

LEI Nº 6.031, DE 23 DE DEZEMBRO DE 1983

(Publ. "Sto. André em Notícias", 31.12.83)

REVOGADA P/ LEI 6.540/89

ESTABELECE O USO DO SOLO E REGULAMENTA AS ÁREAS PERMISSÍVEIS À IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL.

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

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º - Entende-se por Conjunto Habitacional de Interesse Social aquele que atende as condições mínimas de habitabilidade, prescritas pela presente lei.

Art. 2º - Somente serão considerados Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, conforme artigo 1º, aqueles elaborados e/ou implantados exclusivamente pela Prefeitura Municipal de Santo André, através de seus Órgãos de administração direta e/ou indireta.

CAPÍTULO II

DO NIVELAMENTO, DO ARRUAMENTO E DO LOTEAMENTO

Art. 3º - Não serão permitidos o arruamento e loteamento:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

Art. 4º - Nas obras de terraplenagem dever-se-á observar o critério de não misturar o solo arável superficial existente com o solo mais profundo, estéril, recolocando-o integralmente sobre a área de corte ou aterro.

Art. 5º - O loteamento deve prever áreas destinadas ao sistema de circulação, sistema de recreação e aos equipamentos comunitários, perfazendo um total de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba.

§ 1º - Para o sistema de circulação, a área mínima será de 15% (quinze por cento) da gleba.

§ 2º - Para o sistema de recreação, a área mínima será de 5% (cinco por cento) da gleba.

§ 3º - Para os equipamentos comunitários, a área mínima será de 5% (cinco por cento) da gleba.

§ 4º - Nas áreas definidas pelo artigo 16 os índices urbanísticos e demais restrições fixados neste artigo poderão ser reduzidos, cabendo a decisão à Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, através de seus Órgãos competentes.

Art. 6º - O sistema de circulação deve obedecer a seguinte classificação quanto às vias:

de categoria A - vias de coleta e distribuição de tráfego com largura mínima de 10,00m (dez metros);

de categoria B - vias de trânsito local com largura mínima de 7,00m (sete metros).

Art. 7º - O leito carroçável das vias deve obedecer a uma largura mínima de:

Vias de categoria A - 7,00m (sete metros);

Vias de categoria B - 5,00m (cinco metros).

Parágrafo único - Os passeios devem ter largura mínima de 1,00m (um metro) e declividade mínima na seção transversal de 3% (três por cento).

Art. 8º - As declividades máximas para as vias serão as seguintes:

nas vias de categoria A - 10% (dez por cento);

nas vias de categoria B - 17% (dezessete por cento).

Art. 9º - Nos cruzamentos ortogonais das vias públicas, os alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo a 6,00m (seis metros).

Parágrafo único - Nos cruzamentos esconsos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por arco de círculo, de acordo com a Tabela II da Lei nº 2.756, de 22 de agosto de 1969.

Art. 10 - O arranjo das ruas de um plano qualquer deverá garantir a continuidade do traçado das ruas vizinhas.

§ 1º - A via que venha a ser prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ter largura inferior a esta.

§ 2º - Toda via definida como de categoria B deve ter seu início ou seu fim sempre em via definida como de categoria A.

Art. 11 - Nas vias e vielas, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios taludes, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento).

Parágrafo único - Os taludes serão substituídos por muros de arrimo ou de proteção, a critério da Prefeitura.

Art. 12 - As frentes ou testadas das quadras não poderão ser superiores a 150,00m (cento e cinquenta metros).

§ 1º - Nas quadras cujas frentes ou testadas sejam superiores a 150,00m (cento e cinquenta metros) não ultrapassando 250,00m (duzentos e cinquenta metros), será obrigatória uma passagem ou viela sanitária com largura mínima de 2,00m (dois metros) situada no seu terço médio, ligando duas vias em linha reta, sempre que possível, e gravada de servidão pública.

§ 2º - Nenhum lote poderá fazer frente para as vielas ou passagem de que trata o parágrafo anterior.

Art. 13 - A área mínima dos lotes residenciais será de 80,00m² (oitenta metros quadrados), com largura mínima de 5,00m (cinco metros) e comprimento mínimo de 14,00m (quatorze metros).

§ 1º - Os lotes de esquina, assim como os adjacentes às vielas sanitárias, deverão ter largura mínima de 6,00m (seis metros).

Art. 14 - Os terrenos irregulares que se constituírem para acerto de quadra, desde que tenham área mínima de 80,00m² (oitenta metros quadrados), poderão ter comprimento inferior ao determinado pelo artigo anterior, porém, nunca menos de 12,00m (doze metros).

Art. 15 - No plano de loteamento, quando não for possível dar escoamento natural à rede de esgoto pela via pública, será obrigatória a reserva de uma faixa sanitária "non aedificandi" que correrá paralela ao fundo dos lotes, com a largura mínima de 3,00m (três metros) e gravada de servidão pública.

CAPÍTULO III

DA LOCALIZAÇÃO, DOS USOS, DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

E DEMAIS RESTRIÇÕES

Art. 16 - O Conjunto Habitacional de Interesse Social ora regulamentado deve localizar-se em áreas definidas pela Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, para a edificação de até 200 (duzentas) unidades habitacionais, conforme liberação de financiamento em tramitação na Caixa Econômica do Estado de São Paulo S/A, na presente data.

Art. 17 - Os índices urbanísticos e as restrições para o uso residencial são os que seguem:

I - índice máximo de ocupação - 50% (cinquenta por cento)

II - índice máximo de utilização - 1% (um por cento)

III - índice de conforto - 80 (oitenta)

IV - recursos mínimos: frente - 4,00m (quatro metros)

Fundo - 3,00m (três metros)

Lateral - 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros)

§ 1º - Quando não houver abertura de espécie alguma, o recuo lateral pode ser reduzido para 1,00m (um metro).

§ 2º - Quando a edificação não atingir a ocupação máxima permitida, respeitado o recuo da frente, permitir-se-á a diminuição do recuo dos fundos e laterais até que se atinja o referido índice.

§ 3º - Permitir-se-á o agrupamento horizontal de até 8 (oito) unidades residenciais, respeitando-se o recuo nas duas laterais.

§ 4º - Para os lotes configurados como de esquina, as edificações obedecerão recuos mínimos de frente de 4,00m (quatro metros) e 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) para as testadas de menor e maior dimensão respectivamente, e recuo conforme prescreve o presente artigo para a lateral oposta à testada de menor dimensão.

Art. 18 - A metade de área não edificada, no mínimo, deverá ser permeável e mantida com vegetação decorativa.

CAPÍTULO IV

DAS EDIFICAÇÕES

Art. 19 - As edificações devem conter compartimentos destinados a permanência prolongada e curta permanência.

§ 1º - Os compartimentos destinados a curta permanência, banheiros e área de serviço, não poderão ter área inferior a 1,80m² (um metro e oitenta decímetros quadrados) cada; e a cozinha não poderá ter área inferior a 6,00m² (seis metros quadrados), podendo ser reduzida a 4,00m² (quatro metros quadrados) quando conjugadas as salas.

§ 2º - Os compartimentos destinados a permanência prolongada, dormitório e sala, não poderão ter área inferior a 6,00m² (seis metros quadrados) cada.

§ 3º - Quando a edificação possuir mais que um dormitório, um deles poderá ter área mínima de 5,00m² (cinco metros quadrados).

§ 4º - As dimensões mínimas dos compartimentos de permanência prolongada e curta permanência deverão ser de 2,00m (dois metros) e 1,00m (um metro) respectivamente; ressalva feita para a cozinha que deverá ter dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros).

Art. 20 - O pé direito mínimo dos compartimentos da edificação deverá ser de 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

Art. 21 - As aberturas destinadas a iluminação dos compartimentos deverão atender uma área mínima de 1/8 da área do piso quando voltadas para a frente ou fundos do

lote, 1/7 da área do piso quando voltadas para a lateral dos lotes e 1/6 da área do piso quando voltadas para o poço de iluminação.

Parágrafo único - A área destinada a ventilação será no mínimo metade da área iluminante.

Art. 22 - Os poços de iluminação deverão ter área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados) quando utilizados por compartimentos de permanência prolongada, de 6,00m² (seis metros quadrados) quando utilizado para a cozinha e de 4,00 m² (quatro metros quadrados) para os demais compartimentos de curta permanência.

Parágrafo único - As dimensões mínimas dos poços de iluminação serão de 2,00m (dois metros) e 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) para os compartimentos de permanência prolongada e os de curta permanência respectivamente.

Art. 23 - As paredes de meação, de divisa com lotes lindeiros e as paredes dos dormitórios quando voltadas para o exterior, deverão ter espessura mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros) e as demais 0,15m (quinze centímetros).

Parágrafo único - As espessuras de parede de que trata o "caput" deste artigo poderão ser reduzidas desde que seja empregado material equivalente e que atenda as especificações técnicas das normas brasileiras.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 24 - Cabe à Secretaria de Obras e Planejamento Urbano decidir sobre os casos omissos oriundos da presente lei, mediante aplicação análoga das suas disposições ou da legislação vigente, inclusive no que se relaciona à disposição de áreas comerciais.

Art. 25 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.