CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

Identificação da Norma

LEI ORDINÁRIA Nº 4867/2006

Ementa

DÁ NOVA REDAÇÃO AO INCISO I, DO ARTIGO 7º E AO ANEXO I DA LEI 4.066 DE 24 DE SETEMBRO DE 2001, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Data da Norma	Data de Publicação	Veículo de Publicação
09/03/2006		

Status de Vigência

Revogada

Histórico de Alterações

Data da Norma	Norma Relacionada	Efeito da Norma Relacionada
22/10/2010	Lei Complementar nº 10/2010	Revogada pela

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

SECRETARIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA

Aut. Nº 001/06
Pil. Nº 004/06 Proc.: 007/06
Publ.: 15/03/06

LEI Nº 4.867 DE 09 DE MARÇO DE 2006.

"Dá nova redação ao inciso I, do artigo 7º e ao anexo I da Lei 4.066 de 24 de setembro de 2001, e dá outras providências".

JOSÉ ONÉRIO DA SILVA, Prefeito do Município de Indaiatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Indaiatuba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º - O artigo 7º Lei 4.066 de 24 de setembro de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 7º-.....

I- R1 - Residência Unifamiliar - uma residência por lote;

II- R2 - Residência Multifamiliar - duas ou mais residências por lote;

III- R3 - Conjunto Horizontal (vilas) - pequeno condomínio disciplinado;

Art. 2º - O conjunto residencial horizontal é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio fechado, que venha a ser devidamente aprovado, por Decreto, após o cumprimento das exigências previstas nesta lei.

Parágrafo único - O conjunto residencial horizontal do tipo R3 somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 3º- A quota mínima de terreno por unidade habitacional é de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), considerada a área total do terreno, devendo ser atendidos os mínimos nas legislações vigentes e na circunscrição imobiliária dos imóveis a serem utilizados.

§ 1º- Entende-se por quota mínima de terreno por unidade habitacional, a divisão entre a área total do terreno do conjunto residencial horizontal e o número de unidades habitacionais.

§ 2º- A taxa de ocupação máxima nesses conjuntos deverá ser de 0,70 e o coeficiente de aproveitamento 1,2.

Art. 4º- O conjunto residencial horizontal deverá ainda atender às seguintes disposições:

I - A Prefeitura Municipal, através as SENG, no prazo máximo de 60 dias, a contar da data da entrada do requerimento acompanhado dos documentos de que tratam a o art. 3º da Lei Nº 3.655, de 25 de fevereiro de 1.999, e após ouvir os órgãos SENEJ, SAAE, SEMURB E SEMOP, se pronunciará ao interessado sobre a viabilidade ou não do empreendimento, comunicando por escrito, em forma de certidão com validade de 180 dias, o teor desse pronunciamento.

II - Seja destinada uma somatória de áreas de no mínimo 10% da área total do terreno, podendo ser reduzido para 5%, desde que o terreno seja fruto de parcelamento ou regularização de loteamento aprovado pela municipalidade em atendimento a lei Federal 6.766/79 alterada pela lei 9.785/99, para sistema de lazer e recreação, com viabilidade de inscrição de uma circunferência de diâmetro de 5,00 m para empreendimentos com até 10 unidades privativas, de 10 m para empreendimento com até 32 unidades privativas e 15 m para mais de 32 unidades privativas;

III - Tenha no mínimo 8 unidades habitacionais;

IV - Seja preservado no mínimo 15% da área total do terreno, (somatório das áreas privativas e comuns), permeável e livre de pavimentação ou construção impermeabilizante;

V - Com área mínima da unidade privativa de 70,00 m2, vedada à construção de mais de uma edificação principal;

VI - Com frente mínima edificada de 3,50 m."**(NR)EMENDA**

VII - Com no mínimo uma vaga de estacionamento por unidade habitacional, podendo ela estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo na própria unidade privativa;

Parágrafo único - No caso da vaga de estacionamento estar no subsolo, a área do subsolo destinado ao uso exclusivo de

estacionamento, não será computado para fins de atendimento do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação;

Art. 5º - O conjunto residencial horizontal do tipo R3 deverá atender as condições mínimas de circulação, bem como o acesso a cada unidade habitacional, independente e através de via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que:

a) - A via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 2,00 (dois metros), obrigatória ao acesso da unidade particular e declividade máxima de 12% (doze por cento), acima da qual deverá ser adotada a solução por escadaria, com previsão de acesso para deficientes físicos;

b) - A via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 8,00m (oito metros), dos quais 2,00 m (dois metros) destinados à circulação de pedestres, 6,00m (seis metros) para o leito carroçável e poderá ter declividade máxima de 15% (quinze por cento);

c) - A largura total mínima da via de circulação de veículos poderá ser de 6,00m (seis metros), respeitada a declividade máxima de 15% (quinze por cento), nos seguintes casos:

1) nos conjuntos com até 10 unidades habitacionais;

2) nos conjuntos em que todas unidades habitacionais tenham acesso por via de circulação de pedestres, independente da via de circulação de veículos, ou

3) Nos casos em que a circulação de veículos nas vias internas seja unidirecional;

d) - Cada unidade habitacional ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas deverá ter, no máximo 9,00 m (nove metros) de altura, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo da unidade, incluindo o subsolo, até o limite superior da cobertura;

e) - No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas à guarita, portaria, zeladoria, administração e outras de uso do próprio condomínio que não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, quando obedecidos os limites estabelecidos na legislação pertinente;

f) - No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas de uso comum destinadas ao lazer, recreação ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito do calculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação;

g) - Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão considerados frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto;

h) - As edificações do conjunto deverão respeitar apenas os recuos com relação aos logradouros públicos oficiais e as divisas da gleba, com a mesma dimensão dos exigidos pela legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 6º - O conjunto residencial horizontal do tipo R3 destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida à instalação de outros usos, exceto serviços cooperados internos ou do próprio condomínio, como: creche, lavanderia, serviço de limpeza e conservação.

Art. 7º - O conjunto residencial horizontal do tipo R3 só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 10,00 m (dez metros).

Parágrafo único - Será admitida a implantação de conjunto residencial horizontal do tipo R3 em lotes 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 esteja previsto estacionamento de visitantes no interior do conjunto, na proporção de uma vaga de estacionamento para cada três unidades habitacionais.

Art. 8º - O projeto de implantação do conjunto residencial horizontal R3 deverá prever:

I - Arborização e/ou jardinagem, em especial os taludes devido a cortes ou aterros, com tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - Drenagem das águas pluviais;

III - Sistemas de distribuição de água e de coleta e disposições de águas servidas e esgotos;

IV - Local para disposição e coleta de lixo, atendendo legislação pertinente.

V – Fornecimento de instalações elétricas e de iluminação comum, atendendo legislação pertinente;

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

SECRETARIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA

Art. 9º - Será permitida a implantação de conjuntos R3 de caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas, desde que:

I - Seja apresentado e aprovado, o projeto completo da edificação das unidades pertencentes ao conjunto;

II - Seja emitido certificado de conclusão parcial das obras essenciais às instalações mínimas executadas, correspondentes às unidades privativas, como: as obras de acesso de veículos e pedestres, segurança, drenagem, abastecimento de água potável, destinação de esgoto e coleta de lixo, energia elétrica e iluminação comum.

Art. 10 - O conjunto residencial horizontal (vilas), na forma prevista nesta lei, poderá ser admitido nas hipóteses previstas no artigo 24 e seu respectivo parágrafo único da Lei 4.066 de 24 de setembro de 2001, bem como nas áreas de expansão urbana, desde que haja parecer prévio favorável dos órgãos competentes do Poder Executivo, e de acordo com a Certidão de Diretrizes a ser emitida especificadamente para essa finalidade.

Art. 11 - O Anexo I da Lei nº 4.066, de 24 de setembro de 2001, alterado pela Lei nº 4.684, 29 de abril de 2005, em decorrência das alterações introduzidas por esta lei, passa a ser o constante do Anexo Único.

Art. 12 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Indaiatuba, aos 09 de março de 2006.

JOSÉ ONÉRIO DA SILVA
PREFEITO

Publicado na Secretaria Geral do Município, em 09 de março de 2006.
SAMIR MAURÍCIO DE ANDRADE, Secretário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

SECRETARIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA

ANEXO ÚNICO
CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO

Zona de Uso	Categorias de Uso Permitidas	Características do Lote		Recuos Mínimos (m)			CCoef. de Aprov.	Taxa de Ocupa-ção	Vagas de Estacionamento	Obs.
		Área Mínima (m^2)	Frente Mínima (m)	Frente	Lateral	Fundos				
ZR	R1	300,00	10,00	5,00	2,00 de um lado	-	1,00	0,60	2 p/ unidade residencial	
ZPR1	R1 R2 R3 C1/01/02/03/04 C2/01/02/03/04/05 C3/01/02/03/05/06 E1/01/02/03/04 E2/01/02/03/04/06	250,00	10,00	5,00	1,50 de um lado	-	3,00	4,00	1 por unidade residencial ou 1/60,00 m^2 de área construída	
PR2	R1 R2 R3 C1/01/02/03/04 C2/01/02/03/04/05 C3/01/02/03/05/06 E1/01/02/03/04 E2/01/02/03/04/06	150,00	7,00	5,00	1,50 de um lado	-	1,00	1,2	1 por unidade residencial ou 1/70,00 m^2 de área construída	
PR3	R1 R2 R3 C1/01/02/03/04 C2/01/02/03/04/05 C3/01/02/03/05/06 E1/01/02/03/04 E2/01/02/03/04/06	500,00	15,00	5,00	1,50 de um lado	2,00	1,00	0,70	1 por unidade residencial ou 1/50,00 m^2 de área construída	
C	R1 R2 R3 C1/01/02/03/04 C2/01/02/03/04/05 C3/01/02/03/05/06 E1/01/02/03 E2/01/02/03/04/06	500,00	10,00	5,00 acima do 2°pav	1,50 de um lado	-	4,00	0,70	1 por unidade residencial ou 1/60,00 m^2 de área construída	
H	R1 C1/01/02/03/04 C2/01/02/03/04/05 E1/01/02/03 E2/01/02/03/04/06	250,00	10,00	5,00	1,5 de um lado	-	1,00	0,60	1 p/ unidade residencial ou 1/50,00 m^2 de área construída	

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

SECRETARIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA

I1	C1/01/02/03/04 C2/01/02/03/04/05 C3/01/02/03/05/06/07 E1/03/04 E2/03/04 I1 I2 I3	1000,00	15,00	5,00	2,00 sem abert. 3,00 com abert.	4,00	1,00	0,70	1/200,00 m² de área construída I1/I2:- 1/200,00 m² de área construída mais acesso para caminhões	
I2	C1/01/02/03/04 C2/01/02/03/04/05 C3/01/02/03/05/06/07 E1/03/04 E2/03/04 I2 I3	750,00	12,00	5,00	2,00 sem abert. 3,00 com abert	3,00	1,00	0,60	1/200,00 m² de área construída	
I3	C1/01/02/03/04 C2/01/02/03/04/05 C3/01/02/03/05/06/07 E1/03/04 E2/03/04 I3	500,00	10,00	5,00	1,5 de um lado	2,00	1,00	0,70	1/200,00 m² de área construída	
TL	R1 C1/01/02/03/04 C2/01/02/03/04/05 C3/01/02/03/04/05/06 E1/01/02/03/04 E2/01/02/03/04/06	1000,00	15,00	5,00	3,00 de um lado	3,00	2,00	0,50	1 por unidade residencial ou 1/50,00 m² de área construída	
CS1	R1 C1/01/02/03/04	500,00	10,00	5,00	1,50 de um lado	-	1,00	0,70	2 p/ unidade residencial ou 1/50,00 m² de área construída	
CS2	R1 R2 R3 C1/01/02/03/04 C2/01/02/03/04/05 C3/01/02/03/05/06 E1/01/02/03/04 E2/01/02/03/04/06 I3	500,00	10,00	5,00 acima do 2ºpav	1,50 de um lado	2,00	3,00	0,80	1 p/ unidade residencial ou 1/60,00 m² de área construída	
PA	E1/01/03 E2/01/02/03/04/06									Conforme Projeto Específico
EU										Conforme Projeto Específico