

LEI Nº 6.540, DE 12 DE SETEMBRO DE 1989

(Publ. "D. Grande ABC", 13.09.89, n.º 7169, pág. 7B)

(Retificado em 05.10.89, n.º 7188, pág.3C)

REVOGADA P/ LEI 8.290/01

VIDE LEI 6.598/89

Estabelece restrições edilícias e regulamenta a implantação de conjuntos habitacionais 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 unifamiliar ou multifamiliar aquele que:

I - for implantado em terreno com área mínima de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) para os conjuntos unifamiliares, e 1.000,00 m² (um mil metros quadrados) para os conjuntos multifamiliares, com tolerância de 10% (dez por cento) e 5% (cinco por cento) respectivamente, e para lotes existentes até a data da publicação da presente lei;

II - for construído por entidades públicas, por administração direta ou indireta, entidades, empresas privadas e por pessoa física;

III - cuja entidade habitacional em prédio multifamiliar não exceda 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área bruta, excluídas as áreas comuns e de estacionamento de veículo;

IV - cuja unidade habitacional unifamiliar não exceda 88,00 m² (oitenta e oito metros quadrados) excluída a área de estacionamento de veículo.

§ 1º - Não será permitida a implantação de conjunto habitacional de que trata este artigo em terrenos que apresentem as seguintes características:

- 1.- alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- 2.- que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- 3.- que apresentarem declividade igual ou superior a 50% (cinquenta por cento), sendo obrigatório, naqueles que apresentarem declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), a elaboração de estudos especiais para seu aproveitamento.

Art. 2º - Nas obras de terraplanagem dever-se-á observar o critério de não misturar o solo superficial de boa compactação, e mais resistente à erosão, com solo de alteração mais erodível e de baixa compactação, recolocado-o integralmente sobre a área de corte ou aterro, mantendo sua característica inicial.

Art. 3º - Para a implantação do conjunto habitacional de que trata esta lei o interessado deverá protocolar pedido que será submetido à apreciação dos órgãos competentes da Prefeitura para análise e fornecimento das diretrizes necessárias.

§ 1º - O pedido deverá ser intruído com os seguintes elementos:

I - requerimento solicitando o Alvará de Uso do Solo;

II - título de propriedade do imóvel;

III - recibo do imposto;

IV - levantamento planialtimétrico;

V - estudo preliminar do empreendimento.

§ 2º - Em função da área da gleba e características do empreendimento será exigida a reserva de áreas para as vias de circulação, espaços livres e equipamentos comunitários, que serão definidos por ocasião do fornecimento das diretrizes.

Art. 4º - Nos casos onde forem previstos ou houver necessidade de arruamento e roteamento a área mínima necessárias reservada para espaços livres e vias públicas do total da gleba será de 35% (trinta e cinco por cento).

§ 1º - A área de que trata o "caput" deste artigo deverá ser distribuída da seguinte forma:

1.- 15% (quinze por cento) para espaços livres e equipamentos comunitários.

2.- 20% (vinte por cento) para as vias de circulação.

§ 2º - Sendo a área ocupado pelas vias de circulação inferior à porcentagem fixada no § 1º deste artigo, a diferença deverá ser acrescida às áreas reservadas aos espaços livres.

Art. 5º - O sistema de circulação deve obedecer a seguinte classificação quanto às vias:

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

b) de categoria B- vias de trânsito local com largura mínima de 8,00 m (oito metros).

Art. 6º - O leito carroçável das vias deve obedecer a uma largura mínima de:

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

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

§ 1º - Os passeios devem Ter largura de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) e declividade máxima na seção transversal de 3% (três por cento).

§ 2º - Para os conjuntos implantados em lotes com área e dimensões reduzidas, que embora atendendo os mínimos exigidos no artigo 1º, inciso I da presente lei, poderão ser dispensadas as exigências constantes do artigo 5º e definida quando do pedido das diretrizes, porém com via de circulação nunca inferior a 3,00 m (três metros).

Art. 7º - As declividades máximas para as vias serão as seguintes:

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

b) nas vias de categoria B - 15% (quinze por cento)

Art. 8º - Nos cruzamentos ortogonais das vias os alinhamentos deverão ser concordados por um arco de circunferência com raio igual ou superior a 6,00 m (seis metros).

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

Art. 9º - O arranjo das ruas de um plano qualquer deverá garantir a continuidade do sistema viário, obedecendo a hierarquização do próprio conjunto habitacional.

§ 1º - A via que venha a ser prolongamento de outra já existente ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura não poderá ser 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. 10 - Nas vias e vielas, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios taludes, muros de arrimo ou de proteção.

Parágrafo único - As providências de que trata o "caput" deste artigo ficam a critério da Prefeitura.

Art. 11 - As frentes ou testadas das quadras não poderão ser superiores a 150,00 m (cento e cinqüenta metros).

§ 1º - Nas quadras cujas frentes ou testadas sejam superiores a 150,00 m (cento e cinqüenta metros), não ultrapassando 250,00 (duzentos e cinqüenta metros), será obrigatória uma passagem ou viela com largura mínima de 3,00 m (três metros) situada no seu terço médio, ligando duas vias em linha reta, sempre que possível, e gravada de servidão pública.

§ 2º - Em nenhuma hipótese será permitido a frente do lote voltada para as vielas e passagens de que trata o parágrafo anterior.

Art. 12 - 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

edificandi" que correrá paralela ao fundo dos lotes, com a largura mínima de 3,00 m (três metros) e gravada de servidão pública.

CAPÍTULO II

DA LOCALIZAÇÃO

Art. 13 - Os conjuntos habitacionais de interesse social somente poderão ser implantados nos setores fiscais 02, 08, 10, 11, 14, 16, 17, 19, 21, 23, 23, 25, 27 e 33 desta Prefeitura, conforme planta anexa à presente lei, exceção feita às zonas especiais demarcadas na planta da cidade.

CAPÍTULO III

DAS EDIFICAÇÕES

REVOGADO P/ LEI 8.065/00

Art. 14 - Cada unidade habitacional deverá dispor de pelo menos um dormitório, uma cozinha, um banheiro e uma área de serviço coberta.

Art. 15 - Cada compartimento referido no artigo anterior deverá apresentar as seguintes áreas e dimensões mínimas:

1.- sala: 8,00 m² (oito metros quadrados), com dimensão mínima de 2,00 m (dois metros);

2.- dormitórios:

a) quando se tratar de sala dormitório: 12,00 m² (doze metros quadrados), com dimensão mínima de 2,00 m (dois metros)

b) quando se tratar de um único além da sala: 8,00 m² (oito metros quadrados), com dimensão mínima de 2,00 m (dois metros);

c) quando se tratar de mais de um além da sala um deles deverá possuir 8,00 m² (oito metros quadrados), e os demais 6,00 m² (seis metros quadrados), com dimensão mínima de 2,00 m (dois metros);

3.- cozinha: 4,00 m² (quatro metros quadrados), com dimensão mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

4.- banheiro:

a) quando se tratar apenas de um: 2,20 m² (dois metros e vinte decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,20 m (um metro e vinte decímetros);

b) quando se tratar de mais de um, 1,20 m² (um metro e vinte decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,00 m (um metro), permanecendo o outro com 2,20 m² (dois metros e vinte decímetros quadrados);

5.- área de serviço: 1,00 m² (um metro quadrado), com dimensão mínima de 1,00 m (um metro) para o unifamiliar de 1,80 m² (um metro e oitenta decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,20 m (um metro e vinte decímetros) para a multifamiliar.

Art. 16 - O pé direito mínimo dos compartimentos da edificação deverá ser de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros), podendo haver redução para 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) nos banheiros, área de serviço e abrigos ou garagens para autos.

VIDE LEI 7.075/93

Art. 17 - As escadas e corredores de uso privativo deverão possuir largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros), e as de uso coletivo 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 18 - As paredes de divisa, de meação de unidades autônomas e externas de dormitórios deverão possuir espessura mínima de 0,20 m (vinte centímetros) e as demais 0,15 m (quinze centímetros).

Parágrafo único - Poderá haver redução nas espessuras das paredes, a critério da Prefeitura, e desde que apresentado laudo técnico sobre as condições de salubridade e acústica, fornecido por entidade idônea.

Art. 19 - As demais exigências relativas às construções deverão observar o que dispõe o Código Sanitário (Decreto nº 12.342/78), naquilo que for aplicável.

CAPÍTULO IV

DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

Art. 20 - O uso residencial unifamiliar do conjunto habitacional de interesse social deverá observar as seguintes restrições:

I - índice máximo de ocupação: 67% (sessenta e sete por cento);

II - índice máximo de utilização: 1,34;

III - recuos mínimos:

frente: 4,50 m (quatro metros e cinqüenta centímetros)

fundo: 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros).

§ 1º - No recuo de frente permitir-se-á a construção de um abrigo para veículos com área máxima de 12,50 m² (doze metros e cinqüenta decímetros quadrados), que não será computado no índice de ocupação e utilização.

§ 2º - Permitir-se-á o agrupamento de até 08 (oito) unidades residenciais geminadas entre si, respeitando-se o recuo de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) nas duas divisas laterais do agrupamento.

§ 3º - A área mínima de terreno de cada unidade será de 68 m² (sessenta e oito metros quadrados), com largura mínima de 4,00 m (quatro metros) e comprimento mínimo de 17,00 m (dezessete metros).

§ 4º - Os lotes de configuração irregular, desde que com área mínima de 80,00 m² (oitenta metros quadrados), poderão ter comprimento inferior ao determinado no § 3º deste artigo, porém não inferior a 12,00 m (doze metros).

§ 5º - Os lotes configurados como de esquina, bem como os adjacentes às vielas, deverão possuir largura mínima de 6,00 m (seis metros).

§ 6º - Nos lotes de esquina as edificações obedecerão o recuo mínimo de frente de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), podendo ser reduzido para 2,00 m (dois metros quadrados), em uma das frentes; o recuo em uma das laterais deverá ser de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 7º - Nos índices previstos neste artigo incluir-se-á a edícula.

Art. 21 - O uso residencial multifamiliar do conjunto residencial de interesse social deverá observar as seguintes restrições:

VIDE LEI 7.075/93

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

II - índice máximo de utilização: 3,2 vezes a área do terreno;

III - recuos mínimos:

frente: 5,00 m (cinco metros);

fundo: 4,00 m (quatro metros);

laterais: 2,00 m (dois metros);

pavimentos: gabarito máximo G, dado pela expressão $G \leq 3 \cdot (R+L)$, onde R é o recuo de frente e L a largura total da rua.

Para os prédios até 04 (quatro) pavimentos fica dispensada a obrigatoriedade do piloti; acima de 04 (quatro) pavimentos o piloti será obrigatório, podendo ser utilizado para estacionamento.

§ 1º - Cada unidade residencial deverá possuir uma área de estacionamento para veículos, coberta ou não, com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de largura por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento e área mínima de 10,35 m² (dez metros e trinta e cinco decímetros quadrados), devidamente demarcada em planta.

§ 2º - No caso das áreas de estacionamento serem fora do piloti e cobertas, todas as coberturas deverão ser com telhas de cimento amianto (tipo canelete ou similar), a fim de preservar a homogeneidade do conjunto.

§ 3º - Permitir-se-ão também as áreas de estacionamento no subsolo nos casos de terrenos com topografia irregular ou em casos especiais a serem definidos nas diretrizes.

§ 4º - Os pavimentos de estacionamento, referido no parágrafo anterior não serão computados no número de pavimentos somente se a soleira de entrada do pavimento habitável estiver situado numa cota de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) abaixo ou acima da cota de terreno neste acesso.

§ 5º - As vagas para estacionamento no piloti e no subsolo, deverão ser locadas e comprovadas sua operacionalidade independente de manobrista, não sendo permitida, em nenhuma hipótese, vagas presas.

§ 6º - As áreas de estacionamento coberto, assim como os pavimentos de estacionamento sob pilotis e no subsolo não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação e utilização.

§ 7º - Nos pavimentos destinados a estacionamento também poderão ser permitidas instalações sanitárias, depósitos de lixo e de material de limpeza.

§ 8º - Será obrigatória a instalação de pára-raios, de acordo com o Decreto nº 4.558/69.

§ 9º - Quando da aprovação do projeto pela Prefeitura será exigida também sua aprovação no Corpo de Bombeiros e Companhia Telefônica da Borda do Campo.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 22 - Quando a implantação do conjunto habitacional de interesse social implicar em arruamento e loteamento, além das restrições decorrentes da presente lei, deverão também ser observadas as exigências da Lei nº 2.756/67, naquilo que aplicável.

Art. 23 - O conjunto habitacional unifamiliar ou multifamiliar deverá, obrigatoriamente, possuir um local reservado para a deposição de lixo coletivo, distante 4,00 m (quatro metros) a 6,00 m (seis metros) do alinhamento da via principal, resguardados os dispositivos legais do Código Sanitário Estadual e da Lei nº 5.939/82.

Art. 24 - Nos casos em que se façam necessários reparos, alterações ou implantação de novos equipamentos na infra-estrutura urbana já existente, e que de qualquer forma venham a onerar o Poder Público, o empreendedor deverá arcar com os custos, sendo facultativo seu repasse ao consumidos final.

Art. 25 - A análise dos projeto de implantação do conjunto habitacional de interesse social, bem como a solução dos casos omissos resultantes da presente lei competirá à Coordenadoria de Planejamento e Secretaria de Habitação.

Parágrafo único - Os projetos complementares tais como: rede de água e esgoto, drenagem, iluminação pública, arborização, pavimentação e limpeza pública, deverão ser analisadas e aprovadas pelos setores competentes da Prefeitura.

Art. 26 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 6.031, de 23 de dezembro de 1983.

Prefeitura Municipal de Santo André, em 12 de setembro de 1989.

ENGº CELSO DANIEL

PREFEITO MUNICIPAL

DR. WAGNER GÖPFERT

SECRETÁRIO DE ASSUNTOS JURÍDICOS

IRINEU BAGNARIOLLI JÚNIOR

SECRETÁRIO DA HABITAÇÃO

TERESA SANTOS

CHEFE DE GABINETE

ERRATA

Na lei Municipal nº 6.540, de 12.09.89, publicada no Jornal Diário do Grande ABC, edição de 13.09.89, ONDE SE LÊ: -

Art. 1º -

Inciso III.....

cuja entidade habitacional.....

Art. 20 -

§ 6º - 2,00 m (dois metros quadrados).....

LEIA-SE:

Art. 1º -

Inciso III.....

cuja unidade habitacional.....

Art. 20 -

§ 6º - 2,00 m (dois metros).....

Prefeitura Municipal de Santo André, em 03 de outubro de 1989.

IARA CARDOSO GIGLIO

ENCARREGADA DO SETOR DE EXPEDIENTE

DO GABINETE DO PREFEITO

