

LEI Nº 7.353, DE 26 DE MARÇO DE 1996

(Publ. "D. Grande ABC", 28.03.96, Cad. Class., pág. 20)

REVOGADA P/ LEI 8.836/06

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

Artigo 1

- O conjunto residencial do tipo vila é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitam o uso residencial.

§ 1º - O conjunto residencial definido no "caput" destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, sendo vedada a instalação de outros usos, independentemente do tipo de zona em que se situarem os lotes ou a gleba.

§ 2º - Nas áreas de proteção ambiental deverão ser observadas, além das disposições desta lei, as restrições impostas pela legislação estadual e federal.

Artigo 2

- O conjunto residencial de que trata esta lei somente poderá ser implantado em lotes ou gleba com área igual ou inferior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:

I - quota mínima de terreno por unidade habitacional igual a 62,50 m² (sessenta e dois metros e cinquenta décimos quadrados) em zonas de densidade 03 (três) ou que contenha a densidade 03 (três), considerada a área total dos lotes da gleba;

II - quota mínima de terreno por unidade habitacional igual a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) nos outros tipos de zona, considerada a área total dos lotes ou da gleba;

III - previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a 5,00 m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, podendo ser agrupados ou distribuídos pelo condomínio;

IV - previsão de, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículos, com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) por unidade habitacional, podendo a vaga estar situada na própria unidade em bolsão de estacionamento, subsolo ou "pilotis";

V - acesso independente a cada unidade habitacional, através de vias particulares de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto.

§ 1º - A via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00 m (três metros) lineares e declividade máxima de 12% (doze por cento), sendo que, ultrapassado este percentual, a via deverá ser dotada de escadaria e acesso para deficiente físico.

§ 2º - A via de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter declividade máxima de 15% (quinze por cento) e largura mínima de 8,00 m (oito metros) lineares, dos quais, 2,00 m (dois metros) lineares serão destinados à circulação de pedestres.

§ 3º - A via interna de circulação de veículos prevista no parágrafo anterior poderá ter a largura mínima de 6,00 m (seis metros) lineares, mantida a declividade máxima de 15% (quinze por cento), nos seguintes casos:

I - nos conjuntos que possuam até 20 (vinte) unidades habitacionais;

II - nos conjuntos em que todas unidades habitacionais possuam acesso por via de circulação de pedestres, independente da via de circulação de veículos;

III - nos casos em que a circulação de veículos nas vias internas seja unidirecional.

§ 4º - Não serão computadas para cálculo dos índices de ocupação e utilização:

a) as áreas de estacionamento sob "pilotis" ou em sub-solo;

b) os abrigos individuais para autos, até 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados);

c) os abrigos coletivos situados em bolsões de estacionamento que possuam 10,35 m² (dez metros e trinta e cinco decímetros quadrados) por vaga.

§ 5º - Serão computadas para cálculo dos índices de ocupação e utilização as áreas de recreação, lazer ou serviço de uso coletivo, quando cobertas.

§ 6º - Serão consideradas como frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento descobertas e as vias internas de circulação de veículos e de pedestres.

Artigo 3

- O índice de ocupação máximo de conjunto residencial será de 67% (sessenta e sete por cento) e o índice de utilização máximo será de 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos).

§ 1º - Cada unidade habitacional, ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas, deverá ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos ou, no máximo, 9,00 m (nove metros) de altura, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo ao piso do pavimento mais alto da edificação.

§ 2º - As edificações do conjunto deverão respeitar apenas o recuo de 5,00 m (cinco metros) de frente com relação aos logradouros públicos oficiais, ficando dispensados os demais recuos.

§ 3º - Não serão computadas para cálculo dos índices previstos no " caput " e serão isentas de recuo de frente as edificações que servirem de guarita, portaria ou abrigo de pedestres, desde que a área total não ultrapasse a 30,00 m² (trinta metros quadrados).

Artigo 4

- O conjunto residencial do tipo vila somente poderá ser implantado em lotes ou gleba que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 10,00 m (dez metros).

REVOGADO P/ LEI 7.887/99

Parágrafo único - Será admitida a implantação do conjunto em lotes ou gleba com frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura inferior a 10,00 m (dez metros) e igual ou superior a 8,00 m (oito metros), desde que seja previsto estacionamento para visitantes no interior do conjunto, na proporção de uma vaga de estacionamento para cada duas unidades residenciais.

Artigo 5

- O projeto de implantação do conjunto residencial deverá ainda prever:

I - arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - drenagem das águas pluviais;

III - sistemas de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos;

IV - local para coleta de lixo, que poderá situar-se no alinhamento da via pública.

Artigo 6

- Será permitida a implantação do conjunto em caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, desde que seja apresentado e aprovado o projeto completo da edificação das unidades pertencentes ao conjunto.

Artigo 7

- Esta lei entra em vigor na data sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Santo André, em 26 de março de 1996.