

LEI Nº 5.887, DE 15 DE DEZEMBRO DE 1981

(Publ. "Stº André em Notícias", 19.12.81)

REVOGADA P/ LEI 8.836/06

VIDE LEI 7.586/97

A Câmara Municipal de Santo André decreta e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - Na zona A3, compreendida pela Rua João Fernandes, Rua das Monções, Faixa da Light e Rua Marechal Hermes, em terrenos iguais ou superiores a 1.000 m² (mil metros quadrados) com testada superior a 12 (doze) metros, permitir-se-á o uso A5, observadas as disposições restritivas da Tabela 4E da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, e modificações posteriores.

Art. 2º - A Zona F2, assinalada na planta anexa (Planta 5), passa a ser F2.F3.

Art. 3º - Fica revogado o parágrafo 2º do artigo 1º da Lei n.º 5.134, de 06 de agosto de 1976.

Art. 4º - Ficam criadas Zonas de Comércio Setorial - CS, no Jardim do Sol, nos limites assinalados nas plantas em anexo (Plantas 2.1 e 2.2).

Art. 5º - Na Zona de Comércio Setorial Cs, nos logradouros comerciais e nos núcleos comerciais além do uso já legislado, permitir-se-á a prestação de serviços de natureza industrial até a categoria II, e o uso industrial de confecção de malharias e vestuários, desde que haja a venda a varejo.

Art. 6º - Ficam criados os seguintes logradouros comerciais, nas mesmas condições e com as restrições de uso constantes desta e de leis anteriores em vigência, a saber:

I - Trecho da Av. Novo Horizonte, de um lado, desde o cruzamento da Rua Santa Clara até a Rua Lauro Muller, e, de outro lado, desde a Rua Marcos Teixeira até a Rua Lauro Muller;

II - Rua Lauro Muller em ambos os lados;

III - Avenida Higienópolis, entre a Praça Alan Kardec e a Praça Pompéia, incluindo as duas Praças, em ambos os lados;

IV - Todo o Largo 3 de Maio e o Largo 13 de Maio;

V - Estrada do Pedroso, desde os limites da Zona H2, H3 da embocadura da Rua Líbano em direção Centro/Bairro até o limite com a zona institucional do Pedroso;

VI - Av. São Paulo e Rua Guanabara, trecho da Rua Amazonas até a Rua Jales e seu prolongamento de eixo, no limite do loteamento Cidade São Jorge, exceto as áreas de uso institucional;

VII - Praça Vila Rica;

- VIII - Av. Valentim Magalhães, em toda sua extensão de ambos os lados;
- IX - Rua Ibiapava, lado ímpar, trecho entre a Rua Martins Pena e Rua Macaúba, e toda a Rua Martins Pena;
- X - Av. Brasília em toda a sua extensão, de ambos os lados, incluindo a esquina da Rua Alúcio Coimbra (Insc. 21.112.001);
- XI - Av. Pereira Barreto em toda sua extensão, de ambos os lados, exceto do lado esquerdo no sentido Centro/Bairro, entre a área institucional onde se situa o Hospital Regional de Clínicas e Rua Ibiapava;
- XII - Rua do Salto;
- XIII - Rua Laplace, Rua Zeus e Rua Lamartini, ambos os lados;
- XIV - Rua Catequese, entre a Rua das Figueiras e a Rua Santo Urbano;
- XV - Rua Juquiá, no trecho entre as Ruas Javaés e João Ducin, do lado esquerdo, sentido Centro/Bairro;
- XVI - Rua Carneiro de Campos, em toda sua extensão, de ambos os lados;
- XVII - Rua Mamede Rocha, trecho Rua Dr. Simão de Lima, Travessa Ardenas, em ambos os lados;
- XVIII - Av. Atlântica, do setor 17 da quadra 109, entre a Rua Xingu e Rua Tupi;
- XIX - Rua Marina, trecho da Rua Aguapeí e Rua Abernésia, de ambos os lados;
- XX - Av. das Nações, entre a Rua América do Sul e Rua Indonésia;
- XXI - Rua das Hortências, em toda sua extensão, de ambos os lados;
- XXII - Rua Potirendaba, em toda sua extensão, de ambos os lados;
- XXIII - Rua Pindorama, no trecho entre uma e outra esquina da Rua Massaranduba, inclusive a Rua Massaranduba, de ambos os lados, em toda sua extensão;
- XXIV - Av. Áurea;
- XXV - Rua Mendes Leal, trecho da Praça Tangará até a altura da Rua Armando Rocha;
- XXVI - Av. Lino Jardim;
- XXVII - Rua Andaraí, trecho entre a Rua Pirajuí até a Rua Piraquara, em ambos os lados;
- XXVIII - Rua Nuporanga, esquina com Rua Pacaembu;
- XXIX - Rua Jaguari, esquina com a Rua das Pitangueiras da quadra 104 - setor 03;
- XXX - Rua Cáucaso, entre a Rua Ceilão e América do Sul;

XXXI - Rua Cruzeiros do Sul, esquina com Andrade Neves, 50 metros, nas duas ruas, de ambos os lados, a partir da esquina (cruzamento do alinhamento predial);

XXXII - Rua Xingu com Rua dos Morrados, correspondente à classificação 17.102.025;

XXXIII - Rua Tupi com Rua Rio Preto, referente à classificação n.º 17.088.030;

XXXIV - Rua Alencastro, de ambos os lados, em toda extensão;

XXXV - Rua Conselheiros Justino, em ambos os lados, entre a Av. Tietê e Rua Marina;

XXXVI - Rua João Ducin em toda a sua extensão, de ambos os lados;

XXXVII - Rua Dr. Cesário Bastos, trecho entre Avenida Portugal e Dona Laura, de ambos os lados.

Parágrafo único - Para efeito deste artigo, considera-se com frente para a Av. pereira Barreto os lotes compreendidos entre a Rua Caiubi e o de n.º 19.097.27, inclusive.

Art. 7º - Fica o artigo 21 das Lei n.º 5.592, de 26 de junho de 1979, acrescido de dois parágrafos, de nºs 1º e 2º, com a seguinte redação:

"§ 1º - Para a área limite referida no 'caput' deste artigo, são computadas exclusivamente as áreas utilizáveis para salas de aula ou salas em que é possível ministrar aulas, tais como: auditórios, salas de projeções audiovisuais, excluídas as áreas de suporte administrativo e de natureza complementar, tais como: bibliotecas, escritórios de administração, sanitários, sala de Diretoria, quadra de esportes, cozinha, copa, lanchonete e estacionamento.

REVOGADO P/ LEI 8.247/01

§ 2º - O uso de dependência de suporte administrativo e de natureza complementar, para ministrar aulas, acarretará a cassação sumária do alvará, uma vez constatada pela fiscalização."

Art. 8º - Fica vedada a instalação de estabelecimento de ensino, de qualquer natureza e tipo, em edifícios de mais de 03 (três) pavimentos, incluído o térreo, se o prédio não possuir escadarias externas de emergência e pelo menos 02 (dois) elevadores, ressalvados os já existentes e regularizados, aos quais serão assegurados o direito de transferência de proprietário ou mudança de razão social.

Art. 9º - Para o uso residencial, em qualquer caso, não se computa, para efeito de cálculo de índice de ocupação e utilização, a área destinada à garagem coberta, quando tratar-se de edificações unifamiliares.

Art. 10 - Nas zonas F,G, H e residenciais com tolerância industrial, permitir-se-ão, além do uso legislado, os seguintes usos, desde que a planta esteja aprovada para uso industrial e /ou para garagem, com pé direito superior a 2,80 m e área superior a 12,00 m²:

I - prestação de serviços de natureza comercial;

II - prestação de serviços de natureza institucional;

III - mercearia ou açougue;

IV - padaria ou bar;

V - comércio atacadista.

Art. 11 - Nas zonas onde são permitidos o depósito fechado e o Comércio Atacadista, permitir-se-á também o comércio varejista, desde que concomitante com aquelas atividades e restrita ao mesmo ramo.

§ 1º - É vedado ao depósito fechado ou Comércio Atacadista transformar-se em comércio varejista.

§ 2º - A concessão de licença para comércio varejista, na forma do 'caput' deste artigo, não gera direitos adquiridos para todos os efeitos legais e desaparece com o encerramento das atividades licenciadas.

Art. 12 - Nos prédios de 03 (três) pavimentos previstos pela 2ª linha da Tabela 4D de densidade 4, anexa à Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, permitir-se-á a uma utilização da área dos pilotis como garagem, não se computando a mesma para efeito de índices.

Art. 13 - A casa de máquinas, a caixa d'água e o depósito de material de limpeza não terão suas áreas computadas para efeito de índices de utilização, em prédios multifamiliares.

Parágrafo único - O recinto da portaria a que alude o 'caput' deste artigo até 8 m² poderá situar-se inclusive no recuo frontal, limitando a do terreno.

Art. 14 - Para os efeitos do artigo 12 da Lei n.º 5.410, de 03 de janeiro de 1978, nas Zonas A3, F, G e H, considera-se vaga para cada unidade residencial em prédios de uso residencial multifamiliar até três pavimentos, o estabelecimento descoberto com uma vaga para cada unidade.

Art. 15 - As áreas máximas do Quadro I anexo à Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, passam a vigorar com os seguintes valores:

CATEGORIA	I	II	III	IV	V	VI
CRITÉRIOS DE NOCIVIDADE E INCOMODIDADE						
ÁREA				ACIMA	ACIMA	ACIMA
CONSTRUÍDA	ATÉ	ATÉ	ATÉ	DE	DE	DE
COM	150M ²	800M ²	2.500M ²	2.500M ²	2.500M ²	2.500M ²
FINALIDADE PRODUTIVA						

§ 1º - Entende-se por área construída, com finalidade produtiva, a área em que se realiza exclusivamente a atividade industrial, excluídas as áreas destinadas a serviços administrativos, sanitários, refeitórios, portarias, casa de guardas e equipamentos descobertos, desde que não ocupem área superior a 40% (quarenta por cento) da área total, respeitado, quanto às áreas limites de competência, o disposto no artigo 45 da Lei Estadual 1.817, de 27 de outubro de 1978.

§ 2º - Em recuo de lote de fundo, exigido por lei, permitir-se-á construção de edículas com finalidade complementar, vedada a finalidade produtiva, aludida no parágrafo anterior, e observadas as normas vigentes na edícula residencial.

Art. 16 - Nos estacionamentos licenciados até a data da publicação desta lei, permitir-se-á como atividade complementar e subsidiária a venda de carros usados, vedada a predominância do uso comercial sobre o de prestação de serviço.

Art. 17 - Fica permitida nas Zonas CL adjacentes ou incrustadas nas Zonas F, G e H, o comércio de materiais de construção de pequeno porte, desde que não possua depósito de areia, pedra e tijolos.

Art. 18 - Ficam a Av. D. Pedro I, no trecho entre a Rua Caravelas, até o Córrego do Guarará, e Av. D. Pedro II, em toda sua extensão, para os lotes com frente à mesma, incluindo as esquinas, declaradas de uso comercial, sendo permitidos os usos conformes para Cs, com exceção do uso industrial e prestação de serviço de natureza industrial de qualquer categoria.

Parágrafo único - Os índices urbanísticos e demais restrições para novas edificações são os que seguem:

REVOGADO P/ LEI 8.247/01

1 - para os 2 (dois) primeiros pavimentos:

a) índice de ocupação - 80%

b) índice de utilização - 1,60 m

c) recuos de frente - 5,00 m

fundos - isento

laterais - isento

2 - para os demais pavimentos:

índices e restrições dos Quadros 4D ou 4E, conforme a zona em que se situar.

Art. 19 - Fica permitido na Av. Portugal, em toda sua extensão, o uso de atividade de prestação de serviço de natureza comercial e/ou prestação de serviço de natureza institucional.

Parágrafo único - A permissão de que trata este artigo atingirá somente as edificações à data da publicação desta lei.

Art. 20 - O § 2º do artigo 28 da Lei n.º 5.042/76, referente à relação de vias permitidas para a instalação de Postos de Serviços, em Zona A, fica acrescido pela Av. dos Estados

Art. 21 - Fica declarado de uso comercial conforme, para a zona CL e outras atividades relacionadas com cemitério, os imóveis fronteiros aos Cemitérios existentes, conforme especificado abaixo:

Lotes nºs 1,4,5,6 e 7 pertencentes à Quadra do setor 8;

b) Imóveis com testada para a Rua Coréia, entre a Rua Betânia e Av. Itamarati;

c) Imóveis com testada para a Rua Miguel Couto, no trecho entre a Rua Coimbra e Marginal e os imóveis de classificação fiscal: Lotes 2 a 11, 27 a 29, 39 e 40, todos pertencentes à Quadra 152 do Setor 9.

(Vide Dec. n.º 10.541/82)

Art. 22 - A existência de firmas, cuja atividade é comercial e/ou industrial e de prestação de serviços, comercial, industrial ou institucional, definidas nas letras "a" a "c" do inciso III e inciso V do artigo 6º da Lei 5.042/76 com alterações instituídas pelo artigo 14 da Lei n.º 5.410/76, comprovadamente funcionando até 90 dias antes da promulgação desta lei, ainda que sem inscrição na Fazenda Municipal, terão suas licenças convalidadas ou deferidas, observadas as normas sanitárias e edilícias vigentes, mesmo quando a construção existente e/ou o uso do solo não seja conforme.

VIDE DEC. 10.541/82

§ 1º - O Prefeito Municipal fixará por Decreto os critérios e relacionará os documentos que comprovem o funcionamento irregular das firmas, bem como as normas para a convalidação e deferimento da licença respectiva.

§ 2º - Esgotado o prazo de 90 (noventa) dias da notificação feita pela Fazenda Municipal, para a referida regularização, sem que a mesma seja atendida, será promovido o fechamento da firma e declarada sua inabilitação para os efeitos desta lei.

Art. 23 - Somente serão permitidas edificações com mais de um pavimento, nas margens de curso d'água ou fundo de vale, destinados a condutores sanitários, quando observado recuo mínimo de 6 (seis) metros, contados do epicêntrico do curso ou do fundo do vale.

Art. 24 - Nos estabelecimentos comerciais destinados à atividade de mercados, supermercados, centros comerciais de qualquer natureza, cooperativas e assemelhados, que vierem a ser aprovados, será obrigatória a existência de estacionamento em anexo à construção e em terreno de propriedade do estabelecimento, o qual terá igual à metade, no mínimo, de sua área construída.

Art. 25 - O recuo de frente, legislado no artigo 8º da Lei n.º 5.410, de 03.01.78, para uso comercial, nos termos da modificação do artigo 56 da Lei n.º 5.042/76, fica eliminado.

Art. 26 - A quadra do setor 014, compreendida ao lote n.º 17, passa a obedecer também a densidade 04.

Art. 27 - A densidade da quadra 049, setor 23, passa a ser até 04, devendo o uso de cada caso ser definido mediante estudo técnico, observada ao máximo a preservação racional do verde existente.

Art. 28 - Nas zonas Cc, Cs e Cl, além dos usos já legislados, fica permitido o comércio de lojas de artigos esportivos.

Art. 29 - Nas Ruas Oratório, Nestor de Barros e Av. Martim Francisco, onde é permitido o uso comercial, permitir-se-ão os seguintes índices:

REVOGADO P/ LEI 8.247/01

I - índice de ocupação: 80%

II - índice de utilização: 2.4

III - gabarito máximo: 3 pavimentos, mais o térreo;

IV - área mínima de terreno: 250,00 m²

V - frente mínima: 10,00 m.

Art. 30 - Para efeito de registro na Prefeitura Municipal, a mudança de razão social ou alteração de sócios, titulares; sem nenhuma mudança da atividade objeto em si, é dispensada a apresentação da certidão de uso de solo, observada a não ampliação espacial da atividade, mudança de local, endereço ou qualquer modificação do processo de comercialização ou de natureza industrial.

Art. 31 - O artigo 20 da Lei n.º 5.592, de 26.06.79, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 20 - Nas zonas Cc e Cs definidas pela Lei 5.042, de 31.03.76, e modificações posteriores, fica assegurado o direito de demolição do existente, observadas as disposições legais vigentes do uso de solo e de natureza edilícia, e de construção para fins de prestação de serviços comerciais, que atendam à pousada e pernoite de seus clientes, satisfeitas e obedecidas as seguintes condições:

§ 1º - As edificações, destinadas a hotéis somente serão aprovadas quando tratar-se de construção com mais de um pavimento, além do terreno, dotado de restaurante e salão social, com estacionamento anexo, de propriedade do estabelecimento.

§ 2º - O estacionamento a que se refere o parágrafo anterior terá área igual à metade, no mínimo, de sua área de construção.

§ 3º - É vedada qualquer reforma e ampliação do uso referido no 'caput' deste artigo, exceto se o estabelecimento estiver funcionando na forma da lei anterior e enquadrar-se a parte a ser reformada ou ampliada nas exigências do artigo 19 e seu parágrafo desta lei.

§ 4º - Na Avenida D. Pedro II, desde o Viaduto Berrini até o cruzamento da Rua Porto Carrero, ficam vedadas as ampliações previstas no 'caput' deste artigo."

Art. 32 - O inciso III do item "c" do artigo 6º da lei n.º 5.042, de 31.03.76, modificado pelo artigo 14 da Lei 5.410/78, fica acrescido na letra "b", da atividade de "pedicure", e na letra "d", da atividade de "manicure".

Art. 33 - A letra "b" do § 1º do artigo 26 da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, passa a ter a seguinte redação:

"b) empregue, no máximo, 2 (dois) auxiliares; e".

Art. 34 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

-o0o-