



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
Biblioteca Legislativa

LEI N° 8.544 **DE** 29 **DE** SETEMBRO **DE** 2003

PUBLICADO: Diário do Grande ABC N° 11906 : 03 **DATA** 30 / 09 / 03

Projeto de Lei nº 031, de 14.05.2003 – Proc. nº 12.899/2002-2

ALTERA dispositivos da Lei de Desenvolvimento Industrial, Lei nº 7.958, de 16 de dezembro de 1999, e dá outras providências.

JOÃO AVAMILENO, 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:

Art. 1º. O art. 3º da Lei nº 7.958, de 16 de dezembro de 1999, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º. Fica permitida a instalação de atividade industrial e de prestação de serviço industrial, inclusive na forma de condomínio industrial, em toda a Zona Urbana do Município, com índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Quadro A, anexo a esta lei.

§ 1º. Será permitida a instalação das atividades de que trata este artigo em edificação regular existente anteriormente à data de publicação desta lei, dispensados a adaptação ao Código de Obras e Edificações e o atendimento aos índices e parâmetros estabelecidos.

§ 2º. Nos casos de que trata o parágrafo anterior, se alterado o uso da edificação, exigir-se-á Laudo Técnico, assinado por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, atestando que a edificação apresenta condições de estabilidade, segurança e utilização compatíveis com o novo uso.

§ 3º. As atividades de que trata este artigo, regularmente instaladas no Município, poderão ser ampliadas, desde que não agrave os índices e parâmetros urbanísticos fixados no Quadro A, anexo à presente lei.

§ 4º. Deverá ser prevista área destinada à carga e descarga de mercadoria, dimensionada de acordo com a atividade, de forma a permitir que as operações sejam efetuadas em área interna ao terreno, sem interferência com o logradouro.

§ 5º. A exigência prevista no parágrafo anterior poderá ser dispensada, para edificações com até 250m² de área construída, a critério da Prefeitura.

§ 6º. Deverão ser reservadas vagas de estacionamento, conforme definido no Quadro B, anexo.

§ 7º. Deverão ser observadas as demais disposições da legislação urbanística vigente, em especial a Lei nº 6.597, de 21 de dezembro de 1989, alterada pela Lei nº 7.241, de 07 de abril de 1995, referente às condições de estacionamento e de acesso de veículos em empreendimento classificado como Polo Gerador de Tráfego (PGT) ou localizado em Logradouro Especial de Tráfego (LET).

§ 8º. Excepciona-se do disposto no “caput”, com relação à localização, as atividades seguintes, que poderão instalar-se, exclusivamente, nas Zonas Ca, G, H e I:

- I. coleta e separação de materiais para reciclagem, com ou sem processamento dos materiais;
- II. depósitos de sucatas de produtos, materiais ou resíduos.

§ 9º. As atividades mencionadas no parágrafo anterior devem, adicionalmente às demais exigências, possuir muro divisório em toda a extensão do lote, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), bem como atender à legislação ambiental vigente.”

Art. 2º. O art. 4º da Lei nº 7.958, de 16 de dezembro de 1999, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º. A aprovação de projeto de construção e o licenciamento das atividades industriais para as quais a legislação estadual estabeleça restrições de instalação em função do zoneamento industrial metropolitano, deverão ser precedidos de licença de instalação da Companhia Estadual de Saneamento Ambiental (CETESB) e de licença ambiental municipal, quando exigido por legislação específica”.

Art. 3º. O art. 5º da Lei nº 7.958, de 16 de dezembro de 1999, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º. Fica o Município autorizado, mediante requerimento do interessado e observado o disposto no Capítulo IV da presente lei:

- I. fixar índices e parâmetros urbanísticos diferenciados daqueles estabelecidos no Quadro A, anexo a esta lei, para a instalação das atividades descritas no artigo 3º;
- II. promover a regularização dos imóveis ocupados pelas atividades tratadas na presente lei, já instaladas no Município na data da promulgação, que se encontrem em situação irregular frente às disposições da legislação de uso e ocupação do solo e ao Código de Obras e Edificações, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000;
- III. licenciar a implantação de outros usos, considerados compatíveis ou complementares, no mesmo lote onde se encontre instalada ou em processo de instalação a atividade industrial ou de prestação de serviços de natureza industrial;

IV. estabelecer condições especiais para o parcelamento do solo para fins de implantação das atividades descritas no artigo 3º, inclusive em relação a percentagem de áreas a serem doadas ao Poder Público.

Parágrafo único. A regularização do imóvel, prevista no inciso II deste artigo será permitida uma única vez.”

Art. 4º. O artigo 8º da Lei nº 7.958, de 16 de dezembro de 1999, fica acrescido do § 3º, na seguinte conformidade:

“Art. 8º.....
.....

§ 3º. Estão dispensadas das contrapartidas e das exigências previstas no parágrafo 1º, as edificações com até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída, e que não ultrapassem 10% (dez por cento) dos índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Quadro A da presente lei.”

Art. 5º. O parágrafo 2º do art. 10 da Lei nº 7.958, de 16 de dezembro de 1999, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 10.....
.....

§ 2º. O valor da contrapartida será equivalente a um índice que pode variar de 40% (quarenta por cento) a 70% (setenta por cento) da valorização apurada pela Comissão Especial de Avaliação, a critério do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CODESUR .”

Art. 6º. O art. 11 da Lei nº 7.958 , de 16 de dezembro de 1999, fica acrescido de dois parágrafos, renumerando-se o atual parágrafo único como § 1º, na seguinte conformidade:

“Art. 11.....
.....

§ 2º. O não cumprimento das condições firmadas no Termo de Compromisso implicará na cassação das licenças e certidões emitidas em decorrência do mesmo.

§ 3º. O Município fará publicar o valor da valorização imobiliária apurada, o método utilizado, o objeto e o valor da contrapartida, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.”

Art. 7º. Fica permitida a instalação, no mesmo lote, dos usos industrial e de prestação de serviços de natureza industrial, concomitantemente a outros usos.

Parágrafo único. Excluem-se do disposto no “caput” o uso residencial multifamiliar e o multifamiliar de pequeno porte.

Art. 8º. Fica proibida a atividade de desmanche em todo o território do Município.

§ 1º. As atividades em situação irregular, já instaladas, deverão requerer sua regularização na Prefeitura no prazo máximo de 6 (seis) meses, a contar da data da publicação desta lei, sob pena de encerramento da atividade.

§ 2º. Os pedidos de regularização da atividade deverão ser encaminhados à análise e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CODESUR, que deliberará sobre os critérios a serem observados para a regularização da atividade citada no "caput".

Art. 9º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Santo André, em 29 de setembro de 2003.

**JOÃO AVAMILENO
PREFEITO MUNICIPAL**

**CARLOS EDUARDO DE MELO RIBEIRO
SECRETÁRIO DE ASSUNTOS JURÍDICOS
- EM SUBSTITUIÇÃO -**

**IRINEU BAGNARIOLLI JÚNIOR
SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Registrada e digitada no Gabinete do Prefeito, na mesma data, e publicada.

**MÁRIO MAURICI DE LIMA MORAIS
SECRETÁRIO DE GOVERNO**

QUADRO A - ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA AS ATIVIDADES DEFINIDAS NO ARTIGO 3º DA LEI Nº 7.958/1999

ZONA DE USO	ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS				
	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (%)	NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS (b)	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (m)	RECUO DE FRENTE (m)
A, F, G, H (a)	1,34	67	2	7,50	5,00
P	1,60	80	2	-	5,00
Cs, Cc, Ci Logradouro Comercial	2,00	100	2	-	-
Ca	1,60	80	2	-	10,00
D	(d)	(d)	(d)	(d)	10,00
E	(c)	(c)	(c)	(c)	(c)
I	2.40	80	-	-	5.00

Notas:

- a) Nos lotes de esquina, um dos recuos poderá ser de 2,00m (dois metros);
- b) Pavimentos enterrados, utilizados para estacionamento, mesmo que contenham sanitários e depósitos de materiais de limpeza, não serão computados para efeito do número de pavimentos;
- c) Os índices e parâmetros urbanísticos serão estabelecidos por lei específica para cada caso;
- d) Índices e parâmetros estabelecidos na legislação específica de proteção aos mananciais, observados recuos laterais de 6,00m (seis metros) e de fundo de 10,00m (dez metros).

QUADRO B - VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA AS ATIVIDADES DEFINIDAS NO ARTIGO 3º DA LEI Nº 7.958/1999

ATIVIDADE	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	NÚMERO DE VAGAS (a) (b) (c) (d)
Indústria, prestação de serviços de natureza industrial e atividades correlatas	$\leq 500,00$	1 vaga /50,00m ² de área construída
	$500,00 < a \leq 1000,00$	1 vaga /75,00m ² de área construída
	$1000,00 < a \leq 3000,00$	1 vaga /100,00m ² de área construída
	$3000,00 < a \leq 5.000,00$	1 vaga /120,00 m ² de área construída
	$>5000,00$	Sujeito às diretrizes da EPT

Notas:

- a) Demarcar e cotar vagas em projeto, conforme o COESA, Lei nº 8.065/2000;
- b) Não será computada a área destinada a estacionamento para efeito do cálculo do número de vagas;
- c) Para ampliação em até 10% da área existente construída de prédio regularmente existente, o cálculo do número de vagas utilizará somente a área acrescida;
- d) Para reforma e ampliação superior a 10% da área existente construída de prédio regularmente existente, o cálculo do número de vagas utilizará a área produtiva da edificação existente acrescida da área a ser ampliada.