



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura Municipal de Vinhedo

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 75, DE 06 DE NOVEMBRO DE 2007.

Dispõe sobre a criação da categoria de uso residencial, conjunto residencial horizontal - vila, e dá outras providências.

JOÃO CARLOS DONATO, Prefeito Municipal de Vinhedo, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, Sanciona e Promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica criada no Município de Vinhedo a categoria de uso residencial, definida como conjunto residencial horizontal - vila, constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas ou geminadas, em condomínio.

Parágrafo único. O conjunto residencial definido no caput destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, sendo vedada a instalação de outros usos, independentemente do tipo de zona em que se situarem os lotes ou as glebas.

Art. 2º O conjunto residencial horizontal somente poderá ser implantado em lotes e glebas com área igual ou inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), devendo, ainda, atender às seguintes disposições:

I – a quota mínima de terreno por unidade habitacional deverá atender o Anexo V do Plano Diretor Participativo de Vinhedo - PDPV, sendo que o número máximo de unidades habitacionais é igual ao resultado da divisão da área do terreno dividido pela cota de terreno, que será aproximado para mais quando a fração ideal for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos);

II – cada unidade habitacional deverá ter área mínima de 60,00 m² (sessenta metros quadrados) de construção, podendo ter fachadas distintas, sendo proibida sua alteração;

III - previsão de, no mínimo, 1 (uma) vaga para estacionamento de veículos com dimensões mínimas de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) por unidade habitacional, podendo ela estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo;

IV – previsão de estacionamento para visitantes no interior do conjunto, na proporção de 10% (dez por cento) das vagas, do total de unidades habitacionais;

V - 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 3,00 (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;

b) a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ser de 6,00m (seis metros), com calçada de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado, e declividade máxima de 15% (quinze por cento).

*



Prefeitura Municipal de Vinhedo

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 75/2007 – folha 2

VI - o coeficiente de aproveitamento máximo e a taxa de ocupação máxima do conjunto residencial horizontal serão os especificados no Anexo V do Plano Diretor Participativo de Vinhedo – PDPV;

VII - poderá haver agrupamento de mais de 2 (duas) unidades habitacionais, sendo permitido o agrupamento de no máximo 8 (oito) unidades, com extensão máxima de 48 m (quarenta e oito metros), sendo que o recuo mínimo obrigatório entre os blocos, deverá ser de 2,00m (dois metros).

§ 1º Não serão computadas para cálculo das taxas de ocupação e aproveitamento:

I – as áreas de estacionamento sob "pilotis" ou em subsolo;

II – os abrigos coletivos de cobertura removível sustentados por esteios, sem paredes de vedação, fora do limite do recuo frontal, situados em bolsões de estacionamento que possuam 11,25 m² (onze metros e vinte e cinco decímetros quadrados) por vaga.

§ 2º O conjunto residencial horizontal só poderá ser implantado em lotes que tenham frente de no mínimo 10,00m (dez metros) para vias oficiais.

§ 3º As edificações do conjunto residencial horizontal deverão respeitar os recuos de frente com relação aos logradouros públicos oficiais, e a distância de 2,00m (dois metros) em relação a todas as divisas do Lote ou Gleba.

§ 4º No projeto do conjunto residencial – vila, poderão ser previstas áreas comuns destinadas à guarita, portaria e abrigo de pedestres, as quais não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, desde que, a área total não ultrapasse 30,00 m² (trinta metros quadrados).

§ 5º No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas de uso comum destinadas ao lazer, recreação ou serviços de uso coletivo, que, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação.

§ 6º As piscinas, cobertas ou não, serão computadas para efeito do cálculo da taxa de ocupação.

Art. 3º 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. 4º Quando da implantação do conjunto residencial deverão ser observadas nas áreas de proteção ambiental, além das disposições desta Lei Complementar, as restrições impostas pela legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 5º Para implantação do conjunto residencial – vila, o interessado deverá apresentar os projetos referentes:

I – a arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;

*



Prefeitura Municipal de Vinhedo

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 75/2007 – folha 3

- II – a drenagem das águas pluviais;
- III – ao sistema de distribuição de água e de coleta e disposições de águas servidas e esgotos;
- IV – ao depósito/lixreira observando-se:
 - a) ser locado na área interna do conjunto residencial;
 - b) ser edificado em alvenaria devidamente fechado e revestido com material lavável e impermeável;
 - c) possuir frente para via pública oficial.

Parágrafo único. Para efeitos do inciso IV deste artigo, a área reservada para o depósito/lixreira não será computada para cálculo na taxa de ocupação e aproveitamento.

Art. 6º A execução de aterro, quando necessária à implantação do conjunto residencial, não poderá prejudicar o escoamento das águas pluviais e as águas correntes no interior das bacias de contribuições nas quais se encontra inserido o terreno, nem sua estabilidade limdeira.

Art. 7º Para implantação do conjunto residencial – vila, o interessado deverá protocolizar junto ao Protocolo Geral da Prefeitura Municipal, requerimento dirigido a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente - SEPLAMA, visando à expedição de certidão de diretrizes urbanísticas, acompanhado da seguinte documentação:

- I – Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, do autor do projeto e do responsável técnico;
- II – Certidão Negativa de Débitos Municipal – CNDM válida por 120 (cento e vinte) dias contados de sua expedição;
- III – Matrícula ou Transcrição atualizada do respectivo imóvel;
- IV – 5 (cinco) vias da planta do imóvel contendo levantamento planialtimétrico (de metro em metro), com identificação de confrontantes e medidas, com coordenadas geográficas, locação de vegetação e de mananciais, linhas de alta tensão, edificações existentes, e demais elementos que caracterizam o local;
- V – cópia do protocolo de solicitação de diretrizes junto à Autarquia Municipal Saneamento Básico Vinhedo – SANEBAVI.

Art. 8º Após aprovado o projeto de diretrizes na forma do artigo anterior, o responsável técnico pelo empreendimento deverá apresentar à SEPLAMA, projeto das edificações no tocante ao uso e ocupação do solo atendendo às disposições desta Lei Complementar e do Código de Obras do Município, e contendo:

- I – requerimento de aprovação de projeto;

*



Prefeitura Municipal de Vinhedo

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 75/2007 -- folha 4

II - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, do responsável técnico;

III - comprovante de pagamento das devidas taxas;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, do autor do projeto e do responsável técnico;

V - Certidão Negativa de Débitos Municipal - CNDM válida por 120 (cento e vinte) dias contados de sua expedição;

VI - Matrícula ou Transcrição atualizada do respectivo imóvel;

VII - 1 (uma) via do projeto aprovado de diretrizes;

VIII - Memorial Descritivo em 7 (sete) vias;

IX - Plantas do projeto completo da vila residencial em 7 (sete) vias, sendo, pelo menos 1 (uma) aprovada pela Autarquia SANEBAVI.

Art. 9º Toda infra-estrutura interna e a infra-estrutura básica (se não houver) para a implantação do empreendimento será de responsabilidade do empreendedor.

Parágrafo único. Será de responsabilidade dos proprietários/moradores, a manutenção interna do conjunto residencial.

Art. 10. O Poder Executivo através da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, poderá admitir projetos modificados, desde que, atendidas as disposições desta Lei Complementar, respeitado o prazo de validade da licença de obra concedida, e os projetos sejam submetidos à aprovação antes da expedição do 'Habite-se total' do empreendimento.

Art. 11. Não serão admitidas Vilas Residenciais, nos seguintes casos:

I - locais alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em áreas que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas às providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV - onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

V - que integrem Unidades de Conservação da Natureza de que trata a Lei Federal nº 9.985, de 18/07/2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VI - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

*



Prefeitura Municipal de Vinhedo

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 75/2007 – folha 5

VII – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou de patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, natural ou cultural.

Art. 12. A aprovação da Vila Residencial será de competência da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente - SEPLAMA, e obedecerá a seguinte sistemática:

I – atendidas todas as disposições legais, será expedido o alvará (licença) para execução da Vila Residencial;

II – após a execução de todas as obras relativas à implantação da Vila Residencial, o interessado deverá solicitar à SEPLAMA as respectivas vistorias e a emissão do 'Habite-se total' do empreendimento, não podendo ser emitido, em hipótese alguma, o 'Habite-se parcial' de unidades autônomas isoladamente.

Art. 13. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 14. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Vinhedo, aos seis dias do mês de novembro de dois mil e sete.


JOÃO CARLOS DONATO
Prefeito Municipal


CELSO APARECIDO CARBONI
Secretário dos Negócios Jurídicos


ROGÉRIO PAVAN
Secretário de Obras


CÉSAR ANDRÉ CRUZ BARDUCHI
Secretário de Planejamento e
Meio Ambiente


EDISON CARLOS RUIZ
Secretário de Governo
Resp. p/ Diretoria do Depto de Expediente

Publicada e Registrada neste Departamento de Expediente na data supra.