

LEI COMPLEMENTAR Nº 249/2009

CRIA A MODALIDADE DE CONJUNTO RESIDENCIAL DO TIPO “VILA”, ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 174/2006, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SERRANA E DA LEI COMPLEMENTAR Nº 175/2006, QUE DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE PARCELAMENTO DO SOLO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

NELSON CAVALHEIRO GARAVAZZO, Prefeito Municipal de Serrana, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

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

Art. 1º. O conjunto residencial do tipo vila é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, sendo permitido nas zonas de uso que admitam o uso residencial.

§ 1º. O conjunto 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.

Art. 2º. O conjunto 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 32,50 m² (trinta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados) em zonas de densidade 03 (três) ou que contenha a densidade 03 (três), considerada a área total dos lotes da gleba;

II- quota mínima de terreno por unidade habitacional igual a 62,50 m² (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados) nos outros tipos de zona, considerada a área total dos lotes ou da gleba;

III- 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;

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

V- acesso independente a cada unidade habitacional, através de vias públicas 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 (Hum 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 20 (vinte) unidades habitacionais;

II- nos conjuntos em que todas 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 unidirecional.

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

a) as áreas de estacionamento sob "pilotis" ou em sub-solo;

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.

§ 6º. Serão considerado 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, porem não será considerado como parte integrante da fração ideal da unidade.

§ 8º. Os espaços de uso comum terão que ser doados para a Prefeitura Municipal os quais se tornaram áreas publicas.

Art. 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 a edificação formada por unidades habitacionais superpostas, deverá 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 5,00 m (cinco 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).

Art. 4º. O conjunto residencial do tipo vila 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).

Art. 5º. O projeto de implantação do conjunto 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. Estas áreas terão que ser doadas para a Prefeitura Municipal as quais se tornaram áreas publicas.

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.

Art. 6º. Será permitida a implantação do conjunto 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.

Art. 7º. Fica incluso o inciso XXXIX, no artigo 6º, da Lei Complementar nº 175/2006, com a seguinte redação:

“ Art. 6º. ...

...

XXXIX – Conjunto residencial do Tipo Vila, é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, destinado unicamente à implantação de unidades habitacionais de interesse social, com área igual ou inferior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados).”

Art. 8º. O “Anexo 4”, Uso do Solo Urbano, da Lei Complementar nº 174/2006, passa a vigorar conforme mapa constante no Anexo I, que integra a presente lei, para alterar área específica de Zona de Expansão Especial – ZEE, do inciso IX, do art. 44, da Lei Complementar nº 174/2006, c/c inciso V, do art. 6º, da Lei Complementar nº 175/2006, do tipo Chácara ou Sítio de Recreio de lotes com área não inferior a 1.000m² (um mil metros quadrados) para Zona de Expansão Residencial I – ZER-I, do inciso IV, do artigo 44, lotes residenciais de área mínima de 160m² (cento e sessenta metros quadrados), a seguir discriminada:

“Tem início no vértice B1, localizado no entroncamento desta propriedade, a Gleba A (matrícula 104.113) e a Área Remanescente; do vértice B1 segue confrontando com área remanescente com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 92º50’02” até o vértice 95^a, com a distância de 156,059 metros; do vértice 95A deflete a esquerda e segue azimute de 20º34’59” até o vértice 95B, com distância de 136,733; do vértice 95B, segue com azimute de 6º50’55” até o vértice 95C, com a distância de 141,761 metros; do vértice 95 C segue com azimute de 352º52’08” até o vértice 95D, com a distância 205,017 metros do vértice 95D segue com azimute de 9º24’28” até o vértice 95E, com a distância de 256,109 metros; do vértice 95E deflete a esquerda e segue com azimute de 250º34’21” até o vértice 95F, com a distância de 131,203 metros, do vértice 95F, segue com azimute de 254º58’56” até o vértice 95G com a distância de 131,203 metros; do vértice 95F, segue com azimute de 254º58’56” até o vértice 95G com a distância de 83,868 metros, e que teve como confrontante desde o vértice B1 a área remanescente deste deflete a esquerda e segue por cerca de arame, confrontando com o loteamento Boa Esperança com azimute 178º24’28” até o vértice 95, com a distância de 582,960 metros; do vértice 95 deflete a direita e segue confrontando com a Gleba A com azimute de 279º16’28” até o vértice A, com a distância de 15,086 metros; do vértice A deflete a esquerda e segue com azimute de 203º07’12” até o vértice B1, com a distância de 77,500 metros; de onde teve início e finda a esta descrição e que acusou uma área de 4,7655 alqueires de terras paulista ou seja 11,5325 hectares. Cadastrado no INCRA sob o nº 613.142.000.450-7, e na Receita Federal (Nirf) nº 0.771.292-8.”

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

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D’ALVA
10 de setembro de 2009.

NELSON CAVALHEIRO GARAVAZZO
PREFEITO MUNICIPAL

PUBLICADA NA SECRETARIA GERAL DA PREFEITURA
NA DATA SUPRA NO LOCAL DE COSTUME

JOÃO MARCEL DIAS MUSSI
Diretor Geral da Assessoria de Negócios
Jurídicos e Secretaria