PUBLICIDADE LEGAL

Prefeitura Municipal de Santo André

LEI Nº 9.924, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2016

Processo Administrativo nº 45.143/2005 - Projeto de Lei nº 40/2016.
DISPÕE sobre a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Santo André, e dá outras providências.
CARLOS GRANA, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,
FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:
LIVRO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
Art. 1º Em atendimento às disposições do artigo 100 da Lei Municipal nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, que instituiu o Plano Diretor de Santo André, e em conformidade com o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, fica aprovada a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana e da Macrozona de Proteção Ambiental.
Art. 2º A presente lei tem como principais finalidades:
I - ordenação e o controle do uso do solo, de forma a evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
II - definição de condicionantes para a implantação de empreendimentos de impacto e a regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
III - complementação e o detalhamento dos parâmetros para a ocupação do solo definidos pelo Plano Diretor;
IV - a fixação de regras para novos parcelamentos do solo na Macrozona Urbana levando em conta a exiguidade de terrenos disponíveis e a necessidade de simplificação da legislação;
V - a minimização dos fatores que geram interferência no tráfego;
VI - compatibilizar o uso, a ocupação e o parcelamento do solo, na Macrozona de Proteção Ambiental, em conformidade com a Lei Orgânica Municipal, com o Plano Diretor, e com a Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009, que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B e sua respectiva regulamentação;
VII - garantir a produção de água e a proteção dos recursos naturais;
VIII - disciplinar e compatibilizar o uso e a ocupação do solo com a proteção e recuperação dos recursos naturais;
IX - estabelecer regras para parcelamento do solo na Macrozona de Proteção Ambiental;
X - possibilitar o desenvolvimento socioeconômico sustentável das populações locais em consonância com a proteção e a recuperação dos recursos naturais;
XI - conservar as características naturais do território, visando assegurar a melhoria da qualidade ambiental e a conservação da biodiversidade da área.
Art. 3º Para efeitos desta lei será aplicado o Glossário constante do Anexo 5, parte integrante desta lei.
LIVRO II - DA MACROZONA URBANA
TÍTULO I - DA DISCIPLINA DO USO DO SOLO
Art. 4º O Anexo II da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004 - Plano Diretor, que dispõe sobre o uso do solo passa a viger na forma do Mapa 1, Anexo 1.1 desta lei.
§1º Os itens 2.3 e 2.4 do Anexo III - Descrição Perimétrica das Zonas da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, Plano Diretor, passa a viger na forma do Anexo 2.1 - Descrição Perimétrica da Zona de Ocupação Dirigida da Macrozona de Proteção Ambiental.
§2º Enquanto não forem regulamentadas, as Zonas Especiais obedecerão estritamente ao disposto para a Zona em que se situam.
CAPÍTULO I - DAS CATEGORIAS DE USO
Art. 5º O art. 74 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, que instituiu o Plano Diretor, passa a viger com a seguinte redação:
"Art. 74. O uso do solo fica classificado em:
I - residencial;
II - não-residencial;
III - misto.
§1º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar.
§2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.
§3º Considera-se uso misto aquele constituído pelo uso residencial e não-residencial na mesma edificação ou lote."
Seção I - Das Tipologias do Uso Residencial
Art. 6º O uso residencial divide-se nas seguintes tipologias:
I - unifamiliar: edificação destinada a apenas uma unidade habitacional no lote;
II - multifamiliar: tipologia em condomínio destinada a mais de uma unidade habitacional no lote, subdividindo-se em:
a) multifamiliar de pequeno porte caracterizado por unidades isoladas, justapostas ou geminadas e ou sobrepostas, uma sobre a outra;
b) multifamiliar do tipo vila: caracterizado por unidades habitacionais que poderão ser isoladas, justapostas e ou sobrepostas com no máximo uma sobre a outra, desde que garantido o acesso individual direto de todas as unidades por via ou praça interna descobertas;
c) multifamiliar vertical: edificação composta de unidades habitacionais sobrepostas em múltiplos pavimentos.
Art. 7º Será permitida a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, em toda a Macrozona Urbana, exceto na Zona Exclusivamente Industrial e nos setores não-residenciais do Eixo Tamanduateí.
Parágrafo único. Nas tipologias previstas no caput, atendido o disposto no Plano Diretor, será permitida a utilização do Coeficiente de Aproveitamento máximo previsto para a zona sem contrapartida financeira.
Seção II - Das Atividades do Uso Não-Residencial
Art. 8º O uso não-residencial compreende as atividades industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.
§1º As atividades relacionadas no caput poderão ter regras diferenciadas para implantação ou sofrer restrições quanto à sua localização no território, caso se caracterizem como especiais ou temporárias.
§2º As atividades especiais, definidas como aquelas que, por motivos de segurança, periculosidade, especificidade ou outras razões ligadas à sua natureza requeiram tratamento diferenciado, estão reguladas na Seção I, do Capítulo III, do Título II desta lei.
§3º As atividades temporárias, definidas como aquelas exercidas por tempo determinado, não implicando em construção definitiva no lote, estão reguladas na Seção II, do Capítulo III, do Título II desta lei.
§4º O uso não residencial não será admitido na tipologia vila.
Art. 9º Será permitida a instalação de condomínio industrial, comercial ou prestação de serviços, respeitados os seguintes requisitos:
I - no condomínio industrial será admitida a implantação de atividades de uso classificadas como não-residencial do tipo comércio e serviços, desde que estas sejam correlatas à atividade industrial, não sendo descaracterizado como condomínio industrial;
II - o condomínio industrial, comercial ou prestação de serviços não caracteriza parcelamento do lote, tampouco arruamento ou ampliação do mesmo.
Parágrafo único. Condomínio industrial, comercial ou prestação de serviço será constituído por 2 (duas) ou mais atividades não-residenciais autônomas, que ocupem a mesma edificação ou lote e disponham de espaços e instalações de uso comum, mesmo que descobertas, caracterizados como bens de condomínio.
Art. 10. Entende-se como correlatas à atividade industrial as seguintes atividades:
I - prestação de serviços caracterizada pelo fornecimento de mão de obra de natureza técnica ou especializada;
II - ensino e pesquisa relacionados à atividade industrial;
III - administração, apoio e fomento à atividade industrial;
IV - distribuição e comercialização por atacado dos produtos gerados pela atividade industrial;
V - liberação aduaneira;
VI - empresa transportadora de insumos e produtos manufaturados;
VII - outras atividades de natureza similar;
VIII - depósito fechado de insumos e produtos manufaturados.
§1º Para efeitos desta lei consideram-se instalações de uso comum, entre outras, as passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infraestrutura, instalações para fins de controle ambiental e insumos de processos, entre outros, que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condomínio.
§2º As edificações do condomínio deverão atender às exigências urbanísticas, parâmetros de incomodidade e condições de instalação estabelecidas nesta lei, para cada categoria de uso permitida na zona, sem prejuízo de outras exigências ambientais legalmente exigidas.
Seção III - Do Uso Misto
Art. 11. Considera-se uso misto aquele constituído pelo uso residencial e não-residencial na mesma edificação ou lote.
Parágrafo único. No uso misto serão admitidas áreas comuns de estacionamento se atendidas as exigências especificas para cada uso.
Art. 12. Na tipologia residencial multifamiliar vertical será admitido o uso não-residencial não incômodo, ou incômodo nível I, limitado aos dois primeiros pavimentos da edificação.
Parágrafo único. Será admitida a existência de áreas de uso coletivo destinadas a serviços voltados exclusivamente às unidades residenciais, tais como local para lavagem e secagem de roupas, dentre outros, sem implicar na caracterização de uso misto.
Art. 13. O uso misto não será admitido na tipologia residencial multifamiliar de pequeno porte acima de 3 (três) unidades e na do tipo vila.
CAPÍTULO II - DA DISTRIBUIÇÃO DOS USOS
Seção I - Da Distribuição dos Usos por Incomodidade
Art. 14. Para fins de localização, os usos e atividades são classificados por fator de incomodidade, nos níveis constantes no Quadro 1, Anexo 3.1, que estabelece os padrões de incomodidade admissíveis.
Parágrafo único. Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físico-ambientais e suas vivências sociais.
Art. 15. Os padrões de incomodidade definem-se na seguinte conformidade:
I - emissão de ruído: propagação sonora para fora dos limites do lote causada pelo uso de máquinas, equipamentos ou aparelhos ruidosos;
II - emissão atmosférica: lançamento, na atmosfera, de matéria, poeira ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;
III - vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível;
IV - poluição hídrica: toda e qualquer forma de matéria ou energia lançada ou liberada nas águas que venha a alterar as propriedades dessa água, afetando a saúde das espécies animais ou vegetais;
V - geração de resíduos sólidos: resíduos nos estados sólido e semissólido, que resultam de atividades de origem industrial, comercial, agrícola, de serviços e de varrição;
VI - periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde, em função da comercialização ou estocagem de materiais perigosos, explosivos, gás liquefeito de petróleo - GLP, combustíveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas que tratam do assunto.
Art. 16. O art. 77B da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a viger, com a seguinte redação:
"Art. 77B. A hierarquização viária, para fins exclusivamente da distribuição dos usos por incomodidade, classifica as vias em:
I - vias metropolitanas: destinadas a possibilitar o trânsito entre os municípios vizinhos, caracterizando-se por interseções em desnível ou em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade direta aos lotes lindeiros, normalmente através de faixas de desaceleração e aceleração;
II - vias arteriais primárias, destinadas a possibilitar o trânsito entre as regiões da cidade, caracterizando-se por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais;
III - vias arteriais secundárias: com a mesma função das vias arteriais primárias e menor carregamento de tráfego;
IV - vias coletoras primárias: destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias metropolitanas ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;
V - vias coletoras secundárias: com a mesma função das vias coletoras primárias e menor carregamento de tráfego;
VI - vias locais: aquelas destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas.
§1º A hierarquização viária adotada está disposta no Quadro 2, Anexo 3.2.
§2º As vias não integrantes do anexo mencionado no parágrafo anterior serão consideradas vias locais."
Art. 17. Os usos e as atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade constantes do Quadro 1, Anexo 3.1 desta lei, e distribuídos no território da Macrozona Urbana, conforme abaixo:
I - não incômodo: o uso residencial e as categorias de uso não-residencial com ele compatíveis, permitida sua localização em toda Macrozona Urbana;
II - incômodo nível I: o uso não-residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação em toda Macrozona Urbana, à exceção das vias locais;
III - incômodo nível II: o uso não-residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação em toda Macrozona Urbana, à exceção das vias locais e vias coletoras secundárias;
IV - incômodo nível III: o uso não-residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação no Setor Não Residencial do Eixo Tamanduateí e em toda Macrozona Urbana, à exceção das vias locais, coletoras primárias e secundárias;
V - incômodo nível IV: o uso industrial e correlato, cujas atividades apresentem níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial, sendo permitido apenas na Zona Exclusivamente Industrial.
§1º Na Zona Exclusivamente Industrial, para o uso industrial, admitir-se-ão incômodos superiores aos fixados no Quadro 1, Anexo 3.1, desta lei, desde que autorizados pelo licenciamento ambiental exigido.
§2º Lei ordinária, amparada na legislação estadual e federal pertinentes, poderá instituir novos parâmetros para enquadramento dos fatores de incomodidade definidos pelo Quadro 1, Anexo 3.1, desta lei.
§3º A atividade licenciada deverá manter o atendimento aos níveis de incomodidade previstos para o local.
Art. 18. A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa a análise da interferência no tráfego, o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e o licenciamento ambiental, nos casos em que a lei os exigir.
Art. 19. Quando da solicitação de Alvará do Uso do Solo à Prefeitura, o interessado deverá fornecer, no mínimo, os dados do empreendimento ou da atividade, fazendo constar o uso, a localização e a definição dos padrões de incomodidade previstos para o empreendimento.
Art. 20. Com base nas informações fornecidas pelo interessado, será fornecido o Alvará do Uso do Solo enquadrando o empreendimento ou atividade no nível de incomodidade permitido e demais restrições urbanísticas incidentes sobre o empreendimento.
Seção II - Da Distribuição das Atividades por Interferência no Tráfego
Art. 21. Entendem-se como atividades que causam interferência no tráfego:
I - geradoras de carga e descarga;
II - geradoras de embarque e desembarque;
III - geradoras de tráfego de pedestres;
IV - caracterizadas como Pólos Geradores de Tráfego.
Art. 22. São consideradas Atividades Geradoras de Interferência no Tráfego:
I - local de reunião: associações, casa de espetáculo, cinema, teatro, templo religioso e outras atividades assemelhadas;
II - local de festas: tais como salão de festas e buffet;
III - local de prestação de serviço médico, exceto hospital: centro médico, e clínicas médicas em geral;
IV - local de diagnóstico médico: laboratórios de análises clínicas e diagnóstico por imagem;
V - hospital, maternidade e pronto-atendimento;
VI - ensino infantil: berçário, creche, jardim e maternal;
VII - ensino fundamental e médio: escolas de ensino fundamental, de ensino médio, de supletivo e profissionalizante de ensino médio;
VIII - ensino superior: faculdade, universidade e escolas de pós-graduação;
IX - outras escolas: escola de idiomas, de informática, de música, de dança e profissionalizante de ensino superior;
X - telemarketing e call center;
XI - prestação de serviço com atendimento presencial de clientes;
XII - posto de serviço com venda de combustíveis para abastecimento de veículos, garagens de veículos de carga ou transporte de passageiros, depósitos abertos ou fechados, armazém de carga, central de distribuição e outras atividades assemelhadas;
XIII - estacionamento comercializado;
XIV - oficina automotiva em geral;
XV - transportadora, garagem, estacionamento e oficina mecânica de caminhões e ônibus;
XVI - local de vistoria e inspeção veicular;
XVII - concessionária de veículos;
XVIII - academia de ginástica e natação;
XIX - local de prática esportiva (exceto academia): clube esportivo, quadra esportiva, escola esportiva e outras atividades assemelhadas;
XX - local de diversão: paintball, kartódromo, shows ao ar livre, parque de diversões, circos, danceterias e outras atividades assemelhadas;
XXI - casa lotérica, loja de crédito e outras atividades assemelhadas;
XXII - agências bancárias e de correios;
XXIII - casa de repouso: lar para idosos, local de abrigo ou tratamento com internação, albergues, orfanatos e outras atividades assemelhadas;
XXIV - local de refeições: restaurante, lanchonete, bar, café, bar noturno, pizzaria, churrascaria, casa de chá e outras atividades assemelhadas;
XXV - supermercado, comércio atacadista e centro de compras;
XXVI - comércio varejista: comércio varejista não classificado em outras atividades;
XXVII - indústria;
XXVIII - atividades que operem com sistema de drive-thru ou valet service.
Art. 23. Em função da localização e do porte da Atividade Geradora de Interferência no Tráfego são definidas as exigências para instalação e funcionamento, conforme disposto no Quadro 3, Anexo 3.3 desta lei.
§1º Fica criado, exclusivamente para fins de exigência para construção e funcionamento, o Setor Especial de Tráfego, descrito no Anexo 2.2, como uma porção do território que se caracteriza pela concentração de atividades que geram interferência no tráfego.
§2º As exigências definidas para o Setor Especial de Tráfego se aplicam também para os lotes que fazem frente com a linha que define seu perímetro.
§3º O porte a que se refere o caput se estabelece em função da área construída, ou da área utilizada pela atividade no lote, ou ambas, consideradas as especificidades da mesma, na seguinte conformidade:
I - para o cálculo da área construída não serão computadas as áreas destinadas ao estacionamento de veículos, caixa d'água, barrilete, casa de máquinas e equipamento mecânico, ático, elevadores e obras complementares previstas pela presente lei;
II - para o cálculo da área utilizada pela atividade no lote, considera-se a somatória das áreas construídas ou não construídas, utilizadas no exercício da atividade e definida como sendo a área que embora descoberta, efetivamente é utilizada no exercício de atividades tais como, prática esportiva, exceto academia, postos de venda de combustíveis, vistoria e inspeção veicular, estacionamento comercializado e outras atividades assemelhadas;
III - para as atividades cujo porte é estabelecido conforme descrito nos incisos anteriores, não será computada a área destinada ao estacionamento de veículos, quando se tratar de vagas estipuladas no Quadro 3, Anexo 3.3.
Art. 24. Ficam criadas exclusivamente para fins de exigência para construção e funcionamento de atividades, as vias e áreas de pedestres, descritas no Quadro 4, Anexo 3.4.
§1° São consideradas vias e áreas de pedestres aquelas destinadas à circulação prioritária de pedestres e com tráfego de veículos proibido, exceto se autorizado pelo órgão gestor de trânsito do município.
§2° Em decorrência da dinâmica da cidade as vias e áreas de pedestres descritas no Quadro 4, Anexo 3.4, poderão ser alteradas mediante lei, fundamentada em estudos do órgão de trânsito do município.
Art. 25. Para atividade cuja testada do lote encontra-se em frente à via e áreas de pedestres descritas no Quadro 4, Anexo 3.4, a necessidade, quantidade e operacionalidade das vagas de estacionamento, embarque e desembarque, carga e descarga e moto-delivery, serão definidas caso a caso pelo órgão gestor de trânsito do município, não se aplicando o índice de vagas estabelecido pelo Quadro 3, Anexo 3.3.
Parágrafo único. Somente deverão ser encaminhados para o órgão gestor de trânsito do município as atividades que necessitem de uma ou mais vagas descritas no caput de acordo com o Quadro 3, Anexo 3.3.
Art. 26. As exigências para construção e funcionamento das Atividades Geradoras de Interferência no Tráfego são definidas em termos de:
I - índice de oferta de vagas de estacionamento;
II - número de vagas operacionais de embarque e desembarque;
III - número de vagas operacionais para carga e descarga;
IV - número de vagas operacionais para moto-delivery;
V - definição dos respectivos espaços de manobra das vagas descritas nos incisos acima.
§1º Quando houver uso misto ou mais de um uso não-residencial no mesmo lote, serão adotadas, proporcionalmente, as exigências estabelecidas para cada atividade, em função da área construída ou da área utilizada por cada atividade no lote.
§2º No caso de reforma sem acréscimo de área e sem alteração de uso regularmente existente, não serão exigidas vagas adicionais.
§3º No caso de reforma com acréscimo de área e sem mudança de uso regularmente existente, será considerada apenas a área construída adicional para a definição das exigências desta lei quanto a estacionamento, sendo que o número de vagas necessário para a área a ampliar deverá ser acrescido às vagas existentes.
§4º Em se tratando de reformas com ou sem acréscimo de área, mas com alteração de uso, deverá ser considerada a área total para a definição das exigências de vagas.
§5º As vagas de estacionamento, operacionais de embarque e desembarque e operacionais de carga e descarga, deverão ser localizadas internamente ao lote, sendo que a demarcação destas vagas na via pública somente será realizada nas situações previstas na legislação federal pertinente, através do órgão gestor de trânsito.
§6° Nos casos de funcionamento de empreendimentos enquadrados como Pólo Gerador de Tráfego - PGT com projetos já aprovados para o uso, não haverá necessidade de encaminhamento de diretrizes para a atividade, exceto se houver alteração de acessos e áreas de estacionamento e manobras de veículos.
Art. 27. As vagas de estacionamento resultantes da aplicação do índice a que se refere o inciso I do artigo anterior deverão observar:

ESTACIONAMENTO	PESSOAS COM DEFICIÊNCIA	IIDOSOS	MOTOCICLETA	BICICLETA
Privativo até 100 vagas	-	-	10%	5%
Privativo com				
mais de 100 vagas	1%	5%	10%	5%
Coletivo até 10 vagas	-	-	20%	10%
Coletivo mais de 10 vagas	3%	5%	20%	10%

§1º Para fins do previsto no caput ficam definidos:
I - privativo: de utilização exclusiva da população permanente da edificação;
II - coletivo: aberto à população permanente e flutuante da edificação.
§2º As vagas destinadas a idosos e pessoas com deficiência fazem parte do total de vagas exigidas somente nos estacionamentos coletivos e as vagas destinadas a motocicletas e bicicletas são além do total das vagas necessárias.
§3º Nos espaços de estacionamento, as vagas destinadas a bicicletas, calculadas de acordo com a tabela acima deverão atender as seguintes condições:
I - localização em bolsões isolados das vagas de veículos automotores, como automóveis e motocicletas;
II - facilidade de acesso, com localização no piso mais próximo ao logradouro público e acesso garantido aos usuários do estacionamento;
III - instalação de suporte para prender a bicicleta, com distância mínima de 0,75 m (setenta e cinco centímetros) entre eles;
IV - comprimento mínimo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), em espaços com pé direito mínimo de 2,10m (dois metros e dez centímetros).
§4º Poderão ser aceitas configurações e dimensões diversas das estabelecidas no parágrafo anterior, de acordo com a solução adotada no projeto.
§5º Nos pedidos de ampliação de edificação existente, com ou sem mudança de uso, o número de vagas destinadas às bicicletas será calculado em relação à área ampliada.
§6º Ficam isentas das disposições previstas neste artigo, as edificações:
I - localizadas no alinhamento das vias públicas e que não possuam área com acesso para estacionamento;
II - que não possuam condição de ofertar no lote o estacionamento exigido em função da construção existente no lote.
§7º Ficam isentas da necessidade de vagas de bicicletas os lotes localizados em vias nas quais o tráfego de bicicleta é proibido pelo órgão municipal de trânsito.
§8° O estacionamento do uso residencial multifamiliar será considerado privativo e o de uso residencial unifamiliar será tratado como particular.
Art. 28. Será admitida a oferta de vagas de estacionamento em lote distinto e vinculado ao empreendimento, exceto aquelas destinadas a pessoa idosa ou com deficiência, desde que este esteja a uma distância máxima de 200,00m (duzentos metros) medidos pelo menor percurso de pedestres entre os acessos dos empreendimentos.
§1º A vinculação das vagas de estacionamento em lote distinto ao da atividade deverá ficar registrada através de declaração dos proprietários, na aprovação do projeto ou na instalação da atividade, e cadastrada no banco de dados do município.
§2° O limite de vagas vinculadas a serem ofertadas em estacionamento vinculado será de, no máximo, 15 (quinze).
§3° Para fins de funcionamento de atividade ou reforma de edificação existente com alteração de uso e sem acréscimo de área construída, as vagas de estacionamento poderão ser ofertadas da seguinte forma:
I - em lote vinculado, desde que em distância máxima de 400m (quatrocentos metros) do empreendimento medida pelo menor percurso de pedestres entre os acessos dos empreendimentos;
II - em estacionamento conveniado com número de vagas limitado a 15 (quinze) desde que em distância máxima de 400m (quatrocentos metros) do empreendimento, medida pelo menor percurso de pedestres entre os acessos dos empreendimentos;
III - o limite de vagas conveniadas poderá ser superior ao estabelecido mediante estudo técnico que deverá ser aprovado pelo órgão competente.
Art. 29. Os responsáveis por imóveis edificados ou não, lindeiros a vias públicas dotadas de guias e sarjetas, devem zelar para que, ao oferecerem vagas, obrigatórias ou não, nos recuos da edificação para estacionamento ou parada de veículos, estas não venham a ultrapassar os limites do alinhamento do lote, de forma a ocupar total ou parcialmente o espaço da calçada.
§1° As vagas oferecidas deverão estar sinalizadas até o limite do alinhamento do imóvel e respeitar as dimensões mínimas estabelecidas na Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000 - Código de Obras e Edificações de Santo André - COESA e as regras de acessibilidade.
§2° A oferta de vagas na extensão da testada do imóvel não autoriza o rebaixamento contínuo do meio fio, cuja extensão deverá obedecer as especificações e restrições do COESA.
§3° As vagas dos usos não residenciais não poderão ser perpendiculares ao alinhamento frontal do lote quando situadas em vias metropolitanas e arteriais primárias, de forma a não gerarem manobras de veículos de ré na via.
Art. 30. Deverão ser encaminhados ao órgão gestor de trânsito e estarão sujeitos ao cumprimento de diretrizes, os projetos de construção, reforma ou ampliação, regularização ou, ainda, as solicitações de funcionamento de atividade, quando:
I - caracterizados como Pólo Gerador de Tráfego- PGT;
II - a localização se der em lote com frente para 02 (duas) ou mais vias quando o mesmo possuir atividades não residenciais e estiver em via com leito carroçável (pista) com largura inferior a 6,20m (seis metros e vinte centímetros), para onde se der o acesso do uso não residencial.
§1º Fica dispensado de ser encaminhado ao órgão gestor de trânsito o caso previsto no inciso II, quando estiver localizado em lote de esquina, ou em lote com uso misto não caracterizado como Pólo Gerador de Tráfego, ou exclusivamente residencial.
§2º Consideram-se como Atividades Geradoras de Interferência no Tráfego as atividades relacionadas no Quadro 3, Anexo 3.3 desta lei, com as seguintes áreas construídas, ou áreas utilizadas pela atividade no lote:
I - hospital, ensino superior, transportadora, garagem de veículos de carga e passageiros, estacionamento e oficina mecânica de caminhões e ônibus, local de vistoria e inspeção veicular, concessionária de veículos e local de diversão, com qualquer área;
II - local de festas com área construída acima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
III - ensino infantil e ensino fundamental e médio e outras escolas, com área construída acima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados);
IV - estacionamento comercializado com área utilizada pela atividade no lote acima de 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados);
V - todas as demais atividades com área construída ou área utilizada pela atividade no lote, quando for o caso, acima de 1000,00m² (mil metros quadrados);
VI - atividade que opere com sistema de drive-thru ou valet service;
VII - quando a soma das áreas construídas, ocupadas por conjunto de atividades não residenciais no lote, for superior a 1000,00m² (mil metros quadrados);
VIII - agências bancárias e de correios com área construída acima de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados).
§3º Os Pólos Geradores de Tráfego serão objeto de diretrizes especiais que poderão fixar a quantidade de vagas adicionais daquelas estabelecidas ou constantes no Quadro 3, Anexo 3.3, além de medidas mitigadoras e compensatórias para a instalação da atividade, compreendidas como adequação do sistema viário, implantação de sinalização, sistemas de controle de tráfego, adequação de área de acomodação de pedestres e acumulação de veículos.
§4º As vagas, quando adicionais àquelas estabelecida no Quadro 3, Anexo 3.3, poderão, a critério do órgão técnico competente, ser totalmente ofertadas em estacionamento conveniado, desde que comprovada a operacionalidade dessas vagas e atendidas as distâncias máximas estipuladas no art. 28 desta lei.
§5º No caso de Atividade Geradora de Interferência no Tráfego o Certificado de Conclusão de Obra ou o Alvará de Funcionamento definitivo da atividade só será emitido mediante a comprovação, perante o Poder Público, do efetivo atendimento das Diretrizes do órgão gestor de trânsito.
§6º Quando se tratar de atividade enquadrada como Atividade Geradora de Interferência no Tráfego, não se aplicam o disposto nos §2º e §3º do art. 26, ficando o órgão técnico competente responsável pela definição da oferta de vagas necessárias à atividade.
Art. 31. A atividade enquadrada como Atividade Geradora de Interferência no Tráfego deverá apresentar Declaração de Funcionamento de Atividade - DFA, conforme Anexo 4.1, no processo de aprovação de construção ou funcionamento de atividades, exceto os postos de serviço com venda de combustíveis para abastecimento de veículos e os estacionamentos comercializados.
Parágrafo único. Medidas complementares poderão ser exigidas após a entrada em funcionamento da atividade, caso seja constatada interferência no tráfego decorrente da falta de informação ou omissão do interessado na DFA ou, ainda, se constatado o descumprimento das diretrizes estabelecidas.
Seção III - Das Diretrizes Urbanísticas
Art. 32. Estão sujeitos à emissão de Diretrizes Urbanísticas prévias pelo Poder Público, anteriormente à apresentação de projeto de aprovação, os seguintes empreendimentos, juntando-se a documentação especificada nos Anexos 4.2 e 4.3:
I - empreendimento não-residencial localizado em terreno com área igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);
II - empreendimento residencial localizado em terreno com área igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), ou com mais de 200 (duzentos) unidades;
III - estabelecimento de lazer e diversão com música ao vivo ou mecânica, com área de terreno igual ou superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);
IV - central de abastecimento;
V - sistema e terminal de transporte;
VI - presídio, local de detenção provisória e unidade de reeducação de menores;
VII - empreendimento com uso extraordinário, destinado a esportes e lazer, tais como: parque temático, estádio, autódromo, kartódromo ao ar livre e similares;
VIII - empreendimento em área de terreno superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) localizado dentro do perímetro do Eixo Tamanduateí;
IX - desmembramento;
X - loteamento;
XI - hospital;
XII - cemitério ou crematório;
XIII - estação de tratamento de água;
XIV - concessão de uso do subsolo nas áreas públicas;
XV - Plano de Ocupação em ZEIS.
§1° As Diretrizes serão expedidas pelo Grupo Técnico Multidisciplinar e submetidas ao Grupo Gestor, de acordo com o Decreto nº 16.510, de 17 de abril de 2014.
§2° Será admitido 01 (um) pedido de reconsideração às diretrizes expedidas, tecnicamente fundamentado, que deverá ser submetido ao Grupo Técnico Multidisciplinar.
§3° No caso de indeferimento do pedido de reconsideração, será admitido 01 (um) recurso a ser analisado pelo Secretário ou Superintendente da área objeto do pedido de recurso.
Art. 33. A emissão de Diretrizes para os empreendimentos substituirá, para todos os efeitos, o Alvará de Uso do Solo para a aprovação de projetos e terá validade de 1 (um) ano.
§1° Será permitida a emissão de Alvará de Uso do Solo, previamente ao pedido de diretrizes, para atestar a viabilidade do uso no imóvel.
§2° No caso previsto no parágrafo anterior, deverá constar nota no alvará quanto a necessidade de emissão de diretrizes, para iniciar o processo de aprovação de projeto.
Art. 34. As Diretrizes para o desenvolvimento dos projetos relativos ao empreendimento abordarão todos os aspectos que devem ser observados pelo empreendedor quando da apresentação de projeto para aprovação, sem prejuízo da observância do disposto em outros diplomas legais.
Parágrafo único. No caso de empreendimentos que não se enquadrem como parcelamento do solo, em conformidade com legislação federal pertinente, mas o Grupo Técnico Multidisciplinar aponte a necessidade de ajustes no sistema viário local em face da sua instalação, estes estarão sujeitos a reserva de faixas não edificáveis, necessárias para futura implantação dos ajustes viários.
Art. 35. As diretrizes estabelecerão, dentre outros, os seguintes requisitos:
I - preservação de vegetação existente;
II - implantação de infraestrutura básica;
III - reserva de faixas não edificáveis para implantação de equipamentos urbanos ou para ciclovias e ciclofaixas;
IV - destinação e localização da área reservada para doação;
V - recuos adicionais em lotes limítrofes à via férrea e em vias com necessidade de ajustes geométricos no sistema viário;
VI - sistema de circulação e sua articulação com as vias oficiais ou projetadas e, eventualmente, a necessidade de abertura de viário ou ainda o alargamento das vias públicas existentes, em face de justificativa técnica indicada pelo órgão gestor de trânsito;
VII - outras situações específicas em função das características do lote ou gleba, apontadas pelo grupo técnico multidisciplinar.
§1° As áreas de preservação permanente definidas por legislação específica, a critério do grupo técnico multidisciplinar, poderão ser doadas ao Município mas não serão computadas nos percentuais da doação exigida.
§2° Lotes que, embora cadastrados pelo Município e lançados em IPTU, ainda não implantados no local, sem infraestrutura básica, podem ser objeto de implantação de edificação, desde que o interessado se responsabilize, às suas expensas, integralmente pela implantação do conjunto de redes e serviços componentes da infraestrutura básica, inclusive pela implantação de viário.
Seção IV - Dos Empreendimentos de Impacto
Art. 36. O art. 91 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:
"Art. 91. São considerados Empreendimentos de Impacto:
I - edificações não-residenciais localizadas em terreno com área igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) ou com área construída igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), excluídas as áreas destinadas a estacionamento coberto;
II - empreendimentos residenciais com mais de 2 (duas) unidades habitacionais;
III - supermercados e hipermercados com área de venda igual ou superior a 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados);
IV - estabelecimentos de lazer e diversão, com música ao vivo ou mecânica, instalados em área de terreno igual ou superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), ou com área construída igual ou superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);
V - loteamentos com área de terreno maior ou igual a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);
VI - central de carga;
VII - central de abastecimento;
VIII - estação de tratamento;
IX - terminal de transporte;
X - cemitério ou crematórios;
XI - presídios, locais de detenção provisória e unidades de reeducação de menores;
XII - empreendimentos com uso extraordinário, destinado a esportes e lazer, tais como: parques temáticos, estádios, autódromos, kartódromos ao ar livre e similares;
XIII - concessão de uso do subsolo nas áreas públicas;
XIV - heliporto;
XV - hospital e maternidade;
XVI - estações de transbordo e triagem;
XVII - usina de geração de energia.
§1º A aprovação dos Empreendimentos de Impacto de 3 (três) a 200 (duzentas) unidades habitacionais previstos no inciso II estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança do Tipo I.
§2º A aprovação dos Empreendimentos de Impacto acima de 200 (duzentas) unidades habitacionais previstos no inciso II e os previstos nos incisos III, IV, V, VI, VII, VIII, XIII, XIV, XV e XVI estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança do Tipo II.
§3º A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos nos incisos I, IX, X, XI, XII, XVII estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança do Tipo III."
Art. 37. A instalação e o funcionamento de Empreendimentos de Impacto ficam condicionados à elaboração, pelo empreendedor, de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, nos termos da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004 - Plano Diretor.
Parágrafo único. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.
CAPÍTULO III - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
Art. 38. Estudo de Impacto de 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 a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.
Parágrafo único. Entende-se como vizinhança o entorno do local afetado pela instalação e funcionamento do empreendimento ou atividade, podendo ser:
I - vizinhança imediata, aquela instalada nos lotes e quadras lindeiros;
II - vizinhança mediata, aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida, abrangendo no mínimo um raio de 500,00m (quinhentos metros) contados dos limites dos lotes.
Art. 39. O art. 91A da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:
"Art. 91A. O EIV será exigido para:
I - construção;
II - ampliação de empreendimento existente, que já tenha sido objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando esta for superior a 50% (cinquenta por cento) da área regularmente existente;
III - ampliação de empreendimento, sempre que se enquadrar nos limites estabelecidos no art. 36 desta lei, considerada a edificação como um todo;
IV - funcionamento de atividades.
Parágrafo único. Nos casos previstos nos incisos II e III aplica-se o mais restritivo."
Art. 40. O Estudo de Impacto de Vizinhança 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 - infraestrutura e serviços urbanos;
V - equipamentos comunitários;
VI - patrimônio natural e cultural;
VII - sistema de circulação e transportes;
VIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.
Art. 41. Os aspectos e elementos que serão objeto de análise em cada uma das questões relacionadas no artigo anterior estão dispostos nos Quadros 5, Anexo 3.5 e Quadro 6, Anexo 3.6, desta lei.
Art. 42. O 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) atividade (s) prevista (s), bem como objetivos e justificativas;
c) descrição do projeto e de suas alternativas tecnológicas;
d) áreas, 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 descrição da mesma;
III - compatibilização do projeto com os planos e programas governamentais, com a legislação urbanística e ambiental, com a infraestrutura urbana e com 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 de áreas de empréstimo;
b) destino final dos resíduos da construção civil, inclusive aqueles decorrentes das áreas de corte.
V - caracterização da cobertura vegetal do terreno;
VI - produção e nível de ruído;
VII - demanda de infraestrutura e recursos naturais;
VIII - descrição da qualidade ambiental futura da área em comparação com a qualidade atual;
IX - definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias;
X - elaboração de programas de monitoramento de todos os impactos negativos identificados e da implementação das medidas preventivas, compensatórias, corretivas, mitigadoras e a metodologia e parâmetros a serem adotados, os prazos de execução, além dos responsáveis pela execução e o cronograma de implementação, acompanhado do orçamento previsto para o empreendimento.
Parágrafo único. Todas as informações deverão ser objetivas, claras e sucintas e, obrigatoriamente, conter as fontes de referências.
Art. 43. Nos termos do Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004, o Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento exigirá conforme o caso como condição para aprovação do projeto as medidas preventivas, mitigadoras e compensatórias, abaixo relacionadas:
I - alterações e complementações do projeto;
II - ampliação das redes de infraestrutura urbana;
III - doação de terreno ou de equipamento comunitário necessários para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento ou atividade ou reforma de equipamento existente em valor equivalente à demanda identificada;
IV - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização ou outras indicadas pelo órgão responsável;
V - proteção acústica, que minimize os incômodos da atividade;
VI - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como a recuperação ambiental da área;
VII - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
VIII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
IX - possibilidade de construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade;
X - implantação ou manutenção de áreas verdes, ou ambas;
XI - mitigação das incomodidades;
XII - disponibilização de área dentro do próprio empreendimento para implantação de atividades complementares, em face da demanda gerada pelo próprio empreendimento;
XIII - restrição das atividades ao interior do estabelecimento em horários específicos;
XIV - realização de melhorias no entorno de modo a compensar a desvalorização imobiliária;
XV - criação de ambiente urbano integrado e harmonioso com o entorno;
XVI - implantação do empreendimento de forma que não prejudique a visibilidade do bem de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural;
XVII - criação ou ampliação de área permeável, vegetada ou arborizada;
XVIII - pagamento, em dinheiro, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, em rubrica específica destinada à aquisição de terreno, construção, reforma ou ampliação de equipamentos urbanos e comunitários no valor equivalente à demanda identificada.
§1º Excepcionalmente, poderão ser exigidas medidas adicionais àquelas estabelecidas na legislação ordinária.
§2º O pagamento, em dinheiro, ao FMDU será utilizado quando da anuência do poder público nos casos em que a demanda identificada não justifique a construção integral de um equipamento.
§3º O pagamento não poderá substituir a execução de medidas preventivas, compensatórias, corretivas e mitigadoras identificadas pela área competente como essenciais ao funcionamento do empreendimento.
§4º O valor total da contrapartida financeira para a aprovação do EIV do Tipo I será estabelecido em função de percentual fixo de 2,5% (dois e meio por cento) do valor de custo total do empreendimento, a ser recolhido até a solicitação do Certificado de Conclusão.
§5º O valor total da contrapartida financeira para a aprovação do EIV do Tipo II no caso de empreendimentos acima de 300 (trezentas) unidades será estabelecido em função de percentual fixo de 3,5% (três e meio por cento) do valor do custo total de empreendimento, a ser recolhido até a solicitação do Certificado de Conclusão.
§6º O valor total das medidas definidas na análise para a aprovação do EIV do Tipo II e III poderá variar entre 1 a 5% (um a cinco por cento) do custo total do empreendimento a ser apresentado pelo empreendedor e aferido pelo Poder Público.
§7º Para o cálculo do custo total do empreendimento deverá ser considerado o valor venal do terreno somado ao valor da construção com utilização do Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - Sinduscon-SP para padrão baixo sem desoneração.
§8º Empreendimentos públicos ou privados caracterizados como Habitação de Interesse Social - HIS terá isenção e desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor das medidas e contrapartidas financeiras estabelecidas.
§9º Os recursos da contrapartida financeira do EIV do Tipo I serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano em rubrica própria e posteriormente repassados aos fundos municipais na seguinte proporção:
I - 40% (quarenta por cento) ao Fundo Municipal de Gestão e Saneamento;
II - 20% (vinte por cento) ao Fundo Municipal de Trânsito;
III - 20% (vinte por cento) ao Fundo Municipal de Saúde;
IV - 20% (vinte por cento) ao Fundo Municipal de Apoio à Educação.
§10º Os recursos da contrapartida financeira do EIV do Tipo II e III serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano em rubricas específicas com valor correspondente a contrapartida financeira, quando for o caso.
Art. 44. Os procedimentos para elaboração do EIV serão:
I - EIV Tipo I - Estudo simplificado elaborado por meio do preenchimento de formulário a ser disponibilizado pela prefeitura, isento do atendimento dos arts. 40 a 42, cuja aprovação é condicionada ao atendimento da medida no percentual estabelecido no inciso XVIII e no § 3º do art. 43;
II - EIV Tipo II - Estudo elaborado por meio da identificação dos impactos e das medidas preventivas, compensatórias, corretivas e mitigadoras cuja análise e aprovação se darão pelos órgãos técnicos responsáveis;
III - EIV Tipo III - Estudo elaborado por meio da identificação dos impactos e das medidas preventivas, compensatórias, corretivas e mitigadoras cuja análise e aprovação se darão pelos órgãos técnicos responsáveis e posterior aprovação pelo Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, que estarão sujeitas às adequações necessárias.
Parágrafo único. Os estudos deverão ser elaborados por profissional ou empresa habilitados perante a Prefeitura Municipal e aos Conselhos Regionais de Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia e Agronomia.
Seção I - Da Aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
Art. 45. O empreendedor, público ou privado, deverá:
I - elaborar o EIV e fornecer exemplares do estudo em papel e em meio digital, com vistas à sua disponibilização na página oficial da Prefeitura na rede mundial de computadores-internet;
II - cumprir as exigências, quando solicitadas, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do EIV;
III - promover a realização de audiências públicas, quando for o caso;
IV - assinar Termo de Compromisso, antes da aprovação do empreendimento, responsabilizando-se pela execução, custos das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, nos termos da minuta fornecida;
V - implementar as medidas compatibilizadoras, mitigadoras e compensatórias e os respectivos programas de monitoramento;
VI - apresentar um cronograma de execução dos projetos e obras das medidas mitigadoras que deverá ser avaliado pela prefeitura quando da assinatura do termo de compromisso;
VII - prestar contas periodicamente, ao poder executivo municipal, do andamento da execução das medidas mitigadoras aprovadas, de acordo com o previsto no Termo de Compromisso firmado pelo empreendedor, observado o cronograma de execução dos projetos e obras apresentado;
VIII - dar publicidade aos seguintes documentos: protocolo do EIV e sua aprovação pela Prefeitura, Termo de Compromisso, cronograma dos projetos e obras, prestação de contas do andamento da implantação das medidas mitigadoras após a sua aprovação.
§1º O EIV deverá ser elaborado por equipe multidisciplinar, às expensas do empreendedor, cujos membros deverão estar devidamente habilitados na sua área de atuação, que se responsabilizarão pelas informações, resultados e conclusões apresentadas, não podendo, sob nenhuma hipótese possuir vínculo direto ou indireto com o Poder Executivo.
§2º As garantias previstas deverão obedecer ao valor equivalente do custo orçado das obras, o qual deverá ser ratificado pelos órgãos técnicos municipais.
§3º O EIV do Tipo I fica isento do estabelecido neste artigo à exceção dos incisos II e IV.
Art. 46. O interessado somente poderá iniciar o processo de aprovação do empreendimento após a aprovação do EIV, através de processo específico, com a emissão do respectivo Parecer Técnico Final.
Art. 47. O Certificado de Conclusão da Obra, o Alvará de Funcionamento Definitivo e o Termo de Recebimento de Loteamento, só serão emitidos mediante comprovação pelo Poder Público da efetiva conclusão de todas as medidas definidas pelo EIV e pela licença ambiental, quando for o caso.