

LEI Nº 5.939, DE 20 DE JULHO DE 1982

(Publ. "Sto. André em Notícias", 24.07.82)

REVOGADA P/ LEI 8.290/01

O Presidente da Câmara Municipal de Santo André, usando de suas atribuições legais e de acordo com o § 5º do artigo 30 da Lei Orgânica dos Municípios do Estado de São Paulo, promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A presente lei regulamenta o uso do solo para os conjuntos habitacionais fechados, em terrenos com área mínima de 5.000,00m² e máxima de 20.000,00 m².

Art. 2º - As obras de construção, reconstrução, reforma ou ampliação de conjuntos habitacionais fechados, estão sujeitas às disposições da presente lei.

Art. 3º - Cabe à Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, por intermédio do Departamento de Planejamento Urbano, a análise prévia e a manifestação técnica sobre os projetos complementares de cada conjunto habitacional fechado.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º - Para os efeitos desta lei ficam adotadas as seguintes definições, válidas para o singular e plural de cada termo:

área de lazer: espaço físico que contém área verde e/ou recreio;

área de recreio: espaço físico que contém, obrigatoriamente, equipamentos de recreio, tais como: quadras polivalentes, "play-ground" e outros;

área verde: espaço físico destinado a ajardinamento e/ou arborização, de uso comum do conjunto;

condômino: dono juntamente com outrem;

conjunto habitacional fechado: grupo de edificações de 3 (três) ou mais pavimentos, destinadas a diversas unidades residenciais, dotado de via particular de acesso, área verde, área de recreio e equipamentos de uso exclusivo do conjunto;

contrato de condomínio: documento que rege a divisão de responsabilidade entre os condôminos;

depósito de lixo coletivo: edificações destinadas a armazenamento do lixo coletivo;

estacionamento: espaço físico destinado a permanência de veículos;

pavimento: conjunto de dependências;

portaria: espaço físico, edificado ou não, destinado ao controle de acesso e saída de veículos e/ou pessoas dos conjuntos habitacionais fechados;

projetos complementares: peças gráficas demonstrativas das obras a serem executadas, referentes a paisagismo, hidráulica, elétrica, e outros detalhes;

recuo: distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote com a via pública e/ou lote vizinho;

via de circulação externa: logradouro público;

via particular de acesso: via destinada a circulação exclusiva dos veículos dos usuários do conjunto.

CAPÍTULO III

DA AUTORIZAÇÃO DE USO, DO REQUERIMENTO, DA EXPEDIÇÃO DA LICENÇA E DO PRAZO DE VIGÊNCIA.

Art. 5º - O uso do solo e a mudança de uso dependem de alvará expedido pela Prefeitura.

§ 1º - O alvará de uso do solo não implica na concessão do alvará de construção e parcelamento do solo, que ficará sujeito às disposições legais atinentes à espécie.

§ 2º - O alvará de uso do solo tem validade pelo período de 1 (um) ano, a partir da data de sua expedição.

§ 3º - O prazo acima mencionado pode ser prorrogado uma única vez, mediante requerimento protocolado na sessão competente da Prefeitura, no mínimo com 30 (trinta) dias de antecedência à prescrição do alvará.

CAPÍTULO IV

DOS TIPOS DE ZONA, DA LOCALIZAÇÃO PERMITIDA, E DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS.

Art. 6º - É permitida a edificação de conjunto habitacional fechado somente na área urbana, nas áreas definidas pela legislação do zoneamento como:

Zona A - predominantemente residencial;

Zona F - residencial com tolerância de indústria de Categoria I;

Zona G - residencial com tolerância de indústria de Categoria I e II;

Zona H - residencial com tolerância de indústria de Categorias I, II e III.

Art. 7º - Os índices de conforto, de ocupação e de utilização para o conjunto habitacional fechado são aqueles estabelecidos para a zona em que se situa o imóvel, conforme legislação do zoneamento.

Art. 8º - As restrições referentes aos recuos, em relação ao alinhamento e divisas laterais, são as fixadas pela Lei n.º 5.042/76, e posteriores modificações, correspondentes ao zoneamento e uso do solo.

Art. 9º - Os números máximos de pavimentos são os fixados conforme Quadros n.ºs 4A, 4B, 4C, 4D e 4E da Lei n.º 5.042/76, e suas posteriores modificações, da legislação do zoneamento e uso do solo.

§ 1º - Será permitida a edificação habitacional até 4 (quatro) pavimentos, incluindo-se o térreo, excluindo-se a obrigatoriedade dos pilotis, onde a diferença de nível entre o nível do piso do pavimento mais alto e nível do piso do pavimento mais baixo em relação à soleira de ingresso da edificação não poderá ser superior a 10,00m (dez metros), sendo facultativa, neste caso, a instalação de um elevador.

§ 2º - Quando as unidades do conjunto habitacional fechado forem agrupadas verticalmente, existindo aberturas para insolação e ventilação, deverão também observar um afastamento entre os limites externos das projeções horizontais das edificações conforme tabela:

6,00m (seis metros) - até 4 pavimentos;

8,00m (oito metros) - de 5 até 7 pavimentos;

10,00m (dez metros) - acima de 7 pavimentos.

§ 3º - A altura máxima da edificação deve observar a relação $G=3(L + R)$, onde: G = altura máxima da edificação; L = a largura de via pública ou interna do conjunto; e R = recuo.

Art. 10 - O conjunto habitacional fechado deve dispor de área de lazer, na proporção de 15,00m² (quinze metros quadrados) por unidade habitacional.

Parágrafo único - Metade da área de lazer deve ser destinada a área verde e a outra metade a área de recreio.

CAPÍTULO V

DA CIRCULAÇÃO EXTERNA E INTERNA

Art. 11 - Todo conjunto habitacional fechado deve ter seu portão de acesso sempre por uma via pública oficial.

Art. 12 - Todas as vias que findam junto às divisas das áreas que serão ocupadas por conjunto habitacional fechado poderão ter continuidade na área do conjunto, sem que haja interferência em sua largura, ou ser dotadas de balão de retorno, ficando sua necessidade a critério da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, através do Departamento de Planejamento Urbano, obedecidas as exigências da Lei n.º 2.756, de 22 de agosto de 1967.

Art. 13 - Quando a área destinada ao conjunto habitacional fechado não estiver delimitada por sistema viário oficial deverão ser solicitadas à Prefeitura diretrizes, de acordo com a legislação vigente para arruamento.

Art. 14 - As vias de circulação e os passeios internos ao conjunto habitacional fechado devem ter larguras mínimas de 6,00m (seis metros) para o leito carroçável e 1,00m (um metro) para cada passeio.

§ 1º - A declividade máxima permitida, para as vias de circulação de veículos, é de 15% (quinze por cento).

§ 2º - O declive dos passeios em sua secção transversal é de, no máximo, 3% (três por cento).

CAPÍTULO VI

DAS EDIFICAÇÕES

Art. 15 - As edificações devem observar as exigências da legislação do Código Sanitário Estadual em vigor, quanto às áreas mínimas e dimensões mínimas de compartimentos, aberturas para iluminação, ventilação e insolação, revestimento de paredes, espessura de paredes, pisos, pé-direito mínimo, escadas, duto para lixo e outras exigências às edificações particulares, constantes no Código.

Art. 16 - O conjunto deve ser dotado de edificação destinada a depósito de lixo coletivo, que deverá estar instalada e distar no máximo 6,00m (seis metros) do portão de acesso.

Parágrafo único - A edificação destinada a depósito de lixo deve observar as exigências do Código Sanitário Estadual quanto à higiene e segurança da saúde.

Art. 17 - O conjunto habitacional fechado deve, obrigatoriamente, possuir estacionamento, coberto ou não, na proporção de 1 (uma) vaga para cada unidade residencial.

§ 1º - A área destinada ao estacionamento deverá ter no mínimo 12,50m² (doze metros e cinquenta decímetros quadrados) por veículo.

§ 2º - A área destinada a circulação de veículos, interna ao estacionamento, deverá observar uma largura mínima de:

5,00m (cinco metros), quando o estacionamento é efetuado em ângulo de 45º;

7,00m (sete metros), quando o estacionamento é efetuado em ângulo de 90º.

§ 3º - No estacionamento descoberto será obrigatório o plantio de árvores.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18 - Qualquer mudança no projeto implicará em novo pedido de alvará de uso do solo e de construção.

Parágrafo único - Em caso de mudança que implique em criação de rua oficial deverá ser observada a legislação vigente.

Art. 19 - Cabe à Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, por intermédio do Departamento de Planejamento Urbano, resolver os casos especiais e os não contemplados nesta lei.

Art. 20 - A presente lei se aplica aos conjuntos de interesse social, obedecidas as disposições do Capítulo V do Decreto n.º 12.342, de 27 de setembro de 1978, da Secretaria de Estado da Saúde.

§ 1º - Fica permitido à iniciativa privada atuar em programas habitacionais de interesse social.

§ 2º - Para os efeitos e aplicação desta lei, consideram-se programas habitacionais de interesse social os desenvolvidos por entidades privadas e realizados com recursos vinculados ao Sistema Financeiro Habitacional.

§ 3º - O "Habite-se" só será expedido, quando da conclusão da obra, após a apresentação, por parte do interessado, de "xerox" autenticada da carta-contrato com o agente financeiro.

Art. 21 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.