



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

LEI ORDINÁRIA Nº 4996, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2009
([Revogada pela Lei Ordinária nº 5320/2011](#))

AUTORIZA O MUNICÍPIO A IMPLANTAR
CONJUNTOS RESIDENCIAIS DO TIPO VILA, E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

João Antonio Salgado Ribeiro, Prefeito Municipal de Pindamonhangaba, faz saber que a Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba aprova e ele promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica autorizado o Poder Executivo a implantar conjuntos residenciais, do tipo "vila" no Município de Pindamonhangaba.

§ 1º Para os fins desta Lei, o conjunto residencial do tipo "vila", é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, sendo permitida sua implantação nas Zonas Municipais que admitam o uso residencial.

§ 2º Nas áreas de proteção ambiental, deverão ser observadas, além das disposições desta Lei, as restrições impostas pela legislação federal e estadual.

Art. 2º Os conjuntos residenciais de que trata esta Lei, somente poderá ser implantado em lotes e glebas com área igual, ou inferior, à 30.000m² (trinta mil metros quadrados), devendo, ainda, atender as seguintes disposições:

I - Quota mínima de terreno por unidade habitacional de 32,50m² (trinta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados);

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

III - Previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a 5,00m² (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 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) por unidade habitacional, podendo a vaga estar 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 (um metro) linear e declividade máxima de 12% (doze por cento), sendo que, ultrapassado este percentual, a via deverá ser dotada de escadaria e acesso à deficientes físicos.



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

§ 2º A via de circulação de veículos interna ao conjunto deverá ter declividade máxima de 15% (quinze por cento) e largura mínima de 8,00m (oito metros) lineares, dos quais 2,00m (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 6,00m (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 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 unidirecional.

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

- I - As áreas de estacionamento sob "pilotis" ou em sub-solo;
- II - Os abrigos individuais para autos, até 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);
- III - Os abrigos coletivos situados em bolsões de estacionamento que possuam 10,35m² (dez metros e trinta e cinco centímetros quadrados) por vaga.

§ 5º Serão computadas para o cálculo dos índices de ocupação e utilização, as áreas de recreação, lazer ou serviço de uso coletivo, quando cobertas.

§ 6º Será considerado como fração ideal da unidade, os bens de uso exclusivo da unidade, os espaços de uso comum e as áreas de estacionamento descobertas.

Art. 3º O índice máximo de ocupação dos conjuntos residenciais de que trata esta Lei, será de 70% (setenta por cento), sendo que o índice máximo de utilização 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, 9,00m (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 5,00m (cinco metros) de frente, com relação aos logradouros público oficiais, ficando dispensados os demais recuos.

§ 3º As áreas destinadas à guarita, portaria ou abrigo de pedestres não serão computadas para o cálculo dos índices previstos no "caput" deste artigo, assim como serão isentas do recuo de frente.



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

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 10,00m (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 tratamento das áreas não ocupadas por edificações, serão doadas para a Prefeitura Municipal, tornando-se, assim, áreas públicas;

II - Drenagem das águas pluviais;

III - Sistemas de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgoto;

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 apresentado, e aprovado pelo Departamento competente do Poder Executivo, projeto completo de edificação das unidades pertencentes ao conjunto.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias.

Pindamonhangaba, 24 de novembro de 2009.

João Antonio Salgado Ribeiro
Prefeito Municipal