



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [secgabinete@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgabinete@joanopolis.sp.gov.br)

[www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

## LEI Nº 2.155 28 DE AGOSTO DE 2023

### Dispõe sobre criação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte e dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de Joanópolis, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Denomina-se Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte, para efeitos desta lei, o agrupamento de unidades habitacionais podendo compor-se de unidades autônomas, em edificações geminadas ou não, superpostas ou não, sem gerar logradouros públicos, podendo formar vias internas particulares as quais não são transferidas ao poder público.

Parágrafo único. Para fins do disposto nesta Lei, considera-se Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte, o conjunto de habitação disposto, obrigatoriamente, de espaço de utilização comum, caracterizados como bens em condomínio do conjunto, cujo acesso se dá através de via de circulação de veículos, a qual deverá articular-se em um único ponto com uma única via oficial existente.

Art. 2º As Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte, só poderão ser implantadas para fins urbanos, na zona urbana do Município (Lei Municipal 674/80) e áreas limítrofes a esta, em imóveis com área máxima 9.500,00m<sup>2</sup>.

§ 1º Não serão permitidas a implantação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte, nos termos do Parágrafo único, do art. 3º, da Lei Federal nº: 6.766/79.

§ 2º A implantação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte em áreas de APA será regido pelas legislações ambientais vigentes.

Art. 3º Para implantação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte deverão ser observadas as seguintes disposições e parâmetros de ocupação do solo:

I - Área máxima do imóvel será de 9.500,00m<sup>2</sup>;

II - A área destinada a lotes, corresponderá a taxa máxima de 0,65 da área.

III - Número de lotes deverá ser igual ou menor ao resultado da divisão da área destinada a lotes (0,65 da área total) dividida por 125m<sup>2</sup>.



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [secgabinete@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgabinete@joanopolis.sp.gov.br)

[www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

IV - Faixa de recuo frontal do empreendimento para a via oficial terá no mínimo 7m e deverá ser destinada obrigatoriamente ao uso comum.

V - As vias internas terão largura mínima do leito carroçável de 7,00m.

VI - As caçadas na lateral das vias internas terão largura mínima de 2,00m.

VII - Recuo frontal em cada lote de 4,00m, podendo ser utilizado como abrigo de automóveis;

VIII - A testada será de 7,00m, no mínimo;

IX - As vias sem saída devem possuir cul-de-sac.

X - As supressões de árvores nativas, serão analisadas individualmente, sem exigindo-se as compensações ambientais.

Parágrafo único. As áreas de afastamento do logradouro público poderão ser utilizadas para estacionamento descoberto e temporário (visitantes).

Art. 4º Para implantação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte deverão ser observadas as seguintes disposições e parâmetros de infraestrutura:

I - Projeto de Drenagem das águas pluviais sempre que houver via interna.

II - Projeto de Esgotamento Sanitário e Abastecimento de água potável, aprovado pelas concessionárias responsáveis.

III - Projeto de arborização das vias e áreas livres de uso comum, utilizando obrigatoriamente espécies nativas da região.

IV - Anuência e aprovação dos projetos de energia e iluminação da concessionária de energia elétrica.

V - Projeto padrão do ponto de acomodação do lixo produzido pelas unidades, fornecido pela municipalidade, adequado a número de unidades habitacionais e rotina de coleta.

§1º É vedada a implantação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte em áreas não atendidas pelas concessionárias de esgoto e água potável.

§ 2º É de responsabilidade do empreendedor junto as concessionárias a extensão das redes de energia elétrica, esgoto e água potável para abastecimento do empreendimento.

§ 3º As obras de infraestrutura que não são consideradas básicas pela Lei 6.766/79 poderão ter aceite parcial.



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: [secgabinete@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgabinete@joanopolis.sp.gov.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

Art. 5º Para implantação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte deverão ser observadas as seguintes disposições e parâmetros construtivos das unidades:

I - O projeto das edificações nas Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte deverá obedecer a legislação existente.

II - A habitação poderá ter dois pavimentos (térreo e superior), ficando convencionado que os dois pavimentos terão como referência o nível da guia frontal do terreno, podendo haver acréscimo de um porão nos terrenos em declive, não se permitindo a construção em cota inferior à mínima cota do terreno.

III - Recuos em relação ao alinhamento frontal do lote, mínimo de 4,00m (quatro metros), e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em uma das laterais.

IV - O pavimento superior das unidades habitacionais autônomas não poderá avançar sobre as vias internas de circulação de veículo ou pedestre, assim como sobre os recuos obrigatórios.

V - O número de vagas de carro cobertas ou não, deverá ser correspondente a uma vaga ou mais para cada edificação, podendo fazer uso do recuo frontal de cada lote.

VI - Os projetos das edificações, não poderão ultrapassar o índice de 80% de área impermeabilizada.

Art. 6º O aceite das obras, além das demais exigências legais, estará condicionado à comprovação, atestada em vistoria ao local, dos seguintes elementos:

I - Execução do sistema de abastecimento de água potável e coleta de esgoto;

II - Execução do sistema de drenagem quando houver vias internas.

III - Execução do sistema de energia elétrica.

Art. 7º O projeto de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, deverá atender o conjunto de exigências legais para as edificações e ao seguinte:

I - planta da área com o levantamento planialtimétrico georreferenciado assinada pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo:

a) planta de situação;

b) curvas de nível de metro em metro;

c) vias de acesso à área com indicação de larguras, declividade, arborização e tipo de calçamento;



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [secgabinete@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgabinete@joanopolis.sp.gov.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

d) escala gráfica;

e) limites da área, representados de acordo com os títulos de propriedade;

f) todos os elementos existentes na área, tais como, edificações, estradas ou caminhos, cursos d'água, alargados, pontes, barrancos, movimentos de terra, cercas ou muros, encanamentos, postes e afloramentos rochosos, representados em planta e indicados em legenda;

g) quadro legenda padrão.

II - plano geral da Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro;

b) identificação, dimensionamento e numeração, em planta, de vias de circulação, quadras, áreas verdes, lotes, unidades habitacionais autônomas e seus respectivos terrenos vinculados;

c) indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade;

d) indicação, em quadro, da área total do terreno, da área do sistema viário, das áreas verdes e do número de lotes ou unidades habitacionais.

III - perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação.

Art. 8º Os projetos das obras de infraestrutura, a serem executadas nas Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte deverão conter:

I - projeto de guias, sarjetas e pavimentação das vias, obedecendo as seguintes diretrizes:

a) o pavimento poderá ser rígido ou flexível, admitindo-se ainda, soluções alternativas sustentáveis.

b) os passeios deverão ser revestidos com material resistente convencional ou alternativo, em pelo menos 0,60 metros (sessenta centímetros) de sua seção transversal, podendo o restante ser ajardinado;

c) as guias e sarjetas, obedecerão à normas e padrões existentes.

II - Projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de captação e escoamento de águas pluviais;



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: [secgabinete@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgabinete@joanopolis.sp.gov.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

III - Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável, aprovado pela concessionária;

IV - Projeto completo da rede de coleta de esgoto e águas servidas, aprovado pela concessionária;

V - Projeto de terraplenagem, contemplando a prevenção e proteção contra erosão, assoreamento e escorregamento;

VI - Projeto de paisagismo e/ou arborização para as áreas verdes e passeios;

VII - Memorial descritivo de todos os projetos apresentados.

Art. 9º O município poderá exigir como contrapartida social, as melhorias públicas no entorno dos empreendimentos, tais como: pavimentações e drenagens de pontos críticos, execução de rotatórias, pontes e passarelas, arborização de logradouros públicos, etc.

Art. 10. As unidades habitacionais das Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte terão sua inscrição no IPTU de maneira individualizadas, considerando a área do terreno, área e padrão da construção mais a fração correspondente das áreas comuns.

Art. 11. As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias do Poder Executivo Municipal, consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 12. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Joanópolis, 28 de agosto de 2023.

  
**Adauto Batista de Oliveira**  
**Prefeito Municipal**