nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

1.4. será igual a zero nas quadras C, D, E e F, do loteamento denominado

Alphaville Conde I.

2. laterais:

2.1. para os dois pavimentos acima do nível médio das guias e quando não houver pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será 0 (zero) ou, no mínimo 2,00m (dois metros), e para os demais pavimentos, o recuo será calculado pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros) em ambos os lados;

2.2. havendo pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será calculado pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros) em ambos os lados;

3. de fundos: para os dois pavimentos acima do nível médio das guias e quando não houver pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será 0 (zero), e para os demais pavimentos, h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);

4. entre prédios: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

d) misto (residencial/comercial e/ou serviços):

1. de frente:

1.1. será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros);

1.2. nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância poderá ser reduzido até o mínimo de 2,00m (dois metros), para até dois pavimentos acima do nível da rua, e será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 4,00m (quatro metros), para os demais pavimentos.

2. laterais:

2.1. para os dois pavimentos acima do nível médio das guias e quando não houver pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será 0 (zero) ou, no mínimo 2,00m (dois metros), e para os demais pavimentos, o recuo será calculado pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros) em ambos os lados;

2.2. havendo pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será calculado pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros) em ambos os lados.

3. de fundos: para os dois pavimentos acima do nível médio das guias e quando não houver pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será 0 (zero), e para os demais pavimentos, h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);

4. entre prédios: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

§1° Os subsolos dos prédios residenciais plurifamiliares, prédios comerciais ou mistos, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 5,00m (cinco metros), para lotes de meio de quadra e 4,00m (quatro metros), para o recuo correspondente a via pública de menor importância, nos lotes de esquina, exceto nos loteamentos sujeitos a normas contratuais/conveniais, nos quais deverá prevalecer o de maior restrição;

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§2° Os subsolos dos condomínios horizontais de unidades residenciais, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 5,00m (cinco metros), para lotes de meio de quadra e 2,00m (dois metros), para o recuo correspondente a via pública de menor importância, nos lotes de esquina, exceto nos loteamentos sujeitos a normas contratuais/conveniais, nos quais deverá prevalecer o de maior restrição;

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§3° Os subsolos poderão aflorar, no máximo, 7,00 m (sete metros) do perfil natural do terreno ao ponto mais alto do telhado, desconsiderado o muro de fechamento ou guarda - corpo.

§4° As fachadas dos subsolos, afloradas acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio das guias, deverão receber tratamento arquitetônico adequado em observância à estética urbana, consistente no seguinte:

I - no mínimo 50% (cinquenta por cento) da fachada, no sentido horizontal e vertical, deverão ser aterrado em forma de talude e ajardinado.

II - o restante do afloramento deverá receber tratamento arquitetônico adequado, tanto no aspecto estético, quanto funcional.

§5° Os sobressolos dos prédios residenciais plurifamiliares, condomínios

horizontais e prédios comerciais ou mistos, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, tais como hall de entrada, vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 5,00m (cinco metros), para lotes de meio de quadra e 4,00m (quatro metros), para o recuo correspondente a via pública de menor importância, nos lotes de esquina;

II - laterais: 2,00m (dois metros), para prédios plurifamiliares, prédios comerciais ou misto e, 0 (zero), para condomínios horizontais;

III - fundos: 3,00m (três metros), para prédios plurifamiliares, prédios comerciais ou misto e, 0 (zero), para condomínios horizontais.

§6° Os sobressolos poderão aflorar, no máximo 7,00m (sete metros) do perfil médio da guia, não sendo considerados na altura do prédio.

§7° Nos loteamentos regularmente registrados e implantados até a data da publicação da Lei n° 485, de 17 de outubro de 1984, serão admitidos desdobros ou remanejamentos de lotes com área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m (cinco metros), desde que os respectivos pedidos sejam apresentados simultaneamente com os de aprovação de projetos de construções ou de regularizações.

§8° Os alvarás de desdobros ou remanejamentos, no caso do parágrafo anterior, somente serão expedidos no ato do "habite-se ou regularização" das construções geminadas.

§9° Para as construções de uso residencial unifamiliar, fica autorizada a construção de garagem em um dos recuos laterais, em lotes com área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros), desde que:

I - obedecido o recuo frontal de 5,00m (cinco metros);

II - a ocupação não exceda a uma extensão de 7,00m (sete metros);

III - nenhuma construção seja efetuada sobre os abrigos;

IV - sua altura não ultrapasse a 3,00m (três metros).

§10. Fica, ainda, permitida ao operador do sistema de saneamento básico a instalação dos equipamentos necessários aos serviços:

I - de captação, tratamento e distribuição de água;

II - de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos;

III - não abrangidos pelos incisos I e II deste artigo, mas necessários à garantia da potabilidade da água e correta eliminação do esgotamento sanitário.

SEÇÃO VI
DOS SETORES DE USO DE CONJUNTO HABITACIONAL PARA FIM SOCIAL - SCH

Art. 49. Ficam considerados Setores de Uso de Conjunto Habitacional para Fim Social (SCH) os setores constantes da tabela VI do anexo IV desta lei complementar.

Art. 50. As áreas situadas no Setor de Uso Conjunto Habitacional para Fim Social (SCH) ficam sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes restrições:

I - categoria de uso permitido: conjunto habitacional de interesse social;

II - coeficiente de aproveitamento:

a) mínimo = 0,1 (um décimo);

b) básico = 2,0 (dois);

c) máximo = 3,0 (três).

III - taxa de ocupação: 29,41% (vinte e nove por cento e quarenta e um centésimos);

IV - recuos mínimos:

a) de frente:

1. para vias e logradouros oficiais e para vias de circulação interna do empreendimento com 9,00m (nove metros de largura) = 10,00m (dez metros);

2. sem restrições para vias de circulação interna do empreendimento com largura inferior a 9,00m (nove metros).

b) laterais: 1,50m (um metro e meio) para construções até 2(dois) pavimentos e 5,00m (cinco metros) para construções com mais de 2 (dois) pavimentos em ambos os lados;

c) fundos: 3,00m (três metros) para construções até 2 (dois) pavimentos e 6,00m (seis metros) para construções com mais de 2 (dois) pavimentos.

Parágrafo único. Fica, ainda, permitida ao operador do sistema de saneamento básico a instalação dos equipamentos necessários aos serviços:

I - de captação, tratamento e distribuição de água;

II - de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos;

III - não abrangidos pelos incisos I e II deste artigo, mas necessários à garantia da potabilidade da água e correta eliminação do esgotamento sanitário.

CAPÍTULO VI
DOS SETORESDE USO COMERCIAL

SEÇÃO I
DOS SETORES DE USO PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL –SPC

Art. 51. Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Comercial (SPC) os setores constantes da tabela VII do anexo IV desta lei complementar.

Art. 52. Os lotes situados nos SPC terão área mínima de 750,00 m2 (setecentos e cinquenta metros quadrados), frente mínima de 15,00m (quinze metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categorias de usos permitidos:

a) residência plurifamiliar, com no mínimo 5 (cinco) pavimentos acima do nível médio da guia;

b) condomínio horizontal de unidades residenciais, com no máximo de 03 (três) pavimentos acima do nível médio da guia e blocos máximo com 10 unidades;

c) comércio e serviços;

d) misto (residencial/comercial e ou serviços) com no mínimo 5 (cinco) pavimentos acima do nível médio da guia.

II - coeficiente de aproveitamento:

a) residência plurifamiliar, comércio, serviços e uso misto:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2. básico = 4,0 (quatro);
3. máximo = 5,0 (cinco).

b) condomínio horizontal de unidades residências:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2. básico = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);
3. máximo = 2,0 (dois).

III - taxa de ocupação:

a) residência plurifamiliar, comércio, serviços e uso misto = 65% (sessenta e cinco por cento);

b) condomínio horizontal de unidades residenciais: 55% (cinquenta e

cinco por cento).

IV - recuos:

a) residência plurifamiliar, comércio, serviços e uso misto:

1. de frente:

1.1. será calculado pela formula h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 10,00m (dez metros) nos lotes de meio de quadra;

1.2. nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância, será calculado pela formula h/10 (altura do prédio dividido por dez) com o mínimo de 5,00m (cinco metros), obedecida sempre a taxa de ocupação de 65% (sessenta e cinco por cento), salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais;

2. laterais: será calculado pela formula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros) em ambos os lados;

3. de fundos: será calculado pela formula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 6,00m (seis metros), salvo se esse recuo coincidir com via pública, quando então será igual ao recuo de frente;

b) condomínio horizontal de unidades residenciais:

1. de frente: 8,00m (oito metros);

2. laterais: 3,00m (três metros) em ambos os lados;

3. fundos: 5,00m (cinco metros);

c) entre prédios distintos, blocos interligados ou qualquer vão iluminante ou ventilante entre eles: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

§1° Os subsolos das residências plurifamiliares e de prédios comerciais ou mistos, destinados exclusivamente a estacionamentos de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 10,00m (dez metros), para lotes de meio de quadra e 5,00m (cinco metros) para o recuo correspondente à via pública de menor importância, nos lotes de esquina, salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais;

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§2° Os subsolos das residências plurifamiliares, comércio, serviços e uso misto poderão aflorar no máximo 7,00 m (sete metros) do perfil natural do terreno ao ponto mais alto do telhado, desconsiderado o muro de fechamento ou guarda–corpo;

§3° As fachadas dos subsolos das residências plurifamiliares, comércio, serviços e uso misto, afloradas acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio das guias, deverão receber tratamento arquitetônico adequado em observância à estética urbana, consistente no seguinte:

I - no mínimo 50% da fachada, no sentido horizontal e vertical, deverá ser aterrada em forma de talude e ajardinado;

II - o restante do afloramento deverá receber tratamento arquitetônico adequado, tanto no aspecto estético, quanto funcional.

§4° Os subsolos dos condomínios horizontais de unidades residenciais, destinados exclusivamente a estacionamentos de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 8,00m (oito metros) para lotes de meio de quadra e 5,00m (cinco metros) para o recuo correspondente à via pública de menor importância, nos lotes de esquina, salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais;

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§5° Os sobressolos das residências plurifamiliares, comércio, serviços e uso misto, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, tais como hall de entrada, vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 10,00m (dez metros), para lotes de meio de quadra e 5,00m (cinco metros) para o recuo correspondente a via pública de menor importância, nos lotes de esquina;

II - laterais: 2,00m (dois metros);

III - fundos: 6,00m (seis metros).

§6° Os sobressolos dos condomínios horizontais de unidades residenciais, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, tais como hall de entrada, vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 8,00m (oito metros),

II - laterais: 3,00m (três metros);

III - fundos: 5,00m (cinco metros).

§7° Os sobressolos poderão aflorar, no máximo 7,00m (sete metros) do perfil médio da guia, não sendo considerado na altura do prédio.

SEÇÃO II
DOS SETORES DE USO RESTRITIVO DE COMÉRCIO E SERVIÇO – SRCS

Art. 53. Ficam considerados Setores de Uso Restritivo de Comércio e Serviços (SRCS) os setores constantes da tabela VIII - anexo IV desta lei complementar.

Art. 54. Os lotes situados nos SRCS terão área mínima de 125,00m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados), e frente mínima de 5,00 (cinco metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de uso permitido: comércio e serviço;

II - coeficiente de aproveitamento:

a) mínimo = 0,1 (um décimo);

b) básico = 3,0 (três);

c) máximo = 4,0 (quatro).

III - taxa de ocupação: 70% (setenta por cento);

IV - recuos:

a) de frente – será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros);

b) laterais – para os dois pavimentos acima do nível médio das guias e quando não houver pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será 0(zero) ou no mínimo 2,00m (dois metros); para os demais casos e pavimentos, o recuo será calculado pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00 (três metros), em ambos os lados;

c) de fundo – h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros).

SEÇÃO III
DOS SETORES DE USO DE COMÉRCIO E SERVIÇO – SCS

Art. 55. Ficam considerados Setores Uso de Comércio e Serviço (SCS) os setores constantes da tabela IX do anexo IV desta lei complementar.

Art. 56. Os lotes situados no SCS terão área mínima de 125,00m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados), frente mínima de 5,00 (cinco metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de uso permitido: comércio, serviço e pequenas industrializações (M. E);

II - coeficiente de aproveitamento:

a) mínimo = 0,1 (um décimo);

b) básico = 3,0 (três);

c) máximo = 4,0 (quatro);

III - taxa de ocupação: 100% (cem por cento);

IV - recuos: sem restrições.

Parágrafo único. Não se aplica ao setor D-01, as obrigações constantes do anexo XII desta lei complementar.

SEÇÃO IV
DOS SETORESDE USO PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL E EMPRESARIAL – SCE

Art. 57. Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Comercial e Empresarial (SCE) os setores constantes da tabela X do anexo IV desta lei complementar.

Art. 58. Os lotes situados nos SCE terão área mínima de 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), frente mínima de 12,00m (doze metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categorias de usos permitidos:

a) comércio e serviços;

b) empresas de pequeno porte (EPP) e micro empresas (ME), enquadradas no artigo 74 desta lei complementar;

c) condomínio horizontal de unidades residenciais, com no máximo de 03 (três) pavimentos acima do nível médio da guia e blocos máximo com 10 unidades;

d) misto (residencial/ comercial e ou serviços).

e) residência plurifamiliar, com no mínimo 5 (cinco) pavimentos acima do nível médio da guia, exceto no setor C-24, no qual esse número de pavimentos poderá ser reduzido, conforme normas contratuais.

II - coeficiente de aproveitamento:

a) empresas de pequeno porte (EPP) e micro empresas (ME):

1. mínimo = 0 (zero);

2. básico = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);

3. máximo = 2,1 (dois inteiros e um décimo).

b) residência plurifamiliar, com no mínimo 5 (cinco) pavimentos acima do nível médio da guia, edifícios comerciais ou de prestação de serviços e uso misto (residência plurifamiliar com comércio ou serviços):

1. mínimo = 0,1 (um décimo);

2. básico = 4,0 (quatro);

3. máximo = 5,0 (cinco).

c) condomínio horizontal de unidades residenciais:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);

2. básico = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);

3. máximo = 2,0 (dois).

III - taxa de ocupação:

a) comércio, serviços, empresas de pequeno porte (EPP) e micro empresas (ME) = 70% (setenta por cento);

b) residência plurifamiliar e uso misto = 65% (sessenta e cinco por cento);

c) condomínio horizontal de unidades residenciais: 45% (quarenta e cinco por cento).

IV - recuos:

a) comércio, serviços, empresas de pequeno porte (EPP) e micro empresas (ME) e uso misto:

1. de frente: h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 6,00m (seis metros);

2. laterais:

2.1. para os três pavimentos acima do nível médio da guia e quando não houver pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será 0 (zero) ou, no mínimo 2,00m (dois metros) e para os demais pavimentos, o recuo será calculado pela formula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00m (três metros) em ambos os lados;

2.2. havendo pavimentos inferiores de uso de permanência humana, o recuo será calculado pela formula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00m (três metros) em ambos os lados.

3. de fundos: h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);

4. entre prédios: entre prédios: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro

metros).

b) residência plurifamiliar, edifícios comerciais ou de prestação se serviços e uso misto (residência plurifamiliar com comercial ou serviços), com no mínimo 5 (cinco) pavimentos acima do nível médio da guia:

1. de frente: será calculado pela formula h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 6,00m (seis metros), salvo maiores restrições estabelecidas por normas conveniais;

2. laterais: será calculado pela formula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros) em ambos os lados;

3. de fundos: será calculado pela formula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 6,00m (seis metros);

4. entre prédios distintos, blocos interligados ou qualquer vão iluminante ou ventilante entre eles: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

c) condomínio horizontal de unidades residenciais:

1. de frente: 8,00m (oito metros);

2. laterais: 3,00m (três metros) em ambos os lados;

3. fundos: 5,00m (cinco metros);

4. entre blocos: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

§1° Os subsolos das residências plurifamiliares e de prédios comerciais, mistos, serviços, empresas de pequeno porte (EPP) e micro empresas (ME) destinados exclusivamente a estacionamentos de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 6,00m (seis metros);

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§2° Os subsolos das residências plurifamiliares, comércio, serviços, misto, serviços, empresas de pequeno porte (EPP) e micro empresas (ME) poderão aflorar no máximo 7,00 m (sete metros) do perfil natural do terreno ao ponto mais alto do telhado, desconsiderado o muro de fechamento ou guarda-corpo.

§3° As fachadas dos subsolos das residências plurifamiliares, comércio, serviços, uso misto, serviços, empresas de pequeno porte (EPP), micro empresas (ME) afloradas acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio

das guias, deverão receber tratamento arquitetônico adequado em observância à estética urbana, consistente no seguinte:

I - no mínimo 50% da fachada, no sentido horizontal e vertical, deverá ser aterrada em forma de talude e ajardinado;

II - o restante do afloramento deverá receber tratamento arquitetônico adequado, tanto no aspecto estético, quanto funcional.

§4° Os subsolos dos condomínios horizontais de unidades residenciais destinados exclusivamente a estacionamentos de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 8,00m (oito metros);

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§5° Os sobressolos das residências plurifamiliares, comércio, serviços e uso misto, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, tais como hall de entrada, vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 6,00m (seis metros);

II - laterais: 2,00m (dois metros);

III - fundos: 6,00m (seis metros).

§6° Os sobressolos dos condomínios horizontais de unidades residenciais, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, tais como hall de entrada, vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 8,00m (oito metros);

II - laterais: 3,00m (três metros);

III - fundos: 5,00m (cinco metros).

§7° Os sobressolos poderão aflorar, no máximo 7,00m (sete metros) do perfil médio da guia, não sendo considerado na altura do prédio.

CAPÍTULO VII
DOS SETORES DE USO INDUSTRIAL

SEÇÃO I
SETOR DE USO DIVERSIFICADO – SUD

Art. 59. Ficam considerados Setores de Uso Diversificado (SUD) os setores constantes da tabela XI do anexo IV desta lei complementar.

Art. 60. Os lotes situados nos SUD terão área mínima de 1.000,00 m2 (mil metros quadrados), frente mínima de 20,00m (vinte metros), exceto o setor C-04, que poderá ter área mínima de 125,00 m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados), frente mínima de 5,00m (cinco metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categorias de usos permitidos:

a) os setores C-01, C-04, C-12, C-14, C-16 e C-39, uso industrial, conforme listagem constante da Lei Estadual n° 1817, de 27 de outubro de 1978, bem como: depósitos, oficinas, garagens e afins, comércio e serviços, todos de médio e grande porte, uso residencial unifamiliar, exceto o setor C-04, que também será permitido o uso de residência bifamiliar geminada.

b) os setores A-02, A-06, A-09, A-12, A-16, A-19, A-22, B-02, C-05, C-17, C-19, C-29, C-30, D-07 e D-09, uso industrial, comercial, prestação de serviços e demais usos especiais constantes da tabela do Artigo 73.

c) o setor D-15, uso industrial, conforme listagem constante da Lei Estadual n° 1817, de 27 de outubro de 1978, bem como: depósitos, oficinas, garagens e afins, comércio e serviços, todos de médio e grande porte, uso residencial unifamiliar, residência bifamiliar geminada, conjunto habitacional horizontal e conjunto habitacional vertical.

II - coeficiente de aproveitamento:

a) uso industrial:

1. para as quadras 5 e 6 e suas sub-quadras, do Alphaville – Centro Industrial e Empresarial:

1.1. mínimo = 0,1 (um décimo);
1.2. básico = 2,0 (dois);
1.3. máximo = 2,5 (dois inteiros e cinco décimos).

2. para o setor A-22

2.1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2.2. básico = 0,8 (oito décimos);
2.3. máximo = 1,0 (um).

3. para os demais casos:

3.1. mínimo = 0,1 (um décimo);
3.2. básico = 1,2 (um inteiro e dois décimos);
3.3. máximo = 1,5 (um inteiro e cinco décimos).
b) uso comercial e serviços:
1. para as quadras 5 e 6 e suas sub-quadras, do Alphaville – Centro Industrial e Empresarial:
1.1. mínimo = 0,1 (um décimo);
1.2. básico = 2,0 (dois);
1.3. máximo = 2,5 (dois inteiros e cinco décimos).
2. para os demais casos:
2.1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2.2. básico = 3,0 (três);
2.3. máximo = 4,0 (quatro).
c) uso residencial unifamiliar:
1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2. básico = 1,0 (um);
3. máximo = 1,1 (um inteiro e um décimo).
d) uso residencial bifamiliar geminada:
1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2. básico = 1,2 (um inteiro e dois décimos);
3. máximo = 1,5 (um inteiro e cinco décimos).
e) conjunto habitacional:
1. conjunto habitacional vertical:
1.1. mínimo = 0,1 (um décimo);
1.2. básico = 4,0 (quatro);
1.3. máximo = 5,0 (cinco).
2. conjunto habitacional horizontal, com no máximo 3 (três) pavimentos (acima do nível da rua):
2.1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2.2. básico = 1,2 (um inteiro e dois décimos);
2.3. máximo = 1,5 (um e meio).
III - taxa de ocupação:
a) uso industrial:
1. para o setor A-22: 65% (sessenta e cinco por cento);
2. para os demais casos: 70% (setenta por cento).
b) uso comércio e serviços:
1. para o setor A-22: 65% (sessenta e cinco por cento);
2. para os demais casos: 80% (oitenta por cento).

c) uso residencial unifamiliar: 47,60% (quarenta e sete por cento e sessenta centésimos);

d) uso residencial bifamiliar geminada = 70% (setenta por cento);

e) conjunto habitacional vertical = 55% (cinquenta e cinco por cento);

f) conjunto habitacional horizontal = 70% (setenta por cento).

IV - recuos:

a) uso industrial:

1. para as quadras 5 e 6 e suas sub-quadras, do Alphaville – Centro Industrial e Empresarial:

1.1. frente principal = 10,00m (dez metros);

1.2. frente secundária = 0 (zero);

1.2. lateral = 0 (zero);

1.3. fundos = 0 (zero).

2. para o setor A-22

2.1. de frente: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis) com o mínimo de 10,00m (dez metros);

2.2. lateral: será calculado pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros), em ambos os lados;

2.3. fundos: será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);

2.4. entre prédios: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

3. para os demais setores:

3.1. de frente: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 6,00m (seis metros), podendo esse recuo mínimo, para os lotes regularmente aprovados e registrados até a data da publicação da Lei nº 485, de 17 de outubro de 1984, dentro dos setores, C-01, C-05, C-14 e C-16, cujos lotes tenham área inferior ao mínimo estabelecido, ser reduzido até o mínimo de 4,00m (quatro metros);

3.2. lateral:

3.2.1. 2,00m (dois metros) em um dos lados, para construção com até 2 (dois) pavimentos.

3.2.2. pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 2,00m (dois metros), para os demais pavimentos, em ambos os lados, para os demais casos.

3.3. de fundos: h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);

3.4. entre prédios: entre prédios: será calculado pela fórmula h/6 (altura do

prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

b) uso comercial e prestação de serviços:

1. para as quadras 5 e 6 e suas sub-quadras, do Alphaville – Centro Industrial e Empresarial:

1.1. frente principal = 10,00m (dez metros);

1.2. frente secundária = 0 (zero);

1.2. lateral = 0 (zero);

1.3. fundos = 0 (zero).

2. para o setor A-22

2.1. de frente:

2.1.1. será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis) com o mínimo de 12,00m (doze metros);

2.1.2. nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via de menor importância ou via de acesso secundário ao prédio será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 10,00m (dez metros).

2.2. lateral: será calculado pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00 (três metros) em ambos os lados;

2.3. fundos: será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo 3,00m (três metros);

2.4. entre prédios: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

3. para os demais setores:

3.1. de frente:

3.1.1. será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis) com o mínimo de 5,00m (cinco metros), dispensado o recuo para os 2 (dois) primeiros pavimentos acima do nível médio da guia, cuja altura fica limitada à 7,00m (sete metros);

3.1.2. nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via de menor importância ou via de acesso secundário ao prédio será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 4,00m (quatro metros), salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais.

3.2. lateral:

3.2.1. 2,00m (dois metros) em um dos lados, para construção com até 2 (dois) pavimentos;

3.2.2. para os demais pavimentos será calculado pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo 2,00m (dois metros), em ambos os lados.

3.3. fundos:

3.3.1. 0 (zero) para as quadras 5 e 6 e suas sub-quadras, do Alphaville – Centro Industrial e Empresarial;

3.3.2. para os demais casos será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo 3,00m (três metros).

3.4. entre prédios: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

c) uso residencial unifamiliar:

1. de frente: 5,00m (cinco metros);

2. laterais: 1,50m (um metro e meio) em ambos os lados ou 2.50m (dois metros e meio) em uma delas;

3. fundos: 3,00m (três metros).

d) residência unifamiliar ou bifamiliar geminada:

1. de frente = 5,00m (cinco metros), podendo, nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância ser reduzido até o mínimo de 2,00m (dois metros), obedecida, sempre, a taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);

2. laterais: 0 (zero)

3. de fundo = 0 (zero).

e) conjunto habitacional:

1. de frente:

1.1. será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 5,00m (cinco metros);

1.2. nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via de menor importância ou via de acesso secundário ao prédio será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

2. laterais:

2.1. prédios com até 3 (três) pavimentos (acima do nível da rua) = 0 (zero) em ambos os lados;

2.2. prédios verticais ou acima de 3 (três) pavimentos = será calculado pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com mínimo de 2,00m (dois metros) em ambos os lados.

3. de fundo = h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00m (três metros);

4. entre prédios:

4.1. prédios com até 3 (três) pavimentos (térreo, 1° pavimento e 2° pavimento) = 3,00m (três metros);

4.2. prédios verticais ou acima de 3 (três) pavimentos = será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

§1° Os subsolos dos conjuntos habitacionais, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 5,00m (cinco metros), para lotes de meio de quadra e 4,00m (quatro metros) para o recuo correspondente a via pública de menor importância, nos lotes de esquina, salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais;

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§2° Os subsolos do uso comercial e serviço, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal:

a) para o setor A-22, 10,00 (dez metros);

b) para os demais setores, 5,00m (cinco metros), para os lotes de meio de quadra e 4,00m (quatro metros) para o recuo correspondente à via pública de menor importância, nos lotes de esquina, salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais.

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§3° Os subsolos poderão aflorar, no máximo 7,00 m (sete metros) do perfil natural do terreno ao ponto mais alto do telhado, desconsiderado o muro de fechamento ou guarda-corpo.

§4° As fachadas dos subsolos, afloradas acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio das guias, deverão receber tratamento arquitetônico adequado em observância à estética urbana, consistente no seguinte:

I - no mínimo 50% da fachada, no sentido horizontal e vertical, deverá ser aterrado em forma de talude e ajardinado;

II - o restante do afloramento deverá receber tratamento arquitetônico,

adequado, tanto no aspecto estético, quanto funcional.

§5° Os sobressolos do uso comercial e serviços, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, tais como hall de entrada, vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal:

a) para o setor A-22: 12,00m (doze metros), para lotes de meio de quadra e 10,00m (dez metros) para o recuo correspondente a via pública de menor importância;

b) para os demais setores: 5,00m (cinco metros), para lotes de meio de quadra e 4,00m (quatro metros) para o recuo correspondente a via pública de menor importância, salvo maiores restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais.

II - laterais:

a) para o setor A-22: 3,00m (três metros);

b) para os demais setores: 2,00 (dois metros).

III - fundos: 3,00m (três metros).

§6° Os sobressolos dos conjuntos habitacionais, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, tais como hall de entrada, vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 5,00m (cinco metros), para lotes de meio de quadra e 4,00m (quatro metros), para a via de menor importância, nos lotes de esquina;

II - laterais: 2,00m (dois metros), para conjunto habitacional vertical e 0 (zero), para conjunto habitacional horizontal;

III - fundos: 3,00m (três metros).

§7° Os sobressolos poderão aflorar, no máximo 7,00m (sete metros) do perfil médio da guia, não sendo considerado na altura do prédio.

SEÇÃO II
DOS SETORES DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL - SUPI-1

Art. 61. Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Industrial (SUPI-1) os setores constantes da tabela XII do anexo IV desta lei complementar.

Art. 62. Os lotes situados nos SUPI-1 terão área mínima de 1.000m2 (mil metros quadrados), frente mínima de 20,00 m (vinte metros), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes restrições:

I - categorias de usos permitidos:

a) listagens constantes das Leis Estaduais N.º. 1.817, de 27 de outubro de 1978, e 2.952, de 15 de julho de 1981, para a subcategoria ZUPI-1;

b) comércio, prestação de serviços, depósitos e pequenas oficinas;

c) no setor A-05, além do indicado nas alíneas "a" e "b", demais usos, a saber:

1. esportivos: pistas de autódromo, kartódromo e autoramas, quadras poliesportivas, clubes esportivos, estádios e ginásios esportivos;

2. serviço de saúde: pronto-socorro, radiologia, laboratórios, ambulatórios, clínicas médicas e dentárias e demais usos correlatos, exceto internações;

3. recreativo ou sociais: tiro ao alvo, boliche, boates, bilhares e snookers, clubes e sedes;

4. culturais: cinema, teatro, auditórios, museus e centro de convenções.

II - coeficiente de aproveitamento:

a) indústrias de acordo com o disposto na Lei Estadual nº 1817, de 27 de outubro de 1978, para a ZUPI-1, depósitos e pequenas oficinas:

1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2. básico = 0,8 (oito décimos);
3. máximo = 1,0 (um).

b) comércio e prestação de serviços:

1. para o setor A-05:
1.1. mínimo = 0,1 (um décimo);
1.2. básico = 3,0 (três);
1.3. máximo = 4,0 (quatro).
2. para o setor D-10:
2.1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2.2. básico = 1,2 (um inteiro e dois décimos);
2.3. máximo = 1,5 (um inteiro e cinco décimos).
3. para os demais setores:

3.1. mínimo = 0,1 (um décimo);
3.2. básico = 1,5 (um inteiro e cinco décimos);
3.3. máximo = 2,0 (dois).
c) usos esportivos, recreativos, sociais e culturais:
1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2. básico = 1,2 (um inteiro e dois décimos);
3. máximo = 1,5 (um e meio).
d) serviços de saúde:
1. mínimo = 0,1 (um décimo);
2. básico = 2,5 (dois inteiros e cinco décimos);
3. máximo = 3,0 (três).
III - taxa de ocupação:
a) indústrias, comércio e serviços, depósitos e pequenas oficinas: 70% (setenta por cento);
b) serviços de saúde e usos esportivos, recreativos, sociais e culturais: 55% (cinquenta e cinco por cento).
IV - recuos:
a) indústrias, serviços de saúde e usos esportivos, recreativos, sociais e culturais:
1. de frente:
1.1. no setor A-05: 10,00m (dez metros);
1.2. demais setores: 6,00m (seis metros).
2. laterais: 2,00m (dois metros) em ambos os lados;
3. de fundo: 3,00m (três metros).
b) comércio e prestação de serviços:
1. de frente: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), com o mínimo de 12,00 m (doze metros);
2. laterais: serão calculados pela fórmula h/8 (altura do prédio dividido por oito), com o mínimo de 3,00 m (três metros) em ambos os lados;
3. fundos: será calculado pela fórmula h/10 (altura do prédio dividido por dez), com o mínimo de 3,00 (três metros);
4. entre prédios: será calculado pela fórmula h/6 (altura do prédio dividido por seis), da menor altura, com o mínimo de 4,00m (quatro metros).

§1° Os subsolos do uso comercial e serviço, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 12,00m (doze metros), para os lotes de meio de quadra e 10,00m (dez metros) para o recuo correspondente à via pública de menor importância, nos lotes de esquina, salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais;

II - laterais e fundos: inexigíveis.

§2° Os subsolos poderão aflorar no máximo 7,00m (sete metros) do perfil natural do terreno ao ponto mais alto do telhado, desconsiderado o muro de fechamento ou guarda-corpo.

§3° As fachadas dos subsolos, afloradas acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio das guias, deverão receber tratamento arquitetônico adequado em observância à estética urbana, consistente no seguinte:

I - no mínimo 50% da fachada, no sentido horizontal e vertical, deverá ser aterrado em forma de talude e ajardinado;

II - o restante do afloramento deverá receber tratamento arquitetônico adequado, tanto no aspecto estético, quanto funcional.

§4° Os sobressolos do uso comercial e serviço, destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, tais como hall de entrada, vestiários e instalações sanitárias, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 12,00m (oito metros), para os lotes de meio de quadra e 10,00m (dez metros), para o recuo correspondente a via pública de menor importância, nos lotes de esquina, salvo restrição maior decorrente de normas contratuais e conveniais;

II - laterais: 3,00m (três metros);

III - fundos: 3,00m (três metros).

§5° Os sobressolos poderão aflorar, no máximo 7,00m (sete metros) do perfil médio da guia, não sendo considerado na altura do prédio.

§6° Para uso industrial no Setor A-05, nos lotes de esquina com área inferior ao estabelecido no artigo 62 o recuo correspondente à via pública de menor importância ou via de acesso secundário ao prédio, será reduzido a 6,00m (seis metros), salvo maior exigência estabelecida por normas contratuais/conveniais.

§7º As usinas de concreto asfáltico ou atividades correlatas somente poderão se instalar em imóveis distantes a mais de 500,00m de raio das zonas residenciais e instituições de ensino.

§8º Para efeito de conferência com relação aos recuos e metragem quadrada dos lotes, será admitida diferença de até 5% (cinco por cento), a maior ou menor, da área ou medida linear dos recuos ou área dos lotes.

CAPÍTULO VIII
DOS SETORES DE OUTROS USOS

SEÇÃO I
DO SETOR DE USO ESPECIAL – SUE

Art. 63. Fica considerado Setor de Uso Especial (SUE) o setor constante da tabela XIII do anexo IV desta lei complementar, de propriedades da União, jurisdicionadas ao Ministério do Exército.

Art. 64. A normalização para o uso dos SUE dependerá de planejamento, que observará as diretrizes estabelecidas na Lei Complementar nº 150, de 10 de dezembro de 2004.

SEÇÃO II
DOS SETORES DE EXPLORAÇÃO MINERAL – SEM

Art. 65. Ficam considerados Setores de Exploração Mineral (SEM) as áreas situadas nos setores constantes da tabela XIV do anexo IV desta lei complementar, ficando sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de usos permitidos: mineração e atividades industriais e comerciais correlatas;

II - coeficiente de aproveitamento:

a) mínimo = 0,001 (um milésimo);

b) básico = 0,004 (quatro milésimos);

c) máximo = 0,005 (cinco milésimos).

III - taxa de ocupação = 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento);

IV - recuos:

a) de frente = 15,00m (quinze metros);
b) laterais = 5,00m (cinco metros);
c) fundos = 8,00m (oito metros).

SEÇÃO III
DOS SETORES DE USO DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - SPA

Art. 66. Ficam considerados Setores de Uso de Proteção Ambiental as áreas situadas nos setores constantes da tabela XV do anexo IV desta lei complementar, ficando sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de usos permitidos:
a) Usos inerentes ao funcionamento de Parques;
b) Repartições sobre o Meio Ambiente;
c) Administração Pública.
II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

SEÇÃO IV
DOS SETORES DE USO DE ATERRO SANITÁRIO – SAS

Art. 67. Fica considerado Setor de Uso de Aterro Sanitário a área situada no setor constante da tabela XVI do anexo IV desta lei complementar, ficando sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de usos permitidos: tratamento, disposição ou transbordo de resíduo sólidos urbanos de classe "II a" e "II b", estabelecido pela N.B.R. 10.004 da A.B.N.T, e deposição de resíduos inertes e da construção civil, bem como serviços correlatos.

II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

SEÇÃO V
DO SETOR DE USO INSTITUCIONAL ESPORTIVO PÚBLICO – SIEP

Art. 68. Ficam considerados Setores de Uso Institucional Esportivo Público (SIEP) as áreas situadas nos setores constantes da tabela XVII do anexo IV desta lei complementar, ficando sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de usos permitidos: praças esportivas públicas com atividades correlatas.

II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

SEÇÃO VI
DO SETOR DE TRATAMENTO DE ESGOTOS E RESÍDUOS SÓLIDOS - STERS

Art. 69. Fica considerado Setor de Tratamento de Esgoto (STERS), situado no setor constante da tabela XIX do anexo IV desta lei complementar, ficando sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de usos permitidos: sistemas de tratamento do esgoto urbano e resíduos sólidos.

II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

SEÇÃO VII
DO SETOR DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL - SPH

Art. 70. Fica considerado Setor de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural (SPH), situado no setor constante da tabela XX do anexo IV desta lei complementar, ficando sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de usos permitidos: preservação do patrimônio histórico e cultural.

II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

SEÇÃO VIII
DO SETOR DE CEMITÉRIO – SCM

Art. 71. Fica considerado Setor de Cemitério (SCM), situado no setor constante da tabela XXI do anexo IV desta lei complementar, ficando sujeitas, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de usos permitidos: vigília de defunto e sepultamento de cadáveres.

II - índices urbanísticos: a critério da Administração.

CAPÍTULO IX
DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA USOS ESPECIAIS.

Art. 72. Os usos a seguir relacionados serão admitidos nos setores de usos indicadas, desde que obedecidos os seguintes índices urbanísticos:

USOS	LOCAIS PERMITIDOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			RECUOS MÍNIMOS (EM METROS)					
						FRENTE		LATERAIS		FUNDOS	
			MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	Até 2 pavimentos acima do nível médio da guia	Acima de 2 pavimentos acima do nível médio da guia	Até 2 pavimentos acima do nível médio da guia	Acima de 2 pavimentos acima do nível médio da guia	Até 2 pavimentos acima do nível médio da guia	Acima de 2 pavimentos acima do nível médio da guia
PENSIONATOS	SCE	50%	0,1	1,0	1,1	10,00		5,00 (em ambos os lados)		8,00	
	SPC, SUD	55%	0,1	4,0	5,0	10,00		2,00 (em ambos os lados)		6,00	
ASILOS	SCE	50%	0,1	1,0	1,1	10,00		5,00 (em ambos os lados)		8,00	
	SPC, SUD	55%	0,1	4,0	5,0	10,00		2,00 (em ambos os lados)		6,00	
MOTÉIS	SCE	60%	0,1	1,0	1,5	10,00		2,00 (em ambos os lados)		5,00	
	SPC, SUD, SUPI-1	55%	0,1	4,0	5,0	10,00		2,00 (em ambos os lados)		6,00	
HOSPITAIS	SCH, SCS, SCE e uso comercial dos setores residenciais	45%	0,1	3,0	4,0	h/6 com o mínimo de 15,00		h/8 com o mínimo de 5,00		h/10 com o mínimo de 10,00	
	SPC, SUD	55%	0,1	4,0	5,0	10,00		2,00 (em ambos os lados)		6,00	
SERVIÇOS DE SAÚDE	SCH, SCS, SCE e uso comercial dos setores residenciais	55%	0,1	1,0	3,0	5,00	h/6 com o mínimo de 5,00	2,00	h/8 com o mínimo de 3,00	3,00	h/10 com o mínimo de 3,00
	SUPI-1, SPC, SUD	55%	0,1	4,0	5,0	10,00		2,00 (em ambos os lados)		6,00	
CEMITÉRIO HORIZONTAL	SCH, SCS, SUD de usos exclusivos de indústria, comércio e serviços, SCM e SUPI-1	20%	0,1	1,0	1,5	30,00 (para sepulturas e construções)		20,00 (para sepulturas e construções)		30,00 (para sepulturas e construções)	
CEMITÉRIO VERTICAL	SUD de usos exclusivos de indústria, comércio e serviços, SCM e SUPI-1	30%	0,1	3,0	5,0	15,00 (para terreno de esquina, o recuo correspondente a via secundária será de 8,00m)		5,00 acrescidos do valor resultante da fórmula h/15 (altura do prédio dividido por quinze)		10,00	
CREMATÓRIO	SUD de usos exclusivos de indústria, comércio e serviços, afastado no mínimo 200,00m DOS SETORES de usos residenciais, SCM e SUPI-1	30%	0,1	3,0	5,0	15,00		10,00		10,00	
VELÓRIO	SUD, SPC, SCE, SUPI-1, SCS, SCM e usos comerciais dos setores residenciais	55%	0,1	1,0	3,0	5,00	h/6 com o mínimo de 5,00	2,00	h/8 com o mínimo de 3,00	3,00	h/10 com o mínimo de 3,00
AEROPORTO	SUD e SUE	20%	0,1	0,1	0,28	30,00		20,00		30,00	
HELIPONTO	SUD, SPC, SCE, SUPI-1, SCS, SCM	10%	0,1	0,3	0,5	10,00		10,00		10,00	
HELIPORTO	SUD e SUE	10%	0,1	0,3	0,5	20,00		20,00		20,00	
USINA DE INCINERAÇÃO DE RESÍDUOS ORGÂNICOS	SUPI-1, STERS e SUD (exceto no setor A-22) de usos exclusivos de indústria, comércio e serviços, afastado no mínimo 200,00 metros dos setores de uso residencial	20%	0,1	0,3	0,5	30,00 (para os equipamentos)		30,00 (para os equipamentos)		30,00 (para os equipamentos)	
						10,00 (para as construções administrativas)		5,00 (em ambos os lados para as construções administrativas		5,00 (para as construções administrativas	
						100,00 (para as zonas residenciais)		100,00(para as zonas residenciais)		100,00 (para as zonas residenciais)	
INSTITUIÇÕES	ESPORTIVAS	SCE e usos comerciais dos setores residenciais	55%	0,1	1,0	1,5	5,00		2,00 (em uma delas)		3,00	
		SPC, SUD	55%	0,1	4,0	5,0	10,00		2,00 (em ambos os lados)		6,00	
	RECREATIVAS	SCE e usos comerciais dos setores residenciais	55%	0,1	1,0	1,5	5,00		2,00 (em uma delas)		3,00	
		SUD, SPC	55%	0,1	4,0	5,0	10,00		2,00 (em ambos os lados)		6,00	
	SOCIAIS	SCE e usos comerciais dos setores residenciais.	55%	0,1	1,0	1,5	5,00		2,00 (em uma delas)		3,00	
		SUD, SPC	55%	0,1	4,0	5,0	10,00		2,00 (em ambos os lados)		6,00	
		Nas quadras 26A e 36 do Alphaville Residencial 1	57%	0,1	0,1	1,15	7,00		5,00		5,00
	CULTURAIS	SCE e usos comerciais dos	55%	0,1	1,0	1,5	5,00		2,00 (em uma delas)		3,00

		SUD, SPC	55%	0,1	4,0	5,0	10,00		2,00 (em ambos os lados)		6,00	
	RELIGIOSAS	SCS, SCE e usos comerciais dos setores residenciais.	55%	0,1	1,0	1,5	5,00	h/6 com o mínimo de 5,00	2,00 (em uma delas)	h/8 com o mínimo de 3,00	3,00	h/10 com o mínimo de 3,00
		SUD, SPC	55%	0,1	4,0	5,0	10,00		2,00 (em ambos os lados)		6,00	
	ENSINO	SCH, SRCS, SCS, SCE e usos comerciais dos setores Residenciais.	55%	0,1	1,0	3,0	5,00	h/6 com o mínimo de 5,00	2,00	h/8 com o mínimo de 3,00	3,00	h/10 com o mínimo de 3,00
		SUD, SPC	55%	0,1	4,0	5,0	10,00		2,00 (em ambos os lados)		6,00	
	FILAN-TRÓPICAS	SCH, SRCS, SCS, SCE e uso comercial dos setores residenciais	55%	0,1	1,0	1,5	5,00		2,00 (em uma delas)		3,00	
		SPC, SUD, SUPI-1	55%	0,1	4,0	5,0	10,00		2,00 (em ambos os lados)		6,00	
	ADMINISTRA-TRATIVAS E GOVERNA-MENTAIS	TODOS	70%	0,1	1,0	3,0	5,00		2,00		3,00	

Art. 73. Será admitida a instalação de estabelecimentos industriais, não incômodos, enquadrados como microempresas (M.E.) e Microempreendedor Individual (MEI), em vias públicas do sistema viário principal do Município, consideradas como logradouros comerciais, desde que atendam aos índices urbanísticos estabelecidos ao comércio e serviços dos respectivos setores, bem com as demais legislações Federal, Estadual e Municipal.

§1° Entende-se por estabelecimento industrial não incômodo, aquele passível de adequação aos mesmos padrões de usos comerciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, com área produtiva utilizável de 350,00m² e cujo funcionamento não inclua a adoção de processos que possam causar prejuízos à comunidade e quando do exercício de suas atividades ocorram quaisquer dos seguintes danos:

I - prejuízo à saúde, como tal entendida a provocação de lesões orgânicas, disfunções fisiológicas ou perturbações psíquicas em pessoas, fora do estabelecimento;

II - prejuízo à segurança e bem-estar da população, como tal entendida a provocação de acidentes ou obstáculos à livre circulação de pessoas ou qualquer outra dificuldade para o pleno exercício dos direitos dos munícipes;

III - prejuízos à integridade da flora e fauna regional, como tal entendidos os impedimentos ou dificuldades à conservação e ao desenvolvimento da vida animal e vegetal;

IV - danos, em níveis máximos de:

a) ruído, conforme estabelecido em legislação específica;

b) poluição ambiental, de acordo com legislação da CETESB.

V - danos causados aos materiais e estruturas do prédio, em consequência

de vibrações dos equipamentos.

§2º Os estabelecimentos enquadrados na categoria "industriais não incômodos" deverão adequar-se aos seguintes parâmetros:

I - potência elétrica máxima instalada de equipamentos ruidosos: 10cv;

II - potência elétrica máxima por equipamento ruidoso: 3cv;

III - número máximo de funcionários incluindo proprietários: 20 pessoas;

IV - horário de funcionamento:

a) de 2ª a 6ª feira, das 7:00h às 20:00h;

b) Sábado das 8:00h às 13:00h.

V - não funcionamento aos domingos e feriados;

VI - área produtiva máxima, incluindo vestiários, sanitários e laboratórios (exceto escritórios): 350,00m²;

VII - área máxima do terreno: 500,00m²;

VIII - devem dispor de área para carga e descarga, em local próprio, quando a atividade assim exigir.

§3º Os estabelecimentos constantes no "caput" deste artigo estarão sujeitos ao licenciamento de baixo impacto ambiental de âmbito local, conforme Deliberação Normativa do CONSEMA – Conselho Estadual do Meio Ambiente, e poderão comportar as atividades relacionadas no anexo V desta lei complementar.

§4º Para os efeitos do "caput" deste artigo, as vias públicas consideradas como eixos comerciais são as relacionadas no anexo VI desta lei complementar.

Art. 74. Será tolerada a permanência ou a instalação de estabelecimentos industriais, não incômodos, enquadrados como microempresas (M.E.) e Microempreendedor Individual (MEI), não localizados em vias públicas do sistema viário principal do Município, consideradas como logradouros comerciais, desde que atendam aos índices urbanísticos estabelecidos ao comércio e serviços dos respectivos setores, bem com as demais legislações Federal, Estadual e Municipal, e desde que:

I – os estabelecimentos não estejam localizados em área de uso estritamente residencial de loteamentos ou desmembramentos que disponham de áreas ou eixos destinados ao comércio local, quando localizados no mesmo grupo de quadras contíguas, nos termos do art. 161;

II – sejam atendidos os pré-requisitos e parâmetros estabelecidos nos §§1º

e 2º do art. 73, exceto no que se refere ao horário de funcionamento;

III – os estabelecimentos estejam sujeitos ao licenciamento de baixo impacto ambiental de âmbito local, conforme Deliberação Normativa do CONSEMA – Conselho Estadual do Meio Ambiente e comportem as atividades relacionadas no anexo XIV desta lei complementar;

IV – comprovado o exercício da atividade, ou grupo de atividades, ou a operação, em horário normal de funcionamento, há mais de 60 (sessenta) meses contados retroativamente da publicação desta lei complementar;

V – seja providenciada a elaboração e apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pelo proprietário/empreendedor ou pelo responsável legal pelo exercício das atividades pretendidas, bem como obtida a aprovação ou anuência deste relatório pelos órgãos competentes da municipalidade.

Parágrafo único. Considera-se horário normal de funcionamento, para os efeitos deste artigo, o período das 8h00min (oito horas) às 18h00min (dezoito horas), de 2ª a 6ª feira, e das 08h00min (oito horas) às 13h00min (treze horas) aos sábados, não sendo permitido o funcionamento do estabelecimento aos domingos e feriados.

Art. 75. Fica vedada a instalação e funcionamento de presídios, penitenciárias, casas de detenção provisórias e similares em quaisquer dos setores de Uso, ressalvados:

a) os prédios destinados a delegacias de policial e distritos policiais;

b) as situações de interesse público municipal, mediante aprovação do Poder Público Municipal.

Art. 76. São admitidos usos mistos em lotes e edificações.

§1º Nas edificações ou lotes ocupados por usos mistos será admitido o uso comum de instalações complementares às atividades instaladas.

§2º A licença de instalação e funcionamento poderá ser expedida para as unidades individualmente ou para o conjunto das atividades.

§3º Nas edificações destinadas aos usos não residenciais poderá ser expedida licença de instalação e funcionamento para a atividade estacionamento, mesmo quando se tratar de atividade complementar à principal.

Art. 77. Condomínio Comercial e de Serviços, para fins de aplicação desta lei, é o constituído por 2 (duas) ou mais atividades não residenciais, que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação e disponham de espaços e instalações de utilização comum caracterizados como bens de condomínio, privativos e exclusivos deste.

§1° Consideram-se espaços e instalações de utilização comum os destinados a passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infraestrutura e instalações para fins de controle ambiental, entre outros, que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condômino.

§2° No Condomínio Comercial e de Serviços o destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos coproprietários serão por eles regulamentados na forma da lei mediante Convenção de Condomínio, que deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando-se, no que couber, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou as que vierem a substituí-las.

§3° A constituição do Condomínio Comercial e de Serviços não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.

§4° Nas zonas ZPEI o Condomínio Comercial e de Serviços poderá ser implantado, desde que as atividades a serem instaladas sejam permitidas neste setor de uso;

I - o lote possua área maior ou igual a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e menor ou igual a 500 m² (quinhentos metros quadrados);

II - a quota de terreno por atividade a ser instalada seja superior a 50 m² (cinquenta metros quadrados);

III - as atividades a serem instaladas sejam permitidas neste setor de uso.

Art. 78. Uso industrial, para fins da legislação de uso e ocupação do solo, é aquele cuja atividade envolva processos de transformação, de beneficiamento, de montagem ou de acondicionamento na produção de bens intermediários, de capital ou de consumo conforme o determinado pela legislação pertinente.

Art. 79. Condomínio Industrial, para fins de aplicação desta lei, é o

constituído por 2 (duas) ou mais indústrias autônomas que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação e disponham de espaços e instalações de utilização comum, equipamentos de controle ambiental e insumos de processo, caracterizados como bens de condomínio, particulares e exclusivos deste.

§1° Consideram-se espaços e instalações de utilização comum, os destinados a passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infraestrutura industrial e instalações para fins de controle ambiental, entre outros, que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condômino.

§2° O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos coproprietários, serão por eles regulamentados, na forma da lei de condomínios vigente, mediante convenção de condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando-se, no que couber, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§3° As edificações do Condomínio Industrial deverão atender às exigências urbanísticas, parâmetros de incomodidade e condições de instalação constantes desta lei, para a categoria de uso industrial permitida na zona de uso na qual vier a ser implantado o condomínio, sem prejuízo de outras exigências ambientais.

§4° A constituição do Condomínio Industrial não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.

§5° O Condomínio Industrial será admitido em todas as zonas de uso onde a atividade industrial pretendida seja permitida.

§6° No Condomínio Industrial será admitida a implantação das categorias de uso de comércio e de serviços, desde que estas sejam permitidas nos setores de uso aonde o condomínio vier a ser instalado.

Art. 80. Para empreendimentos de condomínios privados de uso industrial, comercial, residencial ou misto, deverá ser prevista área de preservação ambiental, permeável, com plantio de árvores em um único perímetro de terreno, observadas as áreas mínimas de terreno e de construção constantes da tabela abaixo:

Parágrafo único. As condições pertinentes às áreas mínimas constantes da tabela em apreço não são aplicáveis cumulativamente.

USOS	ÁREA DE TERRENO ACIMA DE (m^2)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO ACIMA DE (m^2)	PERCENTUAL MÍNIMO DO TERRENO PARA ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
Industrial	50.000,00	----------	3%
Comercial	25.000,00	100.000,00	5%
Residencial	20.000,00	25.000,00	5%
Misto	20.000,00	25.000,00	5%

CAPÍTULO X
DAS NORMAS E DIRETRIZES DE NATUREZA URBANÍSTICA.

Art. 81. Considerando as necessidades de definição de condicionantes para implantação de empreendimentos, complementação e detalhamento dos parâmetros para uso e ocupação do solo, e a fixação de regras para novos parcelamentos do solo, ficam instituídos os seguintes instrumentos jurídicos:

I - Polo Gerador de Tráfego (PGT);
II - Hierarquização das Vias Públicas;
III - Empreendimentos de Impacto;
IV - Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);
V - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
VI - Instituto da Contrapartida.

SEÇÃO I
DO POLO GERADOR DE TRÁFEGO (PGT)

Art. 82. Considera-se Polo Gerador de Tráfego (PGT) o imóvel ou a edificação que, pela oferta de bens, serviços, moradia, trabalhos, negócios, educação, saúde e lazer, decorrentes da ocupação do solo por seus diferentes usos, gere grande fluxo de população, com substancial interferência no tráfego do entorno, colaborando para o alastramento dos problemas de circulação viária, necessitando de grandes espaços para garagens, estacionamentos, carga e descarga, ou movimentação de embarque e desembarque.

Art. 83. São consideradas geradoras de interferência no tráfego as atividades de carga e descarga, de embarque e desembarque e de tráfego de veículos e pedestres vinculadas aos seguintes usos, a saber:

I - local de reunião: associações, buffet, bingo, casa de espetáculo, cinema, circo, teatro, templo religioso e outras atividades assemelhadas;

II - local de serviço médico: centro médico, clínicas de especialidades médicas e outras atividades assemelhadas;

III - local de diagnóstico médico: laboratórios de análise clínicas e diagnóstico por imagem;

IV - hospital, maternidade e pronto-socorro;

V - ensino infantil: berçário, creche, jardim, maternal e outras atividades assemelhadas;

VI - ensino fundamental e médio: escola de ensino fundamental, escola de ensino médio e escola de ensino supletivo;

VII - ensino superior: faculdade e universidade;

VIII - outras instituições educacionais: idiomas, informática, música, pós-graduação, reforço, profissionalizante e outras atividades assemelhadas;

IX - prestação de serviço sem atendimento de clientes no local;

X - prestação de serviço com atendimento de clientes;

XI - estacionamentos, transportadoras, serviços automotivos e garagens: estacionamentos comercializados, garagens de veículos de carga ou transporte de passageiros, oficina mecânica e posto de abastecimento de veículos e outras assemelhadas;

XII - local de prática esportiva e recreativa: academia de ginástica, clube esportivo, escola esportiva, quadra esportiva e outras atividades assemelhadas;

XIII - instituição financeira: agência bancária, agência de correios, financeira, loja de crédito e outras atividades assemelhadas;

XIV - casa de repouso, asilo, instituição social ou filantrópica: dispensário de higiene mental, dispensário de proteção infantil e maternal, dispensário de tratamento, lar para idosos e outras atividades assemelhadas;

XV – local de refeições: restaurante, lanchonete, bar, café, casa noturna, pizzaria, churrascaria, casa de chá e outras atividades assemelhadas;

XVI - supermercado, hipermercado, comércio atacadista, centro de compras e outras atividades;

XVII - comércio varejista: comércio diário e ocasional não classificados em outras atividades;

XVIII - indústria;

XIX - usos ou atividades que operem com sistema de "drivethru" ou "vallet service";

XX – residenciais plurifamiliares e conjuntos habitacionais;

XXI – hotéis e pousadas;

XXII - outras especificidades e/ou atividades, a critério da Administração Municipal.

Art. 84. Os usos aos quais estão vinculadas as atividades descritas no "caput" do artigo 83 e os respectivos portes adotados para enquadramento como Polo Gerador de Tráfego (PGT) são os especificados do quadro único do anexo XI desta lei complementar.

Parágrafo único. Em função do porte da atividade geradora de interferência no trafego, são definidas as quantidades de vagas e demais exigências para instalação e funcionamento de usos e atividades conforme disposto no quadro único do anexo XII desta lei complementar.

Art. 85. Os Polos Geradores de Tráfego (PGT) serão objeto de diretrizes especiais, mediante a apresentação do RIT (Relatório de Impacto de Trânsito), que poderão fixar, adicionalmente à exigência de vagas, medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias destinadas a viabilizar a aprovação e a implantação do empreendimento ou viabilizar a instalação e o exercício de atividade na edificação ou imóvel, medidas estas assim entendidas:

I - a adequação do sistema viário;

II - a implantação de sinalização e sistemas de controle de tráfego;

III - a adequação de área de acomodação de pedestres;

IV - as baias para embarque e desembarque ou estacionamento de fretados;

V - a acumulação de veículos;

VI - a construção de vias, viadutos, pontes e túneis;

VII - outras medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias correlatas.

§1° Medidas mitigadoras são aquelas destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados.

§2° Medidas compensatórias são aquelas destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados.

Art. 86. A emissão de Habite-se, Auto de Conclusão, Alvará de Funcionamento na Edificação ou documento equivalente, no caso de Polo Gerador de Tráfego, fica condicionada à prévia manifestação das áreas técnicas competentes, atestando o atendimento das diretrizes mencionadas no artigo anterior e, quando for o caso, condicionada à implementação das medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias fixadas.

Art. 87. Constatado, a qualquer tempo, o não cumprimento das diretrizes a que alude o art. 85 ou o não cumprimento do cronograma de implementação relativo às medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias, o proprietário/empreendedor e/ou o responsável legal pelo exercício das atividades pretendidas serão notificados para que se regularize a situação no prazo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo único. O não atendimento da notificação preliminar pelo proprietário/empreendedor ou pelo responsável legal pelo exercício das atividades pretendidas, no prazo estabelecido, poderá implicar o embargo da obra, a interdição do estabelecimento ou empreendimento e a aplicação das multas decorrentes, nos termos desta lei complementar.

Art. 88. Os procedimentos para aprovação de projetos arquitetônicos e para execução de obras e serviços necessários à minimização de impacto no Sistema Viário, decorrente da implantação de empreendimentos novos, públicos ou privados, ou da reforma de edificações, ou, ainda, para a instalação de atividades enquadradas como Polo Gerador de Tráfego – PGT, observarão as disposições desta lei complementar.

Art. 89. A aprovação por parte da SPU de projetos arquitetônicos e a expedição dos respectivos alvarás de construção e/ou reforma de empreendimentos enquadrados como PGT's ficam condicionadas à prévia análise do Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN), no que tange às interferências no sistema viário municipal, nos seguintes casos, sem prejuízo de outras disposições legais:

I - obra inicial;

II - modificação de projeto com acréscimo de área;

III - modificação de projeto sem acréscimo ou com decréscimo de área e alteração da categoria de uso e/ou atividade.

Parágrafo único. O licenciamento do uso de edificação existente para o exercício de atividade econômica ou institucional dependerá, igualmente, da prévia análise da DEMUTRAN, no que tange às interferências no sistema viário municipal, desde que, em função da instalação da atividade pretendida, o imóvel passe a se enquadrar como PGT, nos termos do disposto no art. 85, desta lei complementar.

§1° Caso a Administração Municipal julgue necessário, desde que tecnicamente justificável, os imóveis ou edificações que comportem, em princípio, atividades geradoras de interferência de baixo impacto no tráfego da rua, em função de sua área de influência de abrangência local, poderão ser enquadrados em outras categorias de PGT's.

§2° O enquadramento referido no §1° deste artigo independerá da área do terreno ou da área construída computável, quando a quantidade de viagens atraídas ou geradas pelo imóvel causar transtornos à livre circulação de veículos e pedestres, comprometendo a segurança de tráfego da via pública.

§3° Para aprovação de PGT's serão avaliadas medidas mitigadoras internas e externas, tais como:

I – capacidade de acumulação de veículos;

II – adequação de área de acomodação de pedestres;

III – baias para embarque e desembarque ou estacionamento de fretados;

IV – pátios de carga e descarga ou estacionamento de veículos de carga;

V – geometria e posicionamento dos acessos;

VI – implantação de um conjunto específico de medidas mitigadoras externas para adequação do sistema viário, tais como:

a) sistemas de controle de tráfego;

b) sinalização viária;

c) novos arranjos no traçado das vias;

d) a capacidade de tráfego da via;

e) outras adequações diretamente relacionadas aos efeitos provocados pelo afluxo de veículos e pedestres à edificação.

Art. 90. São consideradas geradoras de interferência no tráfego as atividades de carga e descarga, de embarque e desembarque e de tráfego de veículos e pedestres vinculadas aos usos constantes do art. 83, especificados no

anexo XI.

Parágrafo único. Caso a atividade pretendida não esteja especificada expressamente em uma das categorias de uso constante do anexo XI, desta lei complementar, o seu enquadramento poderá ser feito por similaridade.

Subseção I
Do Termo de Referência para a Elaboração do Relatório de Impacto no Trânsito – RIT

Art. 91. A SPU, por meio de seus canais de comunicação, disponibilizará aos interessados pelo licenciamento de empreendimentos enquadrados como PGT's o Termo de Referência que versará sobre o conteúdo mínimo, forma de apresentação e elaboração do Relatório de Impacto de Trânsito - RIT.

Parágrafo único. O Termo de Referência de que trata este artigo será objeto de Resolução a ser editada pela SPU.

Subseção II
Do Relatório de Impacto de Trânsito – RIT

Art. 92. O Relatório de Impacto de Trânsito – RIT dos empreendimentos públicos e privados deverá ser elaborado às expensas do empreendedor, por engenheiro civil ou arquiteto devidamente habilitado e registrado profissionalmente na Prefeitura e nos respectivos conselhos de classe, devendo obedecer aos critérios mínimos quanto à sua apresentação e ao conteúdo, conforme Resolução a ser editada pela SPU.

§1° Conforme explicitado no anexo XI, desta lei complementar, os PGT's, em função do porte, categoria de uso/atividade e/ou grau de interferência no tráfego, estarão associados, conforme o caso, a uma das duas categorias de RIT instituídas, a saber:

I – Relatório de Impacto de Trânsito Simplificado – RIT-S;

II – Relatório de Impacto de Trânsito Completo – RIT.

§2° Para os PGT's de médio porte, que pela sua natureza tenham área de influência com abrangência regional, de bairro, deverá ser apresentado inicialmente o Relatório de Impacto de Trânsito Simplificado – RIT-S, podendo

a SPU, por razões técnicas devidamente justificadas, exigir o Relatório de Impacto no Trânsito – RIT mais detalhado, elaborado de acordo com o Termo de Referência de que trata o art. 91.

§3º Para os PGT's de grande porte, que pela sua natureza tenham área de influência de abrangência interbairros, municipal e/ou metropolitana, deverá ser apresentado o Relatório de Impacto de Trânsito Completo – RIT, elaborado de acordo com o Termo de Referência de que trata o art. 91.

§4º Tratando-se de PGT que também se enquadre como Empreendimento de Impacto, o RIT pertinente poderá, preferencialmente, compor um dos capítulos do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, definido no art. 102.

§5º Os RIT's de que tratam os parágrafos anteriores deste artigo deverão ser assinados pelos proprietários dos empreendimentos e/ou responsáveis legais pelo exercício das atividades pretendidas e pelos responsáveis técnicos e demais profissionais responsáveis por sua elaboração, sendo todos solidariamente responsáveis pela veracidade das informações fornecidas.

§6º A SPU, por razões técnicas devidamente justificadas e após consulta aos demais órgãos competentes da Municipalidade, poderá dispensar a apresentação do RIT, quando for julgado que todos os elementos necessários estão contemplados em estudos existentes e/ou quando o PGT apresentar um potencial de geração inferior a 100 (cem) viagens motorizadas, indo ou vindo do empreendimento, durante a hora de pico, nas vias adjacentes.

Art. 93. O erro, omissão ou falsidade de quaisquer informações constantes dos documentos e/ou relatórios fornecidos pelo proprietário/empreendedor ou responsável técnico acarretará a cassação das licenças expedidas, bem como a aplicação das demais penalidades previstas na legislação vigente.

Subseção III
Das Medidas Mitigadoras e Compensatórias

Art. 94. As medidas mitigadoras e compensatórias de tráfego são qualificadas como toda e qualquer intervenção destinada a reduzir o impacto sobre o trânsito de uma determinada região, acrescido em decorrência da instalação de atividade econômica e/ou institucional ou da implantação de

empreendimento enquadrado como PGT, incluindo:

I – a adequação do sistema viário;

II – a implantação de sinalização e sistemas de controle de tráfego;

III – a adequação de área de acomodação de pedestres;

IV – as baias para embarque e desembarque ou estacionamento de fretados;

V – a acumulação de veículos;

VI – a construção de vias, viadutos, pontes e túneis;

VII – outras medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias correlatas.

Parágrafo único. A SPU poderá exigir do empreendedor número de vagas de estacionamento, carga e descarga ou embarque e desembarque em quantidade superior ao estabelecido no anexo XI, desde que necessário e justificado tecnicamente.

Art. 95. Nos casos em que a análise do projeto arquitetônico do empreendimento e do RIT apresentados indicarem a necessidade da execução de obras e/ou serviços relacionados à operação do sistema viário, caberá ao empreendedor arcar integralmente com o custo da contrapartida referente à implantação das medidas mitigadoras e/ou compensatórias constantes no Termo de Compromisso de que trata o §2º do art. 129, observado o disposto no art. 122, desta lei complementar.

Art. 96. As medidas mitigadoras indicadas no RIT e constantes no Termo de Compromisso deverão estar diretamente relacionadas com o impacto gerado no trânsito pelo empreendimento enquadrado como PGT.

SEÇÃO II
DA HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS PÚBLICAS

Art. 97. O Município de Barueri deverá promover a definição do sistema de hierarquização das vias públicas, identificando-as e classificando-as, conforme regulamento.

SEÇÃO III
DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 98. Empreendimentos de Impacto são todos aqueles, públicos ou privados, definidos no art. 99, que possam vir a causar:

I - alteração significativa no ambiente natural ou construído;

II - sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana;

III - repercussões significativas nas relações sociais, em decorrência do uso, porte ou ocupação projetados;

IV - deterioração na qualidade de vida da população circunvizinha.

V – desvalorização do patrimônio público e privado.

Art. 99. Com base no artigo anterior, são considerados Empreendimentos de Impacto:

I - as edificações não residenciais com área construída igual ou superior a 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados) de área considerada computável para fins de coeficiente de aproveitamento;

II - os empreendimentos ou atividades acima de 600 (seiscentas) vagas;

III - os empreendimentos residenciais com mais 500 (quinhentas) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com taxa de ocupação que resulte em área ocupada igual ou superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

IV - os "shopping-centers" ou centros comerciais que reúnam, em uma mesma edificação, diferentes lojas de comércio varejista, com área útil igual ou superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

V - as transportadoras e as garagens de veículos de transportes coletivos ou de cargas, com área de terreno ou de construção igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

VI - os supermercados ou hipermercados com área de venda igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

VII - os hospitais privados com área igual ou superior a 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados);

VIII - as instituições de ensino fundamental e médio com área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

IX - as instituições privadas de ensino superior com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);

§1° São dispensados de apresentação de RIT/RIV e do cumprimento da obrigação da contrapartida os empreendimentos especiais de interesse público a serem definidos em regulamento com enquadramento por decreto do executivo.

§2º Ficam por conta do município a adoção das providencias necessárias que demandem para a implantação dos empreendimentos previstos no parágrafo anterior, não se aplicando neste caso o disposto nos artigos 86, 117, 128, 133, 136, 137 e 138 desta lei complementar.

Art. 100. São, ainda, considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

I - centrais de carga;

II - centrais de abastecimento;

III - estações de tratamento sanitário;

IV - terminais de transporte;

V - cemitérios;

VI - estabelecimentos de lazer e diversão, onde a atividade de música ao vivo ou mecânica se estenda após as 22 horas, excetuados os casos localizados nos setores de uso SUD e SUPI, distanciados pelo menos 300 (trezentos) metros das divisas com setores residenciais;

VII - complexos esportivos, clubes recreativos ou desportivos com quadras cobertas ou não e similares, com horário de funcionamento que se estenda após as 22 horas;

VIII - empreendimentos com uso extraordinário destinados a esportes e lazer, como parques temáticos, estádios, autódromos e similares;

IX - concessão de uso do subsolo nas áreas públicas;

X - estações de transbordo de lixo e Usinas de Recuperação de Energia e Incineração de Resíduos;

XI - corredores de transporte coletivo intermunicipal;

XII - usinas de concreto, usinas de concreto asfáltico e atividades correlatas;

XIII - depósito de material de construção, com a venda a granel de materiais ou agregados (areia, pedra/pó de pedra, etc.);

XIV - helipontos, heliportos e aeroportos;

XV – Loteamentos e Desmembramentos com área de terreno superior à 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados);

XVI - Serviços de coleta de materiais recuperáveis (coleta seletiva/reciclagem)

XVII - outras atividades ou intervenções urbanas de impacto consideradas pela Municipalidade.

Parágrafo único. Nos setores residenciais contidos nos artigos 34 a 48,

Secção I a VI, do Capítulo V desta lei complementar, não será permitida a implantação de atividades que envolvam a estocagem a granel de materiais ou agregados (areia, pedra/pó de pedra, etc.) destinados à venda, e as atividades correlatas a transportadoras, oficinas mecânica, garagens de veículos de carga ou transporte de passageiros ou logísticas, deverão respeitar o horário de funcionamento de 2ª a 6ª feira, das 7:00h às 20:00h e Sábado das 8:00h às 13:00h, não sendo permitido seu funcionamento aos domingos e feriados.

Art. 101. A implantação, instalação e o funcionamento de Empreendimentos ou atividades de Impacto ficam condicionados à prévia elaboração e apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pelo proprietário/empreendedor ou pelo responsável legal pelo exercício das atividades pretendidas, e à aprovação ou anuência deste relatório pelos órgãos competentes da municipalidade.

§1° A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui nem isenta o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

§2° Nos casos em que couber Estudo de Vizinhança (EIV) e licenciamento ambiental, os procedimentos, no âmbito municipal, serão analisados de forma independente.

§3° Nos casos de licenciamento ambiental estadual, o Município analisará, separadamente, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

SEÇÃO IV
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)
E
RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

Art. 102. de Impacto Vizinhança (EIV) é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existirão com sua implantação e as que existiriam sem essa ação; cuja compilação desses dados, e conclusão deste estudo, denomina-se Relatório de Impacto Vizinhança (RIV).

§1º O Estudo de Impacto Vizinhança (EIV) deverá ser assinado pelos proprietários do empreendimento ou responsáveis pelo exercício das atividades pretendidas e pelos responsáveis técnicos e demais profissionais responsáveis por sua elaboração, sendo todos solidariamente responsáveis pela veracidade das informações fornecidas.

§2º Entende-se como vizinhança o entorno do local o qual poderá ser afetado pela implantação, instalação e funcionamento do empreendimento ou atividade, podendo ser:

I - vizinhança imediata, aquela instalada nos lotes e quadras lindeiras;

II - vizinhança mediata, aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida.

§3º Para a análise do EIV/RIV poderá ser apresentada a proposta de implantação do empreendimento em forma simplificada, tipo estudo de massa.

§4º Caso o interessado opte em apresentar o projeto completo, este só será analisado após o Parecer Final emitido pela Comissão de Análise de EIV/RIV desta municipalidade.

§5º Para os casos em que haja necessidade de avaliação do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB), poderá ser apresentado o projeto completo juntamente com o EIV/RIV, observando o parágrafo anterior.

§6º Em qualquer dos casos, deverão ser detalhados, para a perfeita compreensão do projeto, os seguintes itens:

a) os acessos e saídas do empreendimento;
b) as áreas destinadas a Carga e Descarga;
c) as áreas destinadas a Embarque e Desembarque;
d) a área destinada a acumulação de veículos;
e) a localização do controle de acesso.

§7º Para o caso disposto no §3º, a taxa de emolumentos a ser aplicada observará o disposto no §3º do artigo 28 da Lei Complementar nº 4, de 12 de dezembro de 1991.

Art. 103. O Estudo de Impacto Vizinhança (EIV), quando pertinente, será exigido para:

I - construção ou implantação do empreendimento;

II - ampliação do empreendimento, quando esta for considerada de impacto;

III - instalação e funcionamento de atividades em imóveis e empreendimentos ou edificações existentes.

Art. 104. O Estudo de Impacto Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização imobiliária;

IV - equipamentos urbanos;

V - equipamentos comunitários;

VI - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VII - sistema viário de circulação e transporte;

VIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno;

IX - outros aspectos considerados pela Municipalidade, conforme anexo XIII.

Art. 105. Os aspectos de cada uma das questões relacionadas no art. 104 e anexo XIII, desta lei complementar, serão analisados conforme regulamento vigente.

Art. 106. O Estudo de Impacto Vizinhança (EIV) deverá conter, no mínimo, os itens abaixo discriminados:

I - apresentação das informações necessárias à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e de suas alternativas tecnológicas, contendo no mínimo as seguintes indicações:

a) localização geográfica;

b) atividades previstas, bem como objetivos e justificativas;

c) descrição do projeto e de suas alternativas tecnológicas;

d) área, dimensões, volumetria e acabamento da edificação projetada;

e) indicação das entradas e saídas, distribuição do sistema viário de acesso ao empreendimento e informações acerca de possíveis interferências no tráfego.

II - delimitação da área de vizinhança imediata e mediata, com justificativa e sua descrição;

III - compatibilização do projeto com:

a) os planos e programas governamentais;

b) a legislação urbanística e ambiental

c) a infraestrutura urbana;

d) o sistema viário na área de vizinhança.

IV - identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de construção e operação ou funcionamento e, quando for o caso, de desativação do empreendimento ou atividade, contendo:

a) definição da área de empréstimo, para os casos de movimentação de terra;

b) destino final dos resíduos da construção civil, inclusive aqueles decorrentes das áreas de corte;

c) caracterização da cobertura vegetal do terreno;

d) produção e nível de ruído;

e) demanda de infraestrutura e recursos naturais.

V - descrição da qualidade ambiental futura da área em comparação com a qualidade atual;

VI - definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias;

VII - elaboração de programa de monitoramento dos impactos e da implementação das medidas preventivas, compensatórias, corretivas, mitigadoras e a metodologia e parâmetros a serem adotados com os prazos de execução, além dos responsáveis pela execução e o cronograma de implementação.

Art. 107. O Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento ou atividade, poderá solicitar, como condição para aprovação do projeto ou licenciamento da atividade, alterações e complementações.

Art. 108. Ficam sujeitos ao Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, os empreendimentos ou atividades que se enquadrem nos arts. 99 e 100, desta lei complementar.

Parágrafo único. Fica a critério da municipalidade decidir, desde que justificado tecnicamente, sobre a necessidade da apresentação do RIV para os casos omissos em que haja possibilidade de eventual conflito do uso pretendido com a vizinhança.

Art. 109. Para análise de empreendimentos enquadrados no RIV, o proprietário / empreendedor e/ou responsável legal deverá apresentá-lo, tendo como base o procedimento mínimo a ser disponibilizado pela SPU, devidamente assinado por ele e por responsável de nível superior, devidamente inscrito no CREA, CAU e demais órgãos de classe, acompanhado dos seguintes documentos:

I - material gráfico (projetos) em escala adequada, demonstrando a localização, os acessos, a área permeável, as áreas construídas/edificadas, os estacionamentos/garagens e futuras ampliações se for o caso;

II - RRT's /ART's – Registro/Anotação de Responsabilidade Técnica e demais registros de atividades técnicas, dos respectivos órgãos de classe para todas as modalidades profissionais;

III - cópia da matrícula do imóvel ou documento de propriedade;

IV - diretrizes das concessionárias responsáveis pelo abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e gás, caso forem adotadas soluções alternativas de abastecimento, relacionando-as e descrevendo-as;

V - licença prévia da CETESB, se for o caso;

VI - Relatório Técnico acompanhado de mapas e peças gráficas que delimitem as áreas impactadas, as graduações dos impactos e as propostas de medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias, quando for o caso, a serem implementadas.

Art. 110. O Relatório Técnico para os empreendimentos enquadrados no RIV deverá possuir o conteúdo mínimo constante do anexo XIII.

Parágrafo único. Deverão ainda constar do Relatório:

I - responsabilidade, na relação e qualificação da equipe técnica responsável pela elaboração do RIV;

II - conclusão, representada pelo relatório conclusivo do RIV, elaborado em linguagem simples e acessível, contendo a síntese dos estudos e, se for o caso, relação das medidas preventivas e mitigadoras necessárias para sua aprovação.

Art. 111. O RIV dos empreendimentos privados será objeto de análise consideração para emissão de Ofício com Parecer Final da SPU, mediante prévia manifestação, quando pertinente, das seguintes Secretarias:

I – Secretaria de Recursos Naturais e Meio Ambiente;

II – Secretaria de Transporte e Mobilidade Urbana;

III – Secretaria de Obras.

§1° Quando a natureza da matéria envolver áreas de competência de outras Secretarias, poderão ser colhidas as respectivas manifestações nos prazos estabelecidos no artigo 168, desde que determinadas pela Administração Pública.

§2° A exigência de apresentação do RIV interromperá os prazos de tramitação do processo administrativo em que se der, bem como interromperá o prazo para apreciação do empreendimento desejado, sendo que o reinício do prazo dar-se-á depois de todos os procedimentos necessários à sua análise.

Art. 112. O RIV para obras públicas Municipais poderá ser objeto de contratação e aprovação pela Secretaria de Obras, anteriormente à elaboração do projeto executivo, devendo-se atender, dentro dos prazos estabelecidos no artigo 170, a manifestação das demais Secretarias envolvidas, de acordo com a natureza do empreendimento.

Art. 113. O proprietário/empreendedor e/ou responsável legal, enquadrado nos requisitos de que trata esta lei, mediante requerimento formalmente instruído, dará entrada no pedido de aprovação do RIV, incluindo todos os projetos e memoriais, assinados pelos responsáveis técnicos registrados nos órgãos competentes.

Parágrafo único. Caberá à SPU e às demais Secretarias pertinentes:

I - verificar a conformidade do RIV com os requisitos exigidos para sua elaboração;

II - examinar a consistência técnica do RIV;

III - solicitar esclarecimentos e complementação das informações apresentadas;

IV - recomendar ou exigir ajustes;

V - recomendar a dispensa de elaboração de RIV, quando for julgado que todos os elementos necessários estão contemplados em estudos existentes;

VI - emitir parecer sobre o RIV do projeto submetido à sua consideração, recomendando o aceite ou a rejeição do documento pela autoridade competente, de modo parcial ou total;

VII - emitir recomendações acerca da adequação do projeto e das medidas de prevenção, recuperação, mitigação ou compensação a serem adotadas, quando for o caso;

VIII - manifestar-se quanto à prorrogação da validade da Certidão de Diretrizes;

IX - manifestar-se quanto aos recursos interpostos.

Art. 114. A SPU e o responsável pelas obras públicas quando for o caso, manifestar-se-ão, respectivamente, de forma conclusiva sobre o RIV, aprovando ou rejeitando o projeto, considerando as conclusões dos pareceres das demais Secretarias, caso necessário, condicionando sua aprovação à adoção de medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias necessárias a serem implantadas pelo proponente.

Parágrafo único. A análise do RIV poderá, ainda, exigir alterações no projeto do empreendimento, pertinentes.

Art. 115. Aprovado o RIV, as medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias, quando previstas, serão obrigatoriamente implementadas ou compensadas, sob pena de cassação do Alvará e autorizações a cargo do Poder Executivo Municipal.

§1° A validade do Ofício com Parecer Final é de 12 (doze) meses contados a partir de sua emissão.

§2° O prazo de validade poderá ser prorrogado por até 12 (doze) meses, a critério da SPU, mediante solicitação fundamentada do proprietário/empreendedor e/ou responsável legal.

§3° Quando necessário, será exigida a atualização de dados ou informações do RIV aprovado para prorrogação de sua validade.

§4° A aprovação de projeto ou de licenciamento de empreendimento ou atividade deverá respeitar as disposições contidas no Ofício com Parecer Final e no Termo de Compromisso.

§5º Deverão constar dos documentos de aprovação de projeto e de licenciamento todas as disposições da Ofício com Parecer Final e do Termo de Compromisso, quando houver.

Art. 116. Ficam passíveis de exigência de RIV as edificações que, ao mudar de destinação de uso ou atividade, configurarem como empreendimentos enquadrados neste instrumento, sem embargo das demais exigências previstas na LPUOS e no CEM.

Art. 117. A emissão de "habite-se" ou documento equivalente, ou da licença de funcionamento fica condicionada à declaração ou comprovante dos órgãos competentes de que foram implementadas todas as medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação quando o Ofício com Parecer Final assim o exigir.

§1º No caso de medidas de caráter contínuo em que o cronograma exceda a data de emissão do "habite-se" e/ou da licença de funcionamento, os órgãos, entidades ou concessionárias deverão indicar executor para acompanhar o cumprimento do Termo de Compromisso, conforme as respectivas competências.

§2º O descumprimento das medidas indicadas no §1º deste artigo terão efeito suspensivo do "habite-se" e/ou da licença de funcionamento, sem prejuízo das demais sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Art. 118. O proprietário/empreendedor e/ou responsável legal deverá recolher os tributos/taxas referentes à Análise Prévia com Diretrizes ou outro tributo/taxa específicos previstos no Código Tributário do Município de Barueri.

Art. 119. O proprietário/empreendedor e/ou responsável legal terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir emissão do primeiro comunicado para aprovar o RIV, podendo esse prazo ser prorrogado por igual período, a critério da SPU.

Art. 120. O não atendimento às disposições deste decreto implicará o indeferimento e o arquivamento do pedido, devendo o proprietário/empreendedor e/ou responsável legal, apresentar novo

requerimento, devidamente documentado.

SEÇÃO V
DA CONTRAPARTIDA

Art. 121. Fica instituído, no Município de Barueri, o Instituto da Contrapartida, entendida como o conjunto de ações necessárias à compensação mitigatória dos impactos dos empreendimentos ou atividades definidos nos artigos 83, 98 e 100 desta lei complementar.

Parágrafo único. A Contrapartida, uma vez comprovada a sua necessidade, deverá ser cumprida pelo proprietário/empreendedor em execução de obras ou serviços necessários a compensação mitigatória do empreendimento, ou seu equivalente em pecúnia, em parte ou no todo, quando da impossibilidade em se atender parcial ou integralmente, através de obras ou serviços necessários à mitigação dos impactos do empreendimento.

Art. 122. O valor correspondente da Contrapartida, uma vez apurado, com base nas ações necessárias para a mitigação dos impactos do empreendimento, não poderá ultrapassar o limite fixado de 5% (cinco por cento) do valor da construção do empreendimento, considerando para fins de cálculo o Custo Unitário Base (CUB) para o m² (metro quadrado) de construção (residencial e comercial), publicado pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil), ou outra base de cálculo oficial que vier a substituí-lo considerando, para tanto, o último Boletim publicado.

§1° Se o custo das obras de melhoria na infraestrutura urbana ultrapassar o limite de 5% estabelecido no "caput" deste artigo, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

I – sendo a implantação do empreendimento de relevante interesse público, a Administração Municipal elegerá, até o prazo de 60 (sessenta) dias, de forma expressa, dentre aquelas inicialmente previstas, as que deseja sejam executadas ou compensadas pelo empreendedor, ficando este desobrigado das demais obrigações que superem ao mencionado limite;

II – não sendo de relevante interesse público, o projeto deverá ser adequado, de tal forma que as obras de melhoria necessárias observem o limite de que trata o "caput" deste artigo.

§2º No caso do inciso II do §1º deste artigo, havendo interesse do empreendedor em manter o projeto original, caberá a ele executar e custear integralmente a totalidade das obras.

§3º Quando a implantação do empreendimento for considerada pela Administração Municipal de relevante interesse público, o percentual excedente de que trata o inciso I do §1º deste artigo poderá ser suportado pela Municipalidade, desde que tecnicamente justificável.

§4º Quando as medidas mitigadoras indicadas incluírem doação de área privada ao Município de Barueri, o empreendedor deverá elaborar o projeto e memoriais descritivos e oficializar junto à Prefeitura e ao Cartório de Registros de Imóveis a respectiva doação.

Art. 123. Definido o teor da Contrapartida, o proprietário/empreendedor deverá apresentar Termo de Compromisso para o seu cumprimento, com firma reconhecida e registro em Cartório de Títulos e Documentos, como condição de procedibilidade dos demais atos administrativos necessários ao início do processo de aprovação e licenciamento visando à implantação de seu empreendimento.

Parágrafo único. Em caso de não cumprimento, total ou parcial, do Termo de Compromisso celebrado, o instrumento em apreço constituirá título executivo extrajudicial, para que a Administração Municipal promova as medidas judiciais cabíveis contra o proprietário/empreendedor.

Art. 124. O adimplemento da Contrapartida poderá ser efetuado por meio das seguintes modalidades:

I - execução das obras definidas no art. 94;

II - em forma de pecúnia;

III - execução de serviços e obras consorciadas, a serem definidas pela Administração Pública, conforme carteira de obras e serviços, divulgada por Portaria da Administração Municipal, publicada no Diário Oficial de Barueri.

Parágrafo único. O cálculo, o adimplemento, a forma e demais especificações serão estabelecidos em regulamento.

Art. 125. A Contrapartida, caso seja cumprida em pecúnia, deverá ser

recolhida por meio da respectiva Guia de Recolhimento sob o Código de Receita a ser definido pela Secretaria de Finanças.

Art. 126. O pagamento da Contrapartida poderá ser parcelado, sendo que o cronograma de pagamento não poderá exceder ao cronograma de execução da obra ou do empreendimento.

Art. 127. Se o empreendedor optar pela execução de obras e serviços, poderá ser estipulada caução no valor correspondente das obras.

Art. 128. O prazo para início dos pagamentos ou execução das obras e serviços decorrentes da Contrapartida não poderá exceder ao prazo de validade do Alvará de Construção para início das obras do empreendimento, estipulado no art. 42 do CEM.

§1° A execução das obras e serviços decorrentes da Contrapartida deverá estar vinculada ao cronograma de execução da edificação apresentado pelo empreendedor, devendo sua conclusão preceder à expedição do "habite-se" ou documento equivalente e, quando for o caso, a expedição do Alvará de Funcionamento na Edificação.

§2° Para os empreendimentos compostos por mais de uma edificação ou por uma única edificação com usos distintos, bem como para os empreendimentos concluídos em etapas, a Anuência Prévia a ser expedida pela Secretaria de Obras, a pedido do empreendedor durante a fase de aprovação do projeto, poderá vincular a cada uma destas edificações e/ou etapas as medidas mitigadoras pertinentes, desde que tecnicamente possível.

Subseção I
Da Anuência Prévia e Termo de Compromisso

Art. 129. Após o procedimento de análise e aceitação do RIT e/ou EIV/RIV, o(s) representante(s) da(s) Secretaria(s) competente(s) emitirá(ão) manifestação técnica conclusiva, condição necessária à emissão de Anuência Prévia e à emissão de seu respectivo Termo de Compromisso.

§1° A Anuência Prévia é o documento que anui a implantação de intervenções no sistema viário ou de bem público em decorrência do

licenciamento do exercício de atividade econômica e/ou institucional ou em decorrência da aprovação de projeto de implantação, reforma ou ampliação de um empreendimento enquadrado como PGT e/ou Empreendimento de Impacto.

§2º O Termo de Compromisso é o documento de cunho contratual celebrado entre o Município de Barueri, por meio do órgão competente, e o representante legal do proprietário do empreendimento e/ou do responsável pela implantação da atividade pretendida ou do empreendimento anuído provisoriamente.

Art. 130. A Anuência Prévia e o seu respectivo Termo de Compromisso, para os empreendimentos enquadrados como PGT's e/ou Empreendimentos de Impacto, são documentos obrigatórios, cuja apresentação é condição necessária para o licenciamento, pela SPU, das obras relativas à implantação do empreendimento ou para o licenciamento do exercício de atividades econômicas e/ou institucionais pretendidas pelo proprietário/empreendedor.

§1º A inobservância deste artigo pelo empreendedor ou pelo responsável legal pelo exercício da atividade econômica ou institucional pretendida implicará a aplicação das penalidades cabíveis.

§2º A expedição da Anuência Prévia e do respectivo Termo de Compromisso será dispensada, quando não houver a necessidade de implantação de intervenções no sistema viário do Município ou de bem público.

§3º Para os empreendimentos considerados de Impacto, os documentos de que trata este artigo serão expedidos no próprio expediente de aprovação do RIV e para os empreendimentos enquadrados exclusivamente como PGT's serão expedidos durante o próprio licenciamento do empreendimento ou atividade.

Art. 131. A Anuência Prévia terá validade até a data prevista no Termo de Compromisso, em consonância com o cronograma físico de implantação das medidas mitigadoras e/ou compensatórias elencadas no referido termo, parte integrante da Anuência Prévia.

Art. 132. O Termo de Compromisso conterá todas as medidas mitigadoras e/ou compensatórias, internas e externas ao empreendimento, destinadas a minimizar ou eliminar o impacto a ser ocasionado pelo

empreendimento enquadrado como PGT ou Empreendimento de Impacto.

Parágrafo único. No caso da impossibilidade de mitigação completa dos impactos negativos causados pela implantação da atividade ou do empreendimento enquadrado como PGT ou Empreendimento de Impacto, deverão ser apresentadas medidas compensatórias.

Subseção II
Do Termo de Vistoria, Anuência Parcial e Anuência Definitiva

Art. 133. Concluídas as obras mitigadoras e/ou compensatórias previstas no Termo de Compromisso e as obras do empreendimento enquadrado como PGT e/ou Empreendimento de Impacto, o empreendedor deverá protocolar solicitação do "habite-se" ou documento equivalente no guichê de atendimento da SPU, localizado no Ganha Tempo Municipal.

§1° A expedição do "habite-se" ou documento equivalente pela SPU estará condicionada à expedição da Anuência Definitiva pela Secretaria de Obras, representada pelo Aceite de Obra Pública.

§2° Anuência Definitiva é o documento que anui à execução das medidas mitigadoras e/ou compensatórias elencadas no Termo de Compromisso, as quais estão vinculadas ao empreendimento enquadrado como PGT e/ou Empreendimento de Impacto.

Art. 134. A Secretaria de Obras realizará vistoria externa ao empreendimento enquadrado como PGT e/ou Empreendimento de Impacto, a fim de verificar o cumprimento do Termo de Compromisso e emitirá Termo de Vistoria.

Parágrafo único. Termo de Vistoria é o documento que atesta o cumprimento integral do Termo de Compromisso celebrado entre o Município e o representante legal do proprietário do empreendimento e/ou do responsável pela implantação da atividade pretendida ou do responsável pela implantação das intervenções no sistema viário municipal ou de bem público.

Art. 135. O Termo de Vistoria é documento obrigatório e necessário à emissão da Anuência Definitiva pela Secretaria de Obras.

Art. 136. A Anuência Definitiva e seu respectivo Termo de Vistoria, documentos obrigatórios para a expedição do "habite-se" ou documento equivalente, serão encaminhados à SPU, para as demais providências relativas à expedição deste último documento, o qual autoriza a ocupação do empreendimento enquadrado como PGT e/ou Empreendimento de Impacto.

Parágrafo único. O modelo de cada um dos documentos de que trata este artigo será objeto de Resolução a ser editada pela SPU.

Art. 137. A Secretaria de Obras emitirá a Anuência Definitiva no prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogável justificadamente por mais 15 (quinze) dias, contados a partir da data de encaminhamento, pela SPU, do expediente administrativo relativo à solicitação do "habite-se" ou documento equivalente, desde que cumpridas todas as formalidades legais.

Art. 138. Para os empreendimentos compostos por mais de uma edificação ou por uma única edificação com usos distintos, bem como para os empreendimentos concluídos em etapas, a Secretaria de Obras poderá emitir a Anuência Parcial, atestando que foram implantadas as medidas mitigadoras parciais estabelecidas no Termo de Compromisso, as quais estão vinculadas à edificação e/ou etapa do empreendimento objeto de concessão de habite-se parcial ou documento equivalente.

Art. 139. Constatado, a qualquer tempo, o não cumprimento das diretrizes a que alude o art. 86, da Lei Complementar nº 314/2013, ou o não cumprimento do cronograma de implementação relativo às medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias, o empreendedor e/ou o responsável legal pelo exercício das atividades pretendidas serão notificados pela Secretaria de Obras para que se regularize a situação, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da notificação.

Parágrafo único. O não atendimento da notificação preliminar pelo empreendedor ou pelo responsável legal pelo exercício das atividades pretendidas, no prazo estabelecido, poderá implicar o embargo da obra, a interdição do estabelecimento ou empreendimento e a aplicação das sanções cabíveis, e quando for o caso, a perda da garantia efetuada mediante caução em dinheiro ou fiança bancária.

Art. 140. No caso da impossibilidade do cumprimento das exigências estabelecidas ou o seu cumprimento dentro do prazo previsto no Termo de Compromisso, parte integrante da Anuência Prévia, por fatores alheios à sua atuação, o empreendedor poderá apresentar, mediante protocolo, pedido autônomo à SPU, contendo os elementos justificativos de inviabilidade, a solicitação de novo prazo e a indicação de garantias de aporte financeiro para a execução das obras necessárias.

§1° O pedido apresentado pelo empreendedor será submetido à análise da Secretaria de Obras que poderá emitir a Anuência Definitiva, oficiando à área competente para a adoção das providências necessárias.

§2° As garantias mencionadas no "caput" deste artigo serão efetuadas por caução em dinheiro ou fiança bancária, no valor equivalente ao da obra ou serviço a ser executado pelo proprietário /empreendedor.

§3° Sanados os motivos impeditivos da realização das medidas mitigadoras, a Secretaria de Obras deverá notificar o empreendedor para a realização imediata dos serviços, sob pena da revogação da Anuência Parcial e documentos subsequentes e da perda integral da garantia apresentada em favor da municipalidade.

§4° Quando a impossibilidade do cumprimento das exigências estabelecidas no Termo de Compromisso, parte integrante da Anuência Prévia, perdurar por mais de 12 (doze) meses, a Secretaria de Obras deverá retificar tais documentos, sem prejuízo da permanência da garantia oferecida.

CAPÍTULO XI
DAS CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, OCUPAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS LOTES

Art. 141. A construção e a ampliação das edificações ficam limitadas ao potencial construtivo resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo definido para o setor onde o imóvel estiver localizado.

§1° O potencial construtivo resultante da aplicação do coeficiente de

aproveitamento básico poderá ser ultrapassado até o limite referido no "caput" nas seguintes condições:

I - por meio de outorga onerosa do direito de construir, segundo as disposições do Plano Diretor e das leis específicas que disponham sobre este instrumento e desta lei complementar;

II - gratuitamente, segundo as disposições das leis que tratam dos coeficientes de aproveitamento a serem adotados por determinados usos que se quer incentivar e desta lei complementar;

III - por meio de transferência do direito de construir, segundo as disposições do Plano Diretor, das leis específicas que disponham sobre este instrumento e desta lei complementar.

§2º O coeficiente de aproveitamento máximo, poderá ser utilizado na sua integralidade, até que sejam regulamentados os incisos I, II e III do §1º deste artigo.

CAPÍTULO XII
DOS INDICES URBANISTICOS E NORMAS SUPLETIVAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 142. Os parcelamentos do solo urbano, no Município de Barueri, observarão, em caráter supletivo à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e as disposições desta lei complementar.

Art. 143. Para efeito de parcelamento do solo urbano, sob quaisquer de suas formas, ficam adotadas as definições constantes no anexo VII desta lei complementar.

Art. 144. Os loteamentos e desmembramentos destinarão o percentual mínimo de áreas públicas estabelecido na tabela – anexo VIII desta lei complementar, de acordo com o setor de uso em que a gleba estiver localizada.

§1º No caso de ser a área destinada a sistema viário inferior ao mínimo estabelecido na tabela, a diferença será acrescida à área do sistema de lazer.

§2º O atendimento das áreas mínimas constantes da tabela não desobriga o interessado da observância das disposições emanadas dos órgãos federais e estaduais.

Art. 145. Os projetos de loteamentos e desmembramentos deverão, obrigatoriamente, prever a reserva de área não edificável, para execução de obras de saneamento, em lotes que apresentarem partes situadas em cota inferior ao eixo da via pública.

Art. 146. Nos processos de aprovação de parcelamento do solo, as áreas institucionais especificadas no anexo VIII, desta lei complementar, poderão ser reservadas e doadas em outra localidade no perímetro urbano, visando ao atendimento de critérios resultantes de estudos e constatação de demandas da densidade demográfica de ocupação e aspectos físicos territoriais e socioambientais locais, ficando estabelecido, para os casos de deslocamento da área institucional, o acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) sobre os percentuais fixados no anexo VIII, desta lei complementar.

§1° Os critérios mencionados no "caput" deste artigo serão elaborados por colegiado composto por equipe multidisciplinar, com a representação das secretarias e unidades administrativas afins, mediante nomeação por Portaria específica do Prefeito Municipal.

§2° No requerimento da Certidão de Diretrizes o parcelador deverá manifestar sua pretensão em reservar e doar área de terreno, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, destinada à implantação de equipamentos comunitários (uso institucional) em outra localidade do perímetro urbano, indicando e identificando-a, mediante documentação de propriedade, plantas e memoriais descritivos.

§3° Tratando-se de áreas institucionais a serem reservadas e doadas em outra localidade do perímetro urbano, a Comissão Técnica a que alude o § 1° deste artigo emitirá um parecer quanto à aceitação ou não da área institucional pretendida e indicada pelo parcelador, podendo ainda indicar outra área, para reserva e implantação de equipamentos comunitários, observando os critérios estabelecidos no "caput" deste artigo.

§4° As despesas decorrentes da reserva e doação da área na forma do §2° deste artigo correrão por conta exclusiva do parcelador.

Art. 147. Os lotes resultantes de parcelamentos deverão, necessariamente,

confrontar com via oficial de circulação, não sendo admitidos lotes com acesso por simples passagem ou viela.

Art. 148. Os projetos de parcelamento serão aprovados ou rejeitados no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data do pedido ou, havendo exigências a serem satisfeitas, do seu cabal atendimento.

CAPÍTULO XIII
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 149. Para fins de aplicação do disposto nesta lei complementar, a equivalência entre as zonas de uso definidas nesta lei complementar e as zonas de uso da legislação anterior será efetivada através de decreto, observadas as disposições desta lei complementar.

Art. 150. No caso de expedientes administrativos ainda sem despacho decisório nesta Secretaria, protocolizados anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, os interessados poderão optar pela aplicação da legislação vigente à data do seu protocolamento, desde que oficializado por requerimento protocolizado com prazo máximo de 6 (seis) meses após a publicação desta lei complementar.

Art. 151. Não havendo a opção prevista, os expedientes administrativos com tramitação iniciada nesta Secretaria, ou pelo menos com a expedição do primeiro "comunique-se", protocolado anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, serão decididos de acordo com a legislação vigente na data de seu protocolo.

Parágrafo único. As disposições estabelecidas nesta lei relativas ao parcelamento do solo e remembramento de lotes, com as adaptações referidas no "caput", deverão prevalecer mesmo nos casos dos expedientes administrativos a que se refere o artigo desta lei complementar.

Art. 152. As alterações de projeto já aprovado em data anterior à da publicação desta lei complementar deverão ser analisadas observando-se os seguintes critérios:

I - projeto modificativo: com base na legislação vigente à época da aprovação, desde que, o Alvará de Construção esteja em pleno vigor;

II - projeto substitutivo: com base nas disposições desta lei complementar.

§1° Entende-se por projeto modificativo o que envolve modificações que não impliquem nova análise total e que preserve as características e categoria de usos predominantes, com variação máxima de até 10% (dez por cento) das áreas computáveis do projeto inicialmente aprovado.

§2° Considera-se projeto substitutivo o que altera, total ou parcialmente, o anterior, sem preservar suas características originais, constituindo um novo projeto.

CAPÍTULO XIV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 153. Nas unidades habitacionais em qualquer zona de uso, é facultado aos respectivos moradores o exercício de suas profissões, com o emprego de no máximo 1 (um) auxiliar ou funcionário, observados os parâmetros de incomodidade definidos para a zona de uso ou via, dispensada a licença de instalação e funcionamento;

Art. 154. Nos casos de usos especiais em conjunto com outros usos, serão considerados os índices urbanísticos do uso prevalecente ou, no caso de igualdade, o menos restritivo.

Art. 155. Nas unidades habitacionais em todo o perímetro municipal, é facultado aos respectivos moradores o exercício de atividades intelectuais, sem receber clientes e sem utilizarem auxiliares ou funcionários, dispensada a licença de instalação e funcionamento.

Art. 156. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições desta lei, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município, serão analisados, por meio de parecer da Comissão de Uso do Solo a ser criado por legislação específica.

Art. 157. A pesquisa e lavra de água mineral poderá ser permitida em uma determinada zona de uso em que seja permitido o uso não residencial, desde que a secretaria afeta à questão se manifeste de maneira favorável de forma a fixar as características de dimensionamento, aproveitamento, recuos,

gabaritos de altura máxima e demais condições.

Art. 158. O heliponto é considerado atividade complementar em relação às seguintes atividades:

I - hospitais e maternidades;

II - sedes de governos;

III - edificações de uso de segurança pública;

IV - corpo de bombeiros.

§1° É admitida a instalação de heliponto, como atividade complementar, em edificação regular destinada a um dos usos referidos neste artigo, independentemente do setor de uso onde estiver situado, devendo o heliponto neste caso, sujeitar-se as demais legislações municipais, estaduais e federais vigentes.

§2° Fica proibida a instalação de helipontos em edifícios estritamente residenciais com qualquer altura e em edifícios comerciais com altura inferior a 80,00 (oitenta) metros, contados a partir do nível médio da testada principal do lote.

§3° O Executivo deverá definir os procedimentos de análise e mitigação de impacto ambiental e de vizinhança relacionado à instalação e ao funcionamento de helipontos e heliportos, a ser estabelecido em decreto municipal.

CAPÍTULO XV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 159. Em cada Setor de Uso Residencial e Industrial poderão ser destinados áreas ou eixos para comércio local, cujos lotes deverão ter área mínima de 125,00m^2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros).

Parágrafo único. As áreas ou eixos para comércio local não poderão exceder a 30% da área loteada ou desmembrada, desde que sejam localizadas no mesmo grupo de quadra contíguas.

Art. 160. As limitações ora instituídas não serão aplicadas às atividades

relativas ao uso e ocupação do solo, comprovadamente existentes ou exercidas anteriormente à data da publicação da Lei n° 485, de 17 de outubro de 1984, desde que estejam em situação regular perante a Prefeitura.

§1° Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, é indispensável que os interessados comprovem a regularidade da situação, mediante a apresentação de "habite-se", auto de vistoria, alvará de conservação ou projeto regularmente aprovado pelos órgãos competentes.

§2° Com referência aos projetos regularmente aprovados, os interessados terão o prazo de dois anos a partir da data da publicação da Lei n° 485, de 17 de outubro de 1984, para a execução e conclusão, ao menos, do alicerce na sua totalidade.

§3° As atividades de que trata este artigo não podem ser objeto de ulterior modificação, salvo se propiciar a obediência às limitações administrativas fixadas por esta lei complementar.

Art. 161. Os usos em situação irregular perante a Prefeitura, instalados em data anterior à da publicação da Lei n° 485, de 17 de outubro de 1984, em local onde não são eles permitidos terão suas atividades administrativamente encerradas.

Art. 162. Pelo descumprimento das obrigações previstas nesta lei complementar e demais normas serão aplicadas as seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas em leis especiais:

I - advertência, com prazo a ser estabelecido em Decreto, para a regularização da situação, nos casos de primeira infração, quando não haja motivo relevante que justifique a imediata aplicação de sanções mais graves;

II - multa diária, a ser imposta e cobrada na forma estabelecida em lei específica, se não efetuada a regularização dentro dos prazos fixados pela Administração;

III - interdição de atividades, temporária ou definitiva, para os casos de infração continuada e outras previstas em normas complementares;

IV - embargo ou demolição, total ou parcial, de construção executada sem aprovação, ou em desacordo com os projetos aprovados, respondendo o infrator pelos danos e despesas a que der causa, direta ou indiretamente;

V - cassação da licença de execução de obras, de funcionamento ou outras relacionadas com a aplicação desta lei complementar, quando ocorrerem irregularidades com relação às licenças outorgadas.

Parágrafo único. As penalidades de interdição, embargo, demolição ou cassação de licença serão aplicadas sem prejuízo daquele objeto dos incisos I e II deste artigo.

Art. 163. Constatada alteração ou divergência das atividades descritas no Termo de Enquadramento, Alvará de Funcionamento ou documento equivalente, os estabelecimentos / empresas poderão sofrer as penalidades cabíveis previstas no artigo 125 nesta lei complementar e demais normas.

CAPÍTULO XVI
DOS ANEXOS

Art. 164. Fazem parte integrante desta lei complementar, os seguintes ANEXOS:

ANEXO I - MAPA DE COMPATIBILIZAÇÃO DAS ZONAS DO PLANO DIRETOR - MACROZONEAMENTO COM OS AGRUPAMENTOS DE SETORES – PLANTA CONTENDO DIVISÃO DAS (QUATRO) REGIÕES EM MACROZONAS

ANEXO II - DESCRIÇÃO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DAS QUATRO REGIÕES E SEUS RESPECTIVOS SETORES

ANEXO III - DESCRIÇÃO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DAS ZONAS DO PLANO DIRETOR – MACROZONEAMENTO;

ANEXO IV - TABELAS DE ENQUADRAMENTO DOS SETORES;

ANEXO V - RELAÇÃO DAS ATIVIDADES EM QUE OS ESTABELECIMENTOS CONSTANTES DO "CAPUT" DO ARTIGO 74 DEVERÃO SE ENQUADRAR.

ANEXO VI - RELAÇÃO DAS VIAS PÚBLICAS CONSIDERADAS COMO LOGRADOUROS COMERCIAIS PARA INSTALAÇÃO DE INDÚSTRIAS NÃO INCÔMODAS;

ANEXO VII - DEFINIÇÃO DOS CONCEITOS UTILIZADOS PARA EFEITO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO;

ANEXO VIII - DEFINIÇÃO DOS PERCENTUAIS MÍNIMOS DE ÁREAS PÚBLICAS DE ACORDO COM O SETOR DE USO EM QUE A GLEBA ESTIVER LOCALIZADA

ANEXO IX - TABELAS DE COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE AS ZONAS DO PLANO DIRETOR E O MACROZONEAMENTO

ANEXO X - MÉTODO PARA CONSTRUÇÃO GRÁFICA DA CURVA DE CONCORDÂNCIA ENTRE AS FAIXAS DE RECUO MÍNIMO OBRIGATÓRIO PARA OS LOTES DE ESQUINA.

ANEXO XI - QUADRO DE USOS DE INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO

ANEXO XII - QUANTIDADE DE VAGAS

ANEXO XIII - ELEMENTOS DE ANÁLISE PARA APROVAÇÃO DO ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO À VIZINHANÇA (RIV).

ANEXO XIV - RELAÇÃO DAS ATIVIDADES EM QUE OS ESTABELECIMENTOS CONSTANTES DO "CAPUT" DO ARTIGO 75 DEVERÃO SE ENQUADRAR.

Art. 165. Os dispositivos referentes à questão relacionada ao zoneamento previstos na Lei Complementar nº 150, de 10 de dezembro de 2004, não abordados nesta lei complementar, serão regulamentados através de decreto.

Art. 166. Nos prazos definidos nos artigos constantes do Código de Edificações não se incluirão os dias em que o procedimento estiver tramitando em outros órgãos da Municipalidade.

Art. 167. Os prazos para a análise, tramitação e conclusão dos expedientes administrativos destinados a viabilizar a implantação de atividades ou a implantação de empreendimentos enquadrados como Polos Geradores de Tráfego (PGT) e Empreendimentos de Impacto, observarão as disposições constantes nos artigos 168 a 170.

Art. 168. Os representantes das Secretarias envolvidas, na esfera das suas competências estabelecidas em lei e dentro de suas atribuições, manifestar-se-ão no tocante à apreciação inicial dos projetos envolvendo Polos Geradores de Tráfego (PGT) e/ou Empreendimentos de Impacto no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável justificadamente por mais 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. Os representantes das Secretarias envolvidas na apreciação subsequente de projetos envolvendo Polos Geradores de Tráfego (PGT) e/ou Empreendimentos de Impacto manifestar-se-ão no prazo de 15 (quinze) dias contados a partir da data da entrega dos documentos exigidos ou da data de encaminhamento, pela SPU, do processo ou da versão final do projeto arquitetônico contemplando as adequações solicitadas anteriormente mediante a expedição de despacho interlocutório (comunique-se).

Art. 169. A não manifestação ou apreciação inicial ou subsequente dos projetos envolvendo PGT e EIV/RIV de Empreendimentos de Impacto pelos demais órgãos municipais consultados pela SPU, dentro dos prazos estabelecidos no artigo anterior, ensejará a interpretação da concordância ou anuência desses órgãos, no âmbito de suas respectivas atribuições.

Art. 170. Os representantes das Secretarias envolvidas poderão solicitar informações complementares que julgar necessárias à análise e melhor elucidação do conteúdo do EIV/RIV ou do RIT apresentado, devendo tais solicitações constar do "comunique-se" unificado a ser expedido pela SPU.

§1° Os prazos, se não houver outros estabelecidos em norma específica, obedecerão ao disposto na Lei Complementar nº 4/1991 – Código de Edificações do Município – CEM.

§2° A não observância dos prazos estabelecidos no Código de Edificações do Município - CEM, para entregar as informações e/ou providenciar as

correções solicitadas por meio do "comunique-se", sem a devida justificativa, implicará o indeferimento e arquivamento do processo, devendo ele ser reiniciado em todas as suas etapas, caso haja interesse em novo pedido de análise do empreendimento.

Art. 171. Os Polos Geradores de Tráfego (PGT) e/ou os Empreendimentos de Impacto, ou qualquer construção já existente antes da publicação da Lei Complementar nº 314, de 07 de novembro de 2013, que não obedeçam às prescrições da legislação vigente no que se refere ao licenciamento da edificação e ao licenciamento do exercício da atividade pela SPU, serão considerados "não conformes".

§1º Polos Geradores de Tráfego (PGT) e/ou Empreendimentos de Impacto, ou qualquer construção, considerados "não conformes", nos termos do "caput" deste artigo, desde que devidamente regularizadas, e/ou cadastrados no Departamento Técnico de Cadastro Imobiliário e/ou Mobiliário, é assegurada a continuidade de sua localização e permanência, desde que não haja:

I - qualquer modificação física em suas características que possam agravar a sua interferência no sistema viário, tais como a alteração dos acessos ou alteração da área construída computável e/ou do número total de vagas sem a prévia autorização da SPU;

II - qualquer alteração nas atividades exercidas no local, inclusive a variação de sua intensidade, que implique o agravamento da deterioração da qualidade de vida da população circunvizinha;

III - o desrespeito à legislação ambiental no âmbito municipal, estadual e federal, sobretudo no que se refere aos parâmetros estabelecidos para manutenção dos níveis de ruído e para a manutenção dos padrões de qualidade do ar.

§2º Qualquer alteração das características das atividades exercidas e/ou de uso e ocupação de PGT's ou Empreendimentos de Impacto "não conformes" somente poderá ser aprovada após os procedimentos prescritos nesta lei complementar.

§3º Sempre que houver indícios quanto à não observância da legislação ambiental no âmbito municipal, estadual e federal, sobretudo no que se refere aos parâmetros estabelecidos para manutenção dos níveis de ruído e para a manutenção dos padrões de qualidade do ar, o Município de Barueri, por meio

de seus órgãos competentes, poderá solicitar ao potencial poluidor a apresentação de Laudos Técnicos específicos e, se for o caso, exigir as adequações que se fizerem necessárias no empreendimento, estabelecimento ou em suas instalações.

Art. 172. Todas as unidades municipais responsáveis pela apreciação dos projetos deverão atuar em total coesão e dar prioridade àqueles procedimentos que envolvam o Polo Gerador de Tráfego (PGT),

Art. 173. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar n.º 481, de 2 de dezembro de 2019.

Prefeitura Municipal de Barueri, 7 de abril de 2022.

RUBENS FURLAN
Prefeito Municipal

CERTIFICO QUE O PRESENTE ATO FOI PUBLICADO NA EDIÇÃO DO DIA
13/04/2022