



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

LEI Nº 1780

De 28 de dezembro de 2011

CRIA O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

VALDEMIRO BRITO GOUVÊA, Prefeito do Município de Américo Brasiliense, Estado de São Paulo, de acordo com o que aprovou a Câmara Municipal em sessão Extraordinária realizada às 16h. do dia 28 de dezembro do corrente ano, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Artigo 1º O Condomínio Residencial de Interesse Social é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, sendo permitido nas zonas de uso que admitam o uso residencial.

§ 1º O condomínio residencial definido no "caput" destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais de interesse social, 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 2º O condomínio residencial de que trata esta lei somente poderá ser implantado em lotes ou gleba com área igual ou inferior a 50.000 m² (cinquenta 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 centímetros quadrados).

II - 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 conjunto habitacional;

III - 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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

metros e cinquenta centímetros) por unidade habitacional, podendo a vaga estar situada na própria unidade em bolsão de estacionamento, subsolo ou "pilotis";

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

§ 1º A via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 1,00 m (um metro) 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 500 (Quinhentas) unidades habitacionais;

II - nos conjuntos em que todas as 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 realizada nos dois sentidos (mão dupla).

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

- a) as áreas de estacionamento sob "pilotis" ou em subsolo;
- 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 centímetros 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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

§ 6º Serão considerados como fração ideal da unidade os bens de uso exclusivo da unidade.

§ 7º As áreas de estacionamento serão de direito de uso exclusivo aos proprietários das unidades, será considerado como parte integrante da fração ideal da unidade.

Artigo 3º O índice de ocupação máximo de conjunto residencial será de 70% (setenta por cento) e o índice de utilização máximo será de 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos).

§ 1º Cada unidade habitacional ou edificação formada por unidades habitacionais superpostas verticais deverão 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 3,00 m (três 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 4º O Condomínio Residencial de Interesse Social 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).

Artigo 5º O projeto de implantação do CODOMINIO residencial deverá ainda prever:

I - Arborização, áreas de lazer, via de circulação de pedestres, via de circulação interna de veículos e o tratamento das áreas 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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

Artigo 6º Será permitida a implantação do condomínio 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 7º Não será exigida a doação de áreas institucionais e áreas Verdes para o Município, tão somente e exclusivamente para a implantação de Condomínio de Interesse Social, que deverá conter área total máxima de 50 (cinquenta) mil metros quadrados, exigência necessária para aprovação pela Prefeitura Municipal.

Artigo 8º As despesas com a execução da presente Lei onerarão verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Artigo 9º Esta lei entra em vigor na data sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palacete “Benedicto Nicolau de Marino” aos 28 dias do mês de dezembro de 2011 (dois mil e onze)

VALDEMIRO BRITO GOUVÊA
Prefeito Municipal

Publicada no Departamento competente da Prefeitura Municipal.

SEBASTIÃO DONIZETE RORATO
Diretor de Gabinete

Registrada às fls. 166, 167, 168 e 169 do livro competente nº 31 (trinta e um)