PREFEITURA DE CABREÚVA

Prefeitura de Cabreúva
Gabinete
Setor de Expediente

Rua Floriano Peixoto, 158 - Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11 - 4528-8300
juridico@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

DECRETO Nº 1.499, DE 03 DE JUNHO DE 2022

INSTITUI AS VILAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL EMPREENDIDAS PELA INICIATIVA PRIVADA E DECLARA COMO ZEIS DETERMINADA ÁREA DELIMITADA.

ANTONIO CARLOS MANGINI, Prefeito do Município de Cabreúva, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhes são conferidas por Lei;

DECRETA:

Art. 1° São passíveis de enquadramento como "Vilas Habitacionais de Interesse Social", os projetos de condomínios residenciais horizontais empreendidos pela iniciativa privada, que satisfaçam aos seguintes requisitos:

I – Destinem-se à produção de moradias de baixo custo, vinculadas a programas de subsídios habitacionais mantidos pelos Governos Estadual e Federal;

II – Situem-se em lotes inseridos na Zona de Uso Misto I (ZUM-I), conforme Lei Complementar n° 408/18;

III – Tenham acesso por vias oficiais pavimentadas, com infraestrutura mínima composta por redes de drenagem de águas pluviais, de abastecimento de água potável, de coleta, afastamento e tratamento de esgotos e de iluminação pública; e

IV – Tenham acesso a equipamentos públicos de saúde e educação, no raio máximo de 1,00 Km (um quilômetro) a partir do empreendimento, e sejam servidos por transporte público;

Parágrafo Único – Por "lote", entende-se todo terreno urbano, com área inferior a 10.000,00m2 (dez mil metros quadrados) ou aquele resultante de parcelamento regular do solo mediante loteamento ou desmembramento, cuja aprovação tenha destinado ao Poder Público áreas verdes ou sistemas de lazer, além de áreas institucionais.

Rua Floriano Peixoto, 158 - Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11 - 4528-8300
juridico@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

Art. 2° Para fazer jus ao enquadramento como Vila Habitacional de Interesse Social, o proprietário deverá solicitar a Certidão de Diretrizes Urbanísticas, através de processo administrativo contendo:

I – Requerimento assinado pelo interessado; solicitando as diretrizes urbanísticas e o enquadramento pretendido;

II – Matrícula atualizada do imóvel, com descrição perimétrica do lote;

III – Ficha de cadastro municipal ou cópia do carnê de IPTU do imóvel contendo a área lançada do terreno;

IV – Termo de compromisso assinado pelo interessado para a produção de habitações de interesse social através de programas de subsídios habitacionais mantidos pelos Governos Estadual e Federal;

V – Levantamento planialtimétrico do terreno (02 vias);

VI - Estudo preliminar de implantação da Vila Habitacional de Interesse Social (02 vias);

VI – Projeto de arquitetura preliminar das unidades habitacionais (02 vias);

VII – Diretrizes da concessionária (SABESP) que garantam a demanda pública de abastecimento de água potável e de transporte e tratamento de esgotamento sanitário, conforme Lei Complementar n° 407/18, art. 50, §1°, Inciso I-a; e

VIII – Estudo de Impacto de Vizinhança / Relatório de Impacto de Vizinhança, que comprove toda infraestrutura comunitária, conforme Lei Complementar n° 407/18, art. 50, §1°, Inciso I-c.

Parágrafo único – As certidões de diretrizes urbanísticas serão válidas pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de expedição.

Art. 3° As Vilas Habitacionais de Interesse Social deverão cumprir as seguintes condições:

I – Residências voltadas para vias ou áreas internas, sem acesso independente para a via pública;

II – Fração ideal de terreno por unidade habitacional de, no mínimo, 150,00m2 (cento e cinquenta metros quadrados);

Prefeitura de Cabreúva
Gabinete
Setor de Expediente
Rua Floriano Peixoto, 158 - Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11 - 4528-8300
juridico@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

III - Uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno / privativo da residência ou em bolsões de estacionamento coletivo;

IV – Vias internas de circulação de veículo com declividade longitudinal máxima de 15,00%, largura mínima do leito carroçável de 6,00m (seis metros) e largura mínima dos passeios para pedestres de 1,50m (um metro e meio);

V – Central de armazenamento e coleta de resíduos sólidos voltada para via pública;

VI – Vagas para visitantes e portadores de necessidades especiais conforme Lei Complementar n° 408/18, art. 31;

VIII – Atendimento aos índices urbanísticos (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e índice de permeabilidade) previstos para a Zona de Uso Misto I (ZUM-I) e aos recuos mínimos obrigatórios conforme Lei Complementar n° 408/18 e alterações;

IX - Atendimento à legislação de condomínios e de acessibilidade para portadores de necessidades especiais.

Art. 4° As unidades habitacionais a serem construídas nas Vilas Habitacionais de Interesse Social deverão atender no mínimo aos seguintes parâmetros construtivos:

I – Unidades autônomas térreas ou assobradadas com área construída mínima de 30,00m2 (trinta metros quadrados) e máxima de 60,00m2 (sessenta metros quadrados);

II - Pé-direito mínimo de 2,60m em todas as peças;

III – Área útil de 6,00m2 nos quartos, desde que um, pelo menos, tenha 8,00m2;

IV – Área útil de 4,00m2 na cozinha;

V – Área útil de 2,00m2 no compartimento sanitário;

VI – Área útil de 8,00m2 na sala; e

VII – Lavanderia ou Área de Serviço coberta com área útil de 2,50m2.

Art. 5° Para fins de aprovação do projeto pela Secretaria de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, ficam declarados como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEI) os lotes em que se situam as Vilas Habitacionais de Interesse Social, situados no interior do perímetro formado pelas vias Avenida Alberto Peratello, Rua Frei Galvão, Rua Vitória, Rua dos Estudantes e os limites externos do Loteamento Haras Pindorama, no Bairro do Jacaré.

Rua Floriano Peixoto, 158 - Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11 - 4528-8300
juridico@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

Art. 6° Para análise e aprovação dos projetos de Vilas Habitacionais de Interesse Social pela Secretaria de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, deverão ser apresentados os documentos exigidos pelo Códigos de Obras e Edificações do Município (Lei Complementar n° 416/18) e os documentos complementares relacionados a seguir:

I – LevantamentoPlanialtimétrico-Cadastral georreferenciado, contendo as divisas do terreno, curvas de nível de metro em metro, indicação do norte, vias confrontantes, interferências físicas e elementos naturais relevantes como vegetação ou corpos d´água;

II – Projeto de Implantação do Conjunto Habitacional baseado no levantamento planialtimétrico-cadastral, contendo no mínimo as vias de acesso e internas, devidamente cotadas, a locação das edificações e de seus recuos e afastamentos, a identificação de pavimentos permeáveis, faixas não edificantes e quadros de áreas e índices urbanísticos;

III – Projeto completo de arquitetura das unidades habitacionais e das construções acessórias;

IV – Projeto completo de terraplenagem com os perfis longitudinais e transversais das vias internas, indicação de patamares e taludes e memorial de cálculo dos volumes de corte e aterro;

V- Projeto completo de drenagem condominial, com delimitação de áreas de contribuição, dispositivos de captação, escoamento e dissipação das águas pluviais e memorial de cálculo;

VI – Carta de Diretrizes de Água e Esgoto expedidas pela SABESP;

VII – Declarações assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico relativos ao uso de madeira certificada, com Documento de Origem Florestal (DOF), conforme estabelecido pela Lei Municipal n° 2115/2016; e

VIII – Relatório de Impacto no Trânsito (RIT) para empreendimentos com mais de 10 (dez) unidades habitacionais.

IX – Projetos de água e esgoto condominiais aprovados pela concessionária (SABESP);

X – Projeto de eletrificação condominial aprovado pela concessionária (ELEKTRO);

XI – Projeto de sistema equivalente de absorção de águas pluviais, conforme Decreto Estadual n° 43.284/98, quando aplicável;

XI – Licenças e Autorizações Ambientais; quando aplicáveis; e

Prefeitura de Cabreúva
Gabinete
Setor de Expediente
Rua Floriano Peixoto, 158 - Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11 - 4528-8300
juridico@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

XII - Certificado de Aprovação pelo GRAPROHAB, quando aplicável;

Art. 7 ° Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CABREÚVA, em 03 de junho de 2022.

ANTONIO CARLOS MANGINI
Prefeito

Arquivado em pasta própria e publicado no local de costume. Setor de Expediente da Prefeitura de Cabreúva, 03 de junho de 2022.

ALZIRA APARECIDA PELEGRINI RODRIGUES
Agente Jurídico do Município de Cabreúva