



Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

AUTÓGRAFO Nº 75, DE 19 DE OUTUBRO DE 2022

Dispõe sobre a alteração da Lei Complementar Municipal nº 178, de 18 de dezembro de 2009, que alterou a Lei Municipal nº 2.579, de 11 de fevereiro de 2008, alterando-lhe e, dá outras providências.

Projeto de Lei Complementar nº 358/2022

Processo nº 2204/2022

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, especialmente o artigo 57 da Lei Orgânica do Município, faz saber que esta Edilidade aprovou o seguinte Projeto de Lei Complementar:

Art. 1º. Altera a redação do *caput* do artigo 9º da Lei Complementar nº 178, de 18 de dezembro de 2009 e acrescenta os §§1º a 3º, com as seguintes redações:

Art. 9º. As características de Uso e Ocupação do Solo previstas para as ZEIS 2 e ZUEC são as definidas no Quadro 4, anexo a presente Lei.

§1º. As áreas das caixas de escada, elevadores, circulação horizontal, áreas técnicas e “*shafts*” (dutos/mocheta), não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento;

§2º. As áreas das varandas, até o limite de 10% do pavimento, não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento.

§3º. As áreas não computáveis conforme descrito no § 1º e § 2º do Art. 9º, serão consideradas somente na categoria de uso R4.”

Art. 2º. Os incisos I e V do *caput* do artigo 8º da Lei Municipal nº 2.579, de 11 de fevereiro de 2008, com a redação foi dada pelo artigo 10 da Lei Complementar Municipal nº 178, de 18 de dezembro de 2009, passam a vigorar com as seguintes redações:

Lei Municipal nº 2.579/2008...

Art. 8º...

I - área útil máxima igual a 65,00m² (sessenta e cinco metros quadrados) e mínima de 40m² (quarenta metros quadrados) de área privativa; Para a categoria R4HIS, área útil máxima igual a 60,00m² (sessenta metros quadrados) e mínima 24,00 m² (vinte e quatro metros quadrados) de área privativa para apartamentos de um dormitório e 33,00 m² (trinta e três metros quadrados) de área privativa para apartamentos com dois dormitórios;

[Handwritten signature]



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

(...)

V- contemplar pelo menos em cada unidade: 01 (uma) sala, 01 (um) quarto, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro e área de serviço; Para a categoria R4 HIS, os ambientes sala, cozinha e serviço poderão ser integrados.

(...).

Art. 3º. O *caput* do artigo 11 da Lei Complementar nº 178, de 18 de dezembro de 2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 11. O *caput* do art. 7º e seus incisos V, alíneas 'c' e 'i' da Lei Municipal nº 2579, de 11 de fevereiro de 2008, passam a vigorar com as redações que seguem, acrescentando-se os incisos VII, VIII e IX, conforme abaixo:

Lei Municipal nº 2.579/2008...

(...)

Art. 7º. Para efeito dessa Lei, a HIS, deverá respeitar as Categorias de Uso R1HIS, R2HIS, R3HIS e R4HIS, a seguir expostas:

(...)

V- Condomínio Residencial (R3-02HIS e R4-02HIS), com mais de 500 (quinhentas) unidades, além de atender os requisitos impostos pelo inciso IV, desta Lei, deverá ser dotado de área Institucional Pública nas dimensões necessárias a implantação de equipamento público obedecendo ao seguinte critério de cálculo:

(...)

c) calcular o número de alunos por faixa etária, bem como o número de salas de aula, e a área necessária para o uso institucional, através do preenchimento do QUADRO 3 – dimensionamento das Áreas Institucionais para R3-02 HIS e R4-02 HIS com mais de 500 un., anexo, o qual obedece aos índices para cada faixa etária fixados na Tabela 50 da Lei Complementar nº 131, de 01 de novembro de 2006, considerando o índice de 04 (quatro) habitantes por unidade habitacional de dois quartos e 02 (dois) habitantes por unidade habitacional de um quarto; sendo que esta área de Uso Institucional não poderá ter frente inferior a testada de 15m e área total de terreno inferior a 500m².

(...)

i) a critério da Prefeitura, poderá ser definido para a ocupação da área institucional outro tipo de equipamento, cujos critérios de dimensionamento serão definidos caso a caso pela Secretaria do Planejamento, desde que os valores sejam compatíveis com o Quadro 3, na condição mais vantajosa para Prefeitura, sendo ouvida também a Secretaria de Obras.

(...)

VII - Condomínio Residencial (R4-01HIS) - é constituído de uma ou mais edificações, isoladas ou agrupadas vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispoendo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto e que possua área de lote ou lotes inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados)



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

com mais de 100 (cem) habitações e no máximo 200 (duzentas) habitações, devendo obedecer às seguintes disposições:

a) apartamentos de um ou dois dormitórios;

b) altura máxima da edificação $H \leq 120$ m;

c) cota mínima de terreno igual ou superior a 10 m²/habitação para unidades a serem destinadas à população cuja faixa de renda é de 0 a 3 salários mínimos conveniadas com a Prefeitura Municipal e, igual ou superior a 15m²/habitação, para as unidades destinadas à população com faixa de renda superior a 3 salários;

d) espaço de lazer arborizado e ajardinado com área maior ou igual a 5 m²/unidade habitacional, igual ou superior a 100 m² (cem metros quadrados), devendo conter em qualquer ponto um círculo com raio de 4,00m (quatro metros), com declividade máxima de até 10% (dez por cento), os quais deverão ser equipados para os fins a que se destinam, 50% (cinquenta por cento) desta área deverá ser localizada em um único perímetro;

e) espaços cobertos destinados a equipamentos comunitários, salão social, sala de jogos entre outros, maior ou igual a 0,5 m²/unidade habitacional, sempre superior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), podendo estar concentrado em única edificação, distribuídos em salões menores, os quais deverão ser equipados para os fins a que se destinam; podem estar dispostos nos pavimentos dos blocos;

f) distância mínima entre blocos será de $H/6$ maior ou igual a 2,00m (dois metros) considerando o bloco de maior altura, sendo que cada bloco deverá ficar inscrito em um círculo de raio de 25m (vinte e cinco metros).

g) blocos deverão ter acesso por VCP- vias de circulação de pedestres com largura maior ou igual a 2,00m (dois metros), devendo observar o disposto na NBR 9050, acessibilidade edificações, mobiliários e equipamentos urbanos no tocante ao item 6.5 da referida norma. As VCP's poderão ter acesso direto pelas vias públicas lindeiras ao empreendimento;

h) os blocos ficarão distantes 2,00m (dois metros) das VCV - vias de circulação de veículos, exceção feita aos prédios sobre pilotis, utilizando este andar exclusivamente para acomodação de vagas de automóveis quando não houver vagas no pavimento térreo;

i) as vias de circulação de veículos deverão ter largura mínima de 6,00m (seis metros), tendo no mínimo 4,00m (quatro metros) de leito carroçável, para um número de vagas de até 100 (cem) veículos. Quando o número de vagas acessado pela VCV for maior que 100 (cem),deverá ter largura de 8,00m (oito metros),com leito carroçável de 6,00m (seis metros);

j) os blocos deverão respeitar o recuo mínimo de 2,00m (dois metros) com relação aos bolsões de estacionamento;

k) o conjunto deverá prever no mínimo 01(uma) vaga de veículo para cada 02 unidades habitacionais não podendo ter acesso direto por via pública, sempre localizada em bolsões de estacionamento;



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

l) a faixa de acesso às vagas de veículos deverá ser no mínimo de 5,00m (cinco metros);

m) os blocos não poderão distar mais de 120m (cento e vinte metros) dos bolsões de estacionamento e 200 (duzentos metros) quando for projetado edifício garagem;

n) as vagas de veículos deverão ter dimensões mínimas de 2,20m (dois metros e vinte) por 4,70 m (quatro metros e setenta);

o) quando o conjunto dispuser de mais de 100 (cem) vagas, deverá ser previsto um percentual de, no mínimo, 1% (um por cento) das vagas destinadas a deficientes físicos, as quais terão como dimensões mínimas 3,50m (três metros e cinquenta) por 5,50m (cinco metros e cinquenta) e faixa de acesso de 5,50m (cinco metros e cinquenta);

p) na distância de até 40,00m (quarenta metros) da entrada de cada bloco, quando o mesmo só tiver acesso através de VCP, deverá ser previsto área para carga e descarga de veículos com área mínima de 25m² (vinte e cinco metros quadrados), desde que se possa inscrever um círculo com diâmetro mínimo de 5m (cinco metros), a qual deverá se interligar a VCV, ou bolsão de estacionamento através de acesso de veículos com largura mínima de 4m (quatro metros).

VIII - Condomínio Residencial (R4-02HIS) - é constituído de uma ou mais edificações, isoladas ou agrupadas vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto e que possua área de lote ou lotes superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) com mais de 201 (duzentas e um) habitações e no máximo 499 (quatrocentos e noventa e nove) habitações, devendo obedecer às seguintes disposições:

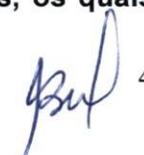
a) apartamentos de um ou dois dormitórios;

b) altura máxima da edificação $H \leq 120$ m;

c) cota mínima de terreno igual ou superior a 10 m²/habitação para unidades a serem destinadas à população cuja faixa de renda é de 0 a 3 salários mínimos convenientes com a Prefeitura Municipal e, igual ou superior a 25m²/habitação, para as unidades destinadas à população com faixa de renda superior a 3 salários;

d) espaço de lazer arborizado e ajardinado com área maior ou igual a 5m²/unidade habitacional, igual ou superior a 200m² (duzentos metros quadrados), devendo conter em qualquer ponto um círculo com raio de 4,00m (quatro metros), com declividade máxima de até 10% (dez por cento), os quais deverão ser equipados para os fins a que se destinam, 50% (cinquenta por cento) desta área deverá ser localizada em um único perímetro;

e) espaços cobertos destinados a equipamentos comunitários, salão social, sala de jogos entre outros, maior ou igual a 0,5m²/unidade habitacional, sempre superior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), podendo estar concentrado em única edificação, distribuídos em salões menores, os quais

 4



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

deverão ser equipados para os fins a que se destinam; podem estar dispostos nos pavimentos dos blocos;

f) distância mínima entre blocos será de H/6 maior ou igual a 2,00m (dois metros) considerando o bloco de maior altura, sendo que cada bloco deverá ficar inscrito em um círculo de raio de 25m (vinte e cinco metros).

g) os blocos deverão ter acesso por VCP - vias de circulação de pedestres com largura maior ou igual a 2,00m (dois metros), devendo observar o disposto na NBR 9050, acessibilidade edificações, mobiliários e equipamentos urbanos no tocante ao item 6.5 da referida norma. As VCP's poderão ter acesso direto pelas vias públicas lindeiras ao empreendimento;

h) os blocos ficarão distantes 2,00m (dois metros) das VCV- vias de circulação de veículos, exceção feita aos prédios sobre pilotis, utilizando este andar exclusivamente para acomodação de vagas de automóveis quando não houver vagas no pavimento térreo;

i) as vias de circulação de veículos deverão ter largura mínima de 6,00m (seis metros), tendo no mínimo 4,00m (quatro metros) de leito carroçável, para um número de vagas de até 100 (cem) veículos. Quando o número de vagas acessado pela VCV for maior que 100 (cem), deverá ter largura de 8,00m (oito metros), com leito carroçável de 6,00m (seis metros);

j) os blocos deverão respeitar o recuo mínimo de 2,00m (dois metros) com relação aos bolsões de estacionamento;

k) o conjunto deverá prever, no mínimo, 01 (uma) vaga de veículo para cada 02 (duas) unidades habitacionais;

l) a faixa de acesso às vagas de veículos deverá ser no mínimo de 5,00m (cinco metros);

m) os blocos não poderão distar mais de 120m (cento e vinte metros) dos bolsões de estacionamento e 200 (duzentos metros) quando for projetado edifício garagem;

n) as vagas de veículos deverão ter dimensões mínimas de 2,20m (dois metros e vinte) por 4,70m (quatro metros e setenta);

o) quando o conjunto dispuser de mais de 100 (cem) vagas, deverá ser previsto um percentual de, no mínimo, 1% (um por cento) das vagas destinadas a deficientes físicos, as quais terão como dimensões mínimas 3,50m (três metros e cinquenta) por 5,50m (cinco metros e cinquenta) e faixa de acesso de 5,50m (cinco metros e cinquenta);

p) na distância de até 40,00m (quarenta metros) da entrada de cada bloco, quando o mesmo só tiver acesso através de VCP, deverá ser previsto área para carga e descarga de veículos com área mínima de 25m² (vinte e cinco metros quadrados), desde que se possa inscrever um círculo com diâmetro mínimo de 5m (cinco metros), a qual deverá se interligar a VCV, ou bolsão de estacionamento através de acesso de veículos com largura mínima de 4m (quatro metros).



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

IX - Condomínio Residencial (R4-02HIS) - com mais de 500 (quinhentas) habitações, além de atender os requisitos impostos pelo inciso VIII, desta Lei, deverá ser dotado de área Institucional Pública nas dimensões necessárias a implantação de equipamento público obedecendo ao seguinte critério de cálculo:

a) identificar o número de unidades de ensino existente na faixa de 0 a 14 anos existente em um raio de 500 m (quinhentos metros) do entorno do empreendimento;

b) pesquisar junto a Secretaria da Educação, a disponibilidade de vagas existente e as projetadas, que poderão atender a demanda do projeto;

c) calcular o número de alunos por faixa etária, bem como o número de salas de aula, e a área necessária para o uso institucional, através do preenchimento do Quadro 3 - Dimensionamento das Áreas Institucionais Para R3-02 HIS e R4-02 HIS com mais de 500 un., anexo, o qual obedece aos índices para cada faixa etária fixados na Tabela 50 da Lei Complementar nº131 de 01 de novembro de 2006, considerando o índice de 04 (quatro) habitantes por unidade habitacional de dois dormitórios e 02 (dois) habitantes por unidade habitacional de um dormitório; a área doada deve ter frente mínima de testada 15m e área mínima de terreno de 500m².

d) a critério da Prefeitura, poderá ser definido para a ocupação da área institucional outro tipo de equipamento, cujos critérios de dimensionamento serão definidos caso a caso pela Secretaria do Planejamento, desde que os valores sejam compatíveis com o Quadro 3, na condição mais vantajosa para a Prefeitura sendo ouvida também pela Secretaria de Obras.

e) equipamento Público - Os custos relativos à elaboração de projeto e construção da edificação dimensionada conforme alínea "c" do item V deste artigo, correrá por conta do empreendedor;

f) a área Institucional pública, bem como o equipamento constante da alínea "e", calculada com base na alínea "c", será objeto de desmembramento por ocasião da aprovação do referido projeto, passando a integrar o patrimônio público;

g) o Habite-se do R4-02 HIS com mais de 500 (quinhentas) unidades ficará vinculado à execução e doação do equipamento público à Prefeitura Municipal;

h) a critério da Prefeitura Municipal, através da Secretaria do Planejamento, poderá ser exigido a construção de baias de ônibus, ou outros dispositivos urbanísticos, obedecendo ao especificado no Anexo 1- Baias Para Ônibus, integrante da presente Lei.

Art. 4º O inciso I, do *caput* do artigo 12 da Lei Complementar nº 178, de 18 de dezembro de 2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 12...

9
Bef 6



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

- I - área privativa mínima da unidade habitacional igual a:
- a) para a categoria R4 HIS, 24m² (vinte e quatro metros quadrados) para apartamentos de um dormitório e 33m² (trinta e três metros quadrados) para apartamentos com dois dormitórios;
 - b) para as demais categorias, 40,00m² (quarenta metros quadrados).
- (...)

Art. 5º. O *caput* do artigo 14 da Lei Complementar nº 178, de 18 de dezembro de 2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 14. As categorias de uso R3 e R4 poderão ser implantadas na zona de uso ZUEC, nos bairros mencionados no parágrafo segundo deste artigo. Quando a produção de unidades for destinada à população cuja faixa de renda seja superior a 3 salários mínimos (atualizando para R\$ 4.400,00), o empreendedor deverá obrigatoriamente firmar convênio com a Prefeitura Municipal, destinando no mínimo 20% (vinte por cento) de suas unidades para atendimento a demanda a ser indicada pela Prefeitura, desde que as famílias sejam oriundas prioritariamente de situação de risco, ambientais, estado de calamidade pública, vulnerabilidade social ou demais demandas oriundas de cadastros da Secretaria Municipal de Habitação para empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS, com anuência do Conselho Municipal de Habitação.

(...).

Art. 6º. Os quadros 1, 3 e 4 anexos, constantes da Lei Complementar nº 178, de 18 de dezembro de 2009, passarão a vigorar com a seguinte redação:

QUADRO 1

Bairro	Nº Máximo de HIS
Rio Abaixo/ Corredor	3000
Uma	1000
Pinheirinho	2500
Ribeiro	1000
Campo Limpo/ Mandi	2000
Jaguari/ Sítio Mato Dentro	1500

* Nota: Para efeito desta Lei Complementar, apenas o bairro do Campo Limpo/Mandi terá 1000 unidades para atendimento da categoria de uso R4.



Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

QUADRO 3 DIMENSIONAMENTO DA ÁREA INSTITUCIONAL PARA CONJUNTOS HABITACIONAIS R3-02e R4-02 HIS, COM MAIS DE 500 UNIDADES.

População do projeto P2q = nº unidades x 4

População do projeto P1q = nº unidades x 2; (Apartamentos de um quarto).

População do projeto P = nº unidades x 4				
Discriminação	Creche	Pré Escola	Ensino Fundamental	Ensino Fundamental
Faixa etária	0 a 3 anos	4 a 5 anos	6 a 10 anos	11 a 14 anos
% da população do projeto	Px7,82%	Px5,62%	Px6,78%	Px8,24%
Número de alunos				
Demanda disponível				
Alunos a serem atendidos (n)				
Nº de salas de aulas (para 2 turnos)	n/70	n/70	n/80	n/80
Área construída (A)	n/70x 50	n/70x 50	n/80x 50	n/80x 50
Salas de Apoio (20%A)	0,2xA	0,2xA	0,2xA	0,2xA
Área construída total (AT)				
Área de terreno para uso institucional	3xAT	3xAT	3xAT	3xAT
Área Institucional necessária				

Obs: Até 12.000 m²a área Institucional deverá ser alocada em um único perímetro, caso resulte acima de 12.000 m², poderá ser subdividida a critério da Prefeitura Municipal de Itaquaquetuba.



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

QUADRO 4

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO

Zonas	Usos Conformes	Usos Sujeito a Controle Especial	Frente Mín. (m)	Área Mín. (m)	Rec. Frente Mín. (m)	Rec. Lateral (m) até 2 Pav.	Rec. Lateral (m) Acima de 2 Pav.	Rec. Fundo (m)	T.O Taxa de Ocupação	C.A Coef. de Aprov.	T.P Taxa de Perm.
	R1 HIS	_____	6	150	5(b)	1,5 lado único	_____	2 (b)			
	R2-01 HIS	_____	10	250	5(b)	1,5 lado único	_____	2 (b)			
	R2-02 HIS	_____	15	500	5(b)	H/5>3,0 ambos os lados		H/5>3,0	0,7	4,0	0,1
ZEIS 2	R3-01 HIS, R3-02 HIS	_____	15	500	5(b)	H/5>3,0 ambos os lados		H/5>3,0			
	C1,S1,E1	_____	10	250	5(b)	1,5 lado único	_____	3 (b)			_____
	C2,S2,E2		15	500	5(b)	2,0 ambos os lados		3 (b)			
ZEIS 1 ZEIS 3	Estudo caso a caso										
ZUEC	R3-01 HIS, R3-02 HIS, R3-03 HIS (a)	_____	_____	500	5(b)	5	_____	5(b)	0,7	2,5	0,2
	R4-01 HIS R4-02 HIS		15	500	5(b)	H/5>2,0 ambos os lados		H/5>2,0	0,7	4,0 (c)	0,2

a) não poderão ser instalados nas vias definidas pelo Quadro 2 da Lei Complementar nº 156/08 relativa ao Uso e Ocupação do Solo

Buf 9



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

b) para os casos de lotes irregulares observar o disposto no Quadro 5 - Recuos de Lotes Irregulares, da Lei de Uso e ocupação do solo os recuos R1 e R2 passarão a ser:

R1 = recuo de frente mínimo constante deste quadro

R2 = 2,00m para os usos R1 e R2-01 e 4,00 m. para os demais usos

c) para a categoria R4 será admitido Coef. de Aprov. = 4,0

Art. 7°. As despesas com a execução desta lei complementar correrão por conta de dotações próprias do orçamento, suplementadas em casos de necessidades.

Art. 8°. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA, em 19 de outubro de 2022, 462º da Fundação da Cidade e 68º da Emancipação Político Administrativa do Município.

VEREADOR DAVID RIBEIRO DA SILVA

Presidente

Registrado no Departamento de Serviços Parlamentares e afixado no quadro de Editais, nesta data.

SIMONE BATISTA DA SILVA SANTOS

Diretora de Departamento de Serviços Parlamentares