

LEI Nº 6.869, DE 20 DE DEZEMBRO DE 1991

(Publ. "D. Grande ABC", 21.12.91, Cad. B, pág. 9)

REVOGADA P/ LEI 8.836/06

DISPÕE SOBRE A CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR E FAMILIAR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

Artigo 1

- A construção de residência unifamiliar e familiar reger-se-á nos estritos termos da presente lei.

Parágrafo único - Entende-se por residência familiar a edificação destinada à habitação permanente de uma ou mais famílias.

DA LICENÇA OU ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Artigo 2

- Para a obtenção de licença ou alvará de construção de residência unifamiliar e familiar, a Prefeitura Municipal, através do órgão competente, exigirá do requerente ou interessado o seguinte:

I - requerimento padrão devidamente preenchido;

II - quadra fiscal;

III - recibo do imposto territorial ou predial;

IV - cópia do cartão-registro do profissional (CPR) autor do projeto e do responsável pela obra;

V - ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) devidamente preenchida e quitada;

VI - croqui da construção em 04 (quatro) vias;

VII - certidão de desmembramento, se a construção for executada em parte de área maior ainda não desmembrada pela Prefeitura.

Parágrafo único - O croqui de construção, mencionado no item VI, do presente artigo, deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, bem como conter os seguintes elementos:

Lei nº 6.869/91

I - implantação (perímetro externo) da construção por unidade habitacional e por pavimento, em escala 1:100 (um por cem), com indicação das medidas, contornos e recuos com relação às divisas do lote;

II - indicação de nível ou levantamento planialtimétrico do terreno;

III - quadro de áreas do terreno e das construções por pavimento, bem como por unidade habitacional, identificando-se a área comum;

IV - nome e assinatura do proprietário;

V - nome, qualificação profissional, número do CREA, número do CPR (Cartão de Registro do Profissional), número da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), assinatura do profissional autor e do responsável pela obra;

VI - declaração de que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do terreno.

Artigo 3

- Fica a cargo do órgão competente da Prefeitura analisar o pedido de construção de residência unifamiliar e familiar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data do protocolo.

§ 1º - Se o croqui submetido à aprovação apresentar pequenas deficiências ou inexatidões, o autor do projeto será comunicado para que faça as correções pertinentes, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, findo o qual, não tendo sido efetuadas, será o requerimento indeferido e o proprietário notificado.

§ 2º - Suspender-se-á o prazo mencionado no "caput", nos seguintes casos:

I - enquanto houver pendências de correções solicitadas pelo órgão competente ao autor do projeto;

II - quando houver necessidade de manifestação ou parecer de outra área ou órgão da Prefeitura.

Artigo 4

- Em não havendo qualquer impedimento, o órgão competente da Prefeitura deverá apreciar quanto ao deferimento ou não do pedido.

Lei nº 6.869/91

Parágrafo único - O deferimento consiste na expedição da competente licença, ou alvará de construção, com validade de 02 (dois) anos, admitindo-se renovação por igual período, a pedido do requerente.

Artigo 5

- Concedida a licença ou alvará de construção, fica estabelecido em 15 (quinze) dias o prazo para o requerente retirar o documento junto ao órgão competente, sob pena do processo ser arquivado por abandono.

Artigo 6

- A licença ou alvará de construção, bem como o croqui aprovado, deverão permanecer na obra à disposição da fiscalização, sob pena de embargo e multa.

DAS RESTRIÇÕES EDILÍCIAS E URBANÍSTICAS

Artigo 7

- Fica a critério do autor do projeto o dimensionamento dos compartimentos para edificação de residência unifamiliar e familiar, observadas as restrições edilícias e urbanísticas de que trata a presente lei.

Parágrafo único - É de inteira responsabilidade do autor do projeto o adequado desempenho dos compartimentos da edificação.

Artigo 8

- Ficam definidas as seguintes restrições edilícias para a construção de residência unifamiliar e familiar:

I - todos os compartimentos da edificação deverão possuir aberturas para ventilação e iluminação naturais, conforme as normas técnicas vigentes;

II - as aberturas para iluminação e ventilação naturais que estejam paralelas à divisa dos lotes deverão distar, no mínimo, 1,50m (um metro e meio) da divisa.

III - os poços de iluminação fechados deverão possuir área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados), com dimensão mínima de 1,50m (um metro e meio).

Parágrafo único - O Departamento de Obras Particulares - Secretaria de Habitação, a seu critério, poderá calcular a adequação da iluminação e ventilação dos compartimentos para efeitos de conferência, intimando o autor do projeto a efetuarla segundo as normas técnicas vigentes, quando necessário.

Lei nº 6.869/91

Artigo 9

- Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para a construção de residência unifamiliar e familiar:

VIDE LEI 8.059/00

I - quanto à área:

a) índice de ocupação máxima em 67% (sessenta e sete por cento);

b) índice de utilização máxima em 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos);

II - quanto aos recuos:

a) recuo mínimo de frente em 5,00m (cinco metros);

b) recuo lateral ou de fundo: sem restrições, exceto nos locais definidos como faixa "non aedificandi" e/ou servidão de passagem;

III - quanto ao número de pavimentos:

a) permitir-se-á a edificação até 04 (quatro) pavimentos por construção, sendo no máximo 03 (três) pavimentos acima do nível do ponto mais alto do alinhamento;

b) os pavimentos totalmente abaixo do nível da rua não precisarão observar o recuo de frente.

Artigo 10

- A área destinada a abrigo para autos, desde que construído no recuo de frente e com área máxima de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados), não será considerada nos cálculos dos índices de ocupação e de utilização.

VIDE LEI 7.282/95

Artigo 11

- As garagens serão consideradas como pavimento, porém sua área não será computada nos cálculos dos índices de ocupação e de utilização.

Artigo 12

- A construção de edícula será computada no cálculo do índice de utilização.

Lei nº 6.869/91

Artigo 13

- Para os lotes localizados em esquina, fica permitida a redução do recuo de frente da maior testada para 2,00 m (dois metros).

Artigo 14

- Fica permitida a construção, no mesmo lote, de até 04 (quatro) residências, desde que observadas as disposições da presente lei.

Parágrafo único - A construção de que trata o "caput" deverá destinar, para cada residência, 01 (uma) vaga para estacionamento de veículos, com área mínima de 10,35 m² (dez metros e trinta e cinco decímetros quadrados).

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 15

- Ao descumprimento, desrespeito ou não observância das disposições da presente lei serão aplicadas as seguintes penalidades:

I - por execução de construção, ampliação, reforma, demolição ou reconstrução sem prévia licença ou alvará da Prefeitura: embargo da obra e multa pecuniária de 01 (um) F.M.P. para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área total construída ou fração, reaplicada a cada 45 (quarenta e cinco) dias, até a efetiva regularização;

II - por execução de construção, ampliação, reforma, demolição ou reconstrução em desacordo com a presente lei: multa pecuniária de 0,5 (meio) F.M.P. para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área total construída ou fração, reaplicada a cada 30 (trinta) dias, até a efetiva regularização;

III - por desobediência ao embargo no caso de obra sem prévia licença ou alvará: multa pecuniária de 02 (dois) F.M.P. para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área total construída ou fração, reaplicada a cada 30 (trinta) dias, enquanto persistir a irregularidade.

Parágrafo único - Havendo responsável técnico pela obra, aplicar-se-lhe-ão, como penalidade ante as irregularidades, as mencionadas multas pecuniárias cabíveis no valor de 02 (duas) vezes o estipulado nos incisos do presente artigo, simultaneamente àquelas aplicadas ao proprietário/infrator.

Artigo 16

- Nos casos de reincidência, as multas pecuniárias serão aplicadas em dobro.

Artigo 17

- A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.