

LEI Nº 11.605, DE 12 DE JULHO DE 1994
(Projeto de Lei nº 240/93, do Vereador Maurício Faria)

Dispõe sobre a criação da subcategoria de uso residencial R3-03, conjunto residencial - vila, e dá outras providências.

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei. Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 15 de junho de 1994, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - A categoria de uso R-3 - conjunto residencial, criada pelo artigo 18 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com nova redação dada pelo artigo 19 da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979, passa a compreender também, a subcategoria R3-03, conjunto residencial horizontal, na forma disciplinada na presente lei.

Parágrafo único - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitam o uso residencial.

Art. 2º - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área igual ou inferior a 15.000 m² (quinze 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), considerada a área total do terreno, devendo, no caso das zonas Z1, Z14, Z15 e Z8-100, a quota mínima ser igual à área do lote mínimo exigido pela legislação para a zona de uso, atendidas quando mais exigentes, as restrições convencionais do loteamento, e considerando-se quota mínima de terreno por unidade habitacional a divisão entre a área total do terreno do conjunto residencial horizontal R3-03 e o número de unidades habitacionais;

II - Previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a 5,00 m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional;

III - Previsão de, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículos por unidade habitacional, podendo ela estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo;

IV - Acesso a cada unidade habitacional, independente e através de via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que:

1) A via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00 m (três metros) 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;

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

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

a) Nos conjuntos com até 20 unidades habitacionais, ou;

b) Nos conjuntos em que todas unidades habitacionais tenham acesso por via de circulação de pedestres, independente da via de circulação de veículos, ou;

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

V - 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, incluído o subsolo, até o limite superior da cobertura;

VI - As edificações do conjunto deverão respeitar apenas os recuos de frente com relação aos logradouros públicos oficiais, com a mesma dimensão dos exigidos pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo, ficando dispensados os demais recuos;

VII - No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas a guarita, portaria e zeladoria, que não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, quando obedecidos os limites estabelecidos na legislação pertinente;

VIII - 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 cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação;

IX - 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.

Art. 3º - O coeficiente de aproveitamento máximo e a taxa de ocupação máxima do conjunto residencial horizontal R3-03 serão aqueles definidos para as diferentes zonas de uso.

Parágrafo único - Nas zonas de uso Z2, Z11, Z13, Z17 e Z18, o projeto do conjunto poderá adotar o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2 (um inteiro e dois décimos), e taxa de ocupação máxima de 0,6 (seis décimos).

Art. 4º - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a instalação de outros usos.

Art. 5º - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 10,00m (dez metros).

Parágrafo único - Será admitida a implantação de conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 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 duas unidades habitacionais.

Art. 6º - Aplicam-se ao conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 as disposições do art. 39, da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a redação dada pela Lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985, referentes ao dimensionamento dos lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos.

Art. 7º - O projeto de implantação do conjunto residencial horizontal R3-03 deverá prever:

I - Arborização e tratamento das áreas comuns 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, atendendo legislação pertinente.

Art. 8º - Será permitida a implantação de conjuntos R3-03 de caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, 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 correspondentes às instalações mínimas executadas.

Art. 9º - O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 10 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 12 de julho de 1994, 4419 da fundação de São Paulo.

PAULO MALUF, PREFEITO

JOSÉ ALTINO MACHADO, Secretário dos Negócios Jurídicos
CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário das Finanças
LAIR ALBERTO SOARES KRAHENBUHL, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 12 de julho de 1994.

EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal