

**CARTILHA PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS
LOTEAMENTO PARQUE PETRÓPOLLIS
MUNICÍPIO DE VÁRZEA PAULISTA**

Procedimento para realização de protocolo junto a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista

PRINCIPAIS ETAPAS

1. O interessado deverá apresentar o projeto no setor de tributação para emissão da guia de ISSQN.
2. Após o recolhimento do tributo o interessado dá entrada no protocolo
3. O pedido de aprovação de projetos é encaminhado para a Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação e direcionado para análise
4. É feita a análise do pedido pelo Departamento de Licenciamento de Obras e Instalações da Unidade.
5. Caso de acordo com a legislação vigente será deferido o pedido

Prazo: até 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período mediante justificativa.

O QUE É O SERVIÇO?

Aprovação de Projetos deve ser solicitada quando o proprietário desejar construir ou regularizar o imóvel. Podem ser projetos de edificações (residenciais, comerciais e/ ou serviços) ou de parcelamento do solo (loteamento, desmembramento, desdobro de lotes). Atendimento à profissionais e empresas (desde 03/11/2022) –

Pelo Engenheiro responsável. Limite de 6 processos por dia para vistas em Comunique-se.

QUEM PODE SOLICITAR?

Proprietário e/ou responsável técnico com procuração pública registrada em cartório.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA E/OU REQUISITOS

- Requerimento padrão devidamente preenchido, disponível no site municipal;
- Cópia da Notificação-recibo de IPTU do ano vigente (1ª Folha);
- Cópia da Certidão de Propriedade do Imóvel (matrícula emitida no máx. a 90 dias);
- 4 Vias de Projeto (para pré-análise em 2 vias);
- 4 vias de memoriais descritivo da obra (para pré-análise 2 vias);
- Cópia da ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (registro de responsabilidade técnica);
- Certidão negativa de débito municipal.

UNIDADE GESTORA MUNICIPAL DE URBANISMO E HABITAÇÃO

Endereço

Prédio Facilita
Rua João Póvoa, 97, Jardim do Lar, Várzea Paulista – SP.

Telefone

(11) 4606-8660 / 8664

Email

urb.hab@varzeapaulista.sp.gov.br

Horário de Atendimento

Segunda-feira: das 9:00h às 11:00h
Terça-feira: das 13:00h às 15:00h
Quarta-feira: das 9:00h às 11:00h
Quinta-feira: das 13:00h às 15:00h
Sexta-feira: das 9:00h às 11:00h

Responsável

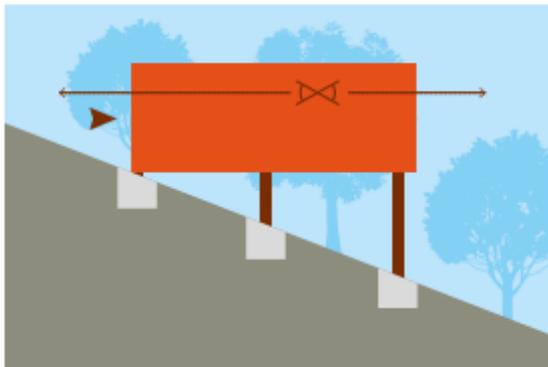
Frederick Merten

Fonte: <https://portal.varzeapaulista.sp.gov.br/servicos-ao-cidadao/servicos/?servico=185>

Legislação

- Lei Complementar nº. 167, de 09 de outubro de 2006: Institui o Plano Diretor do Município de Várzea Paulista e dá outras providências; Lei Complementar nº 168, de 30 de outubro de 2006: Dispõe sobre Uso e Ocupação do Solo no Município de Várzea Paulista;
- Lei Complementar nº. 169, de 30 de outubro de 2006: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Várzea Paulista e dá outras providências;
- Lei Complementar nº. 221, de 18 de novembro de 2011: altera o Art. 19 da Lei Complementar nº 167, Lei Complementar nº 175, de 18 de maio de 2007: Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Várzea Paulista e dá outras providências
- Lei Complementar nº 267, de 07 de outubro de 2016: Altera a Lei Complementar nº. 175, de 18 de maio de 2007, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Várzea Paulista e dá outras providências.

Exemplo de projetos residenciais em terrenos inclinados



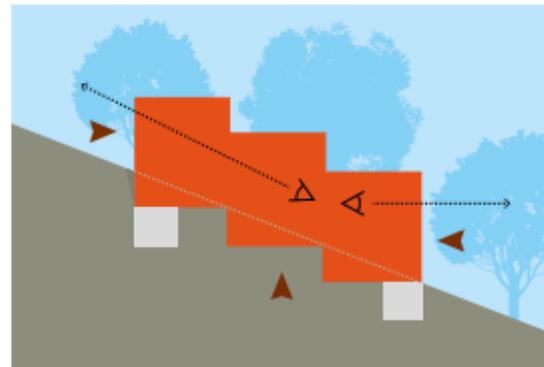
Elevada do solo sobre pilotis ou em balanço

Vantagens:

- Mínimo impacto sobre o terreno natural;
- Volume mínimo de corte do terreno;
- Total liberdade para aberturas de ventilação e iluminação;
- Espaço remanescente utilizável sob a edificação;
- Fácil implantação em terrenos de inclinação muito acentuada.

Desvantagens:

- Limitações em relação ao acesso da edificação;
- Sistema estrutural mais complexo;
- A estrutura tende a ter um impacto visual negativo.



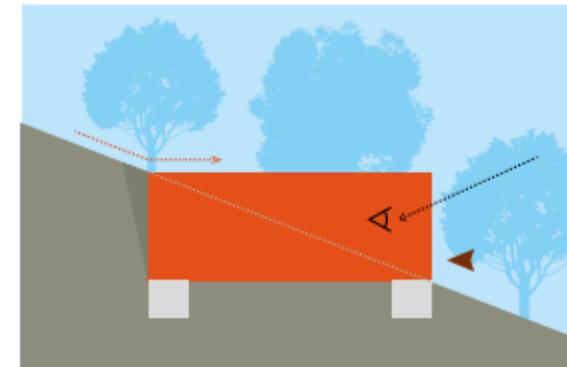
Acompanhando o terreno

Vantagens:

- Pouca interferência no terreno natural;
- Pouco volume de corte;
- Liberdade para aberturas de ventilação e iluminação;
- Possibilidade de acesso direto a todos os níveis;
- Vistas interessantes de todos os níveis.

Desvantagens:

- A circulação interna vai exigir escadas ou rampas.



Encravada no solo

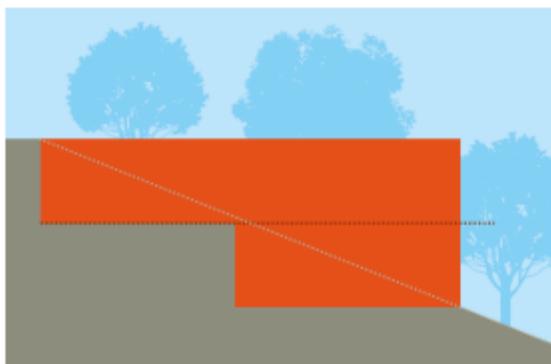
Vantagens:

- Impacto visual mínimo / edificação discreta;
- Isolamento térmico e acústico natural;
- O espaço sobre a edificação pode ser utilizado como terraço, garagem, jardim, piscina etc.;
- Privacidade.

Desvantagens:

- Grande volume de corte;
- Limitações em relação ao acesso da edificação;
- Limitações para aberturas de ventilação e iluminação.

Exemplo de projetos residenciais em terrenos inclinados



Movimentação de terra

Em muitos casos, a otimização da obra se dá com a combinação de duas ou mais dessas tipologias de implantação.

Existem várias alternativas para a implantação em terrenos inclinados. O importante é estudar minuciosamente cada possibilidade para que o projeto atenda da melhor forma possível o seu escopo com segurança, economia de recursos e, claro, beleza.



Declive

A inclinação do terreno apresenta-se abaixo do nível da rua, a partir de sua frente, o terreno apresenta caimento até seu fundo.



Active

Trata-se de um terreno com plano íngreme, inclinado para cima, a partir do início de sua frente, o terreno sobe em direção ao fundo.

Prefeitura Municipal de Várzea Paulista: Lei complementar nº 175 de 18 de maio de 2007

ZONEAMENTO: Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e Zona de Estruturação Urbana.

Recuo frontal (m)	Recuo lateral (m)	Recuo fundos (m)	Testada mínima (m)
4,00	1,50	1,50 (mínimo)	7,00

Os recuos são determinados pela prefeitura, seu uso é de extrema importância.

Taxa de ocupação %	Taxa de permeabilidade %
75	15

As taxas de ocupação são definidas pelo zoneamento da cidade e, também, são regras exigidas pela Prefeitura local.

Áreas mínimas dos lotes (m ²)	Profundidade mínima dos lotes (m)	Quantidade de pavimentos
175	25	2

Importante lembrar que a legislação é definida pelos órgãos competentes, sendo sempre: a Prefeitura da cidade, o código sanitário, entre outros.

Vocação comercial: uso e ocupação do solo sob consulta

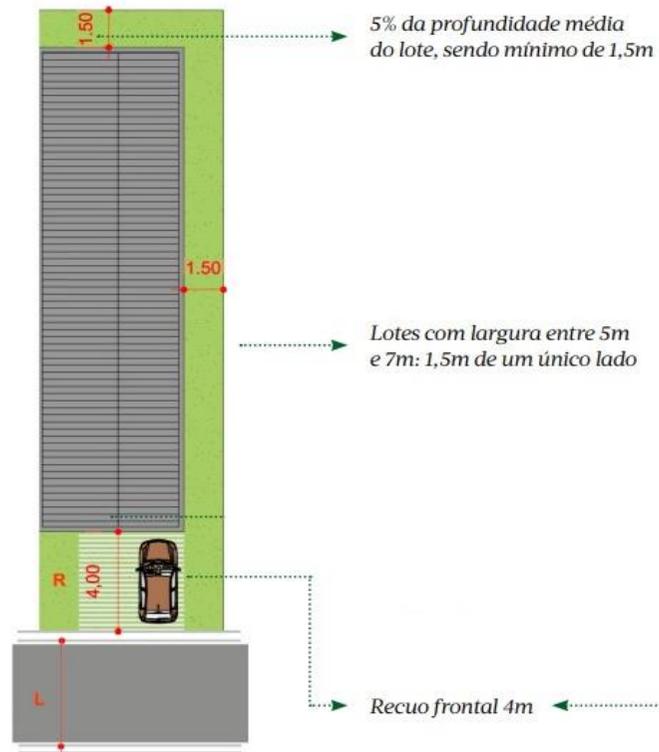
Uso e Ocupação do Solo

Uso e ocupação do solo

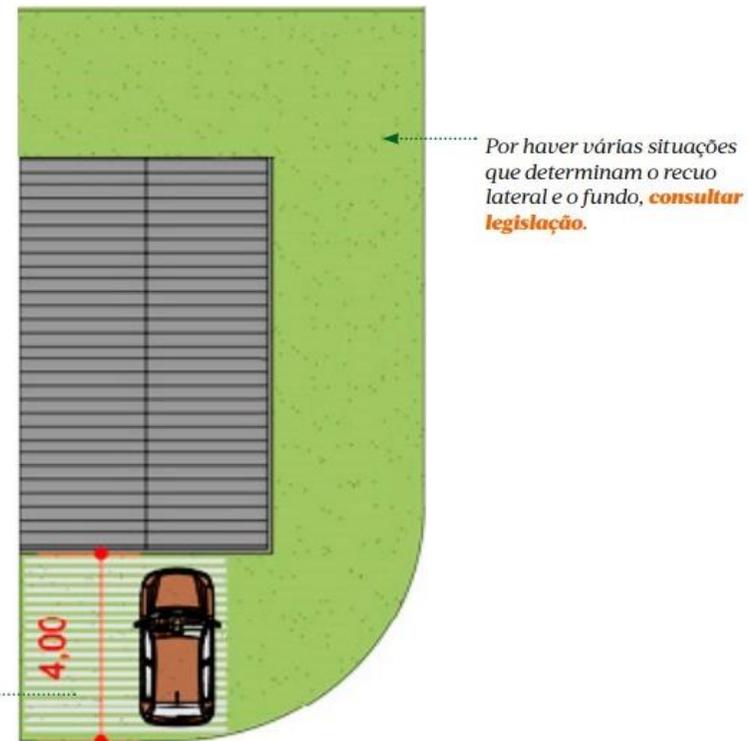
Prefeitura Municipal de Várzea Paulista: Lei complementar nº 175 de 18 de maio de 2007

Exemplos:

Terreno 7x25 = 175m²



Terreno de esquina/vocação comercial



Calçamentos



Faixa livre respeitando a metragem mínima para passagem de um P.N.E (deficiente físico) e pedestres na calçada - ABNT 9050

Rebaixamento de guia para veículos

→ Espaço Árvore

L espaço árvore = 40% largura do passeio

C espaço árvore = 2x L espaço árvore

Vista lateral da faixa livre

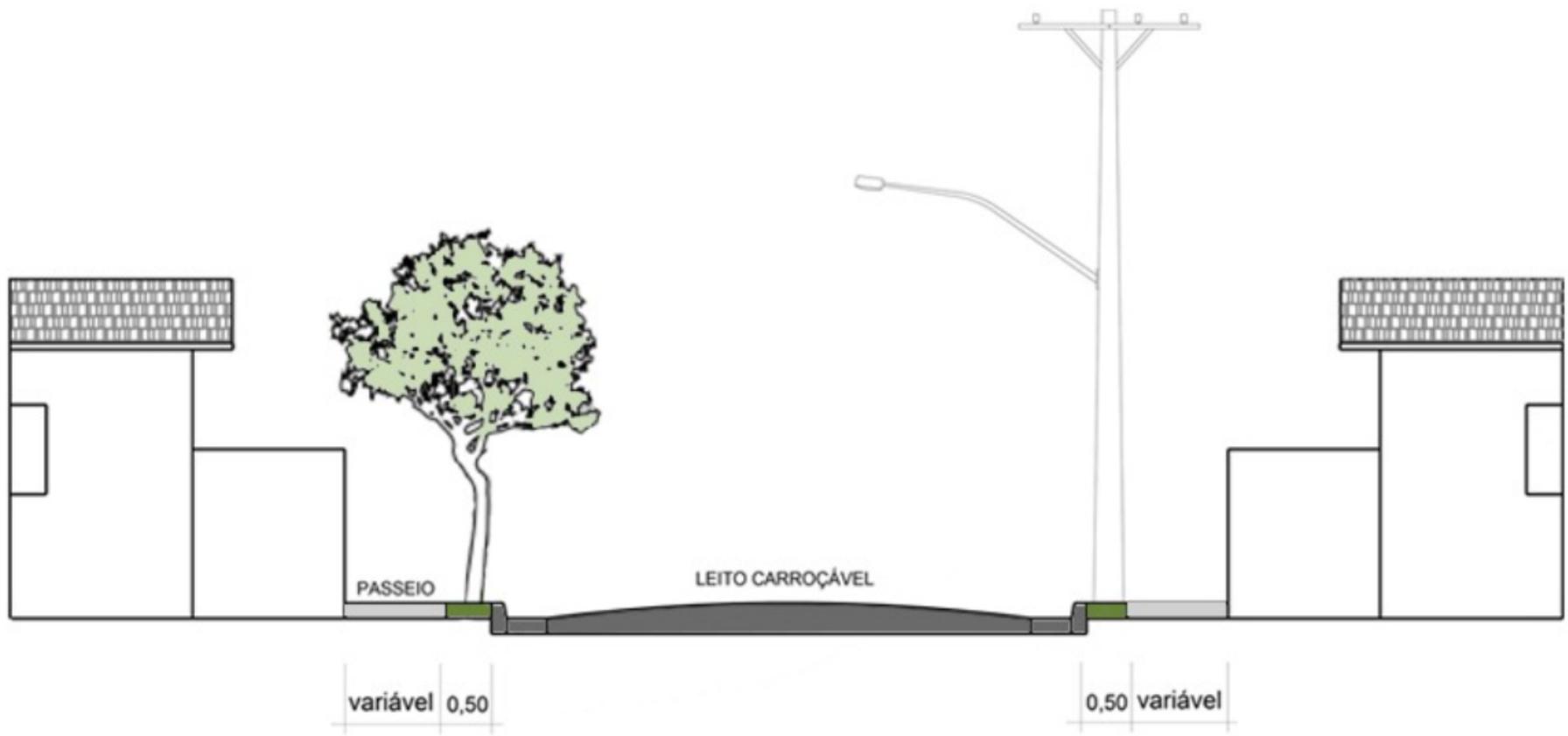


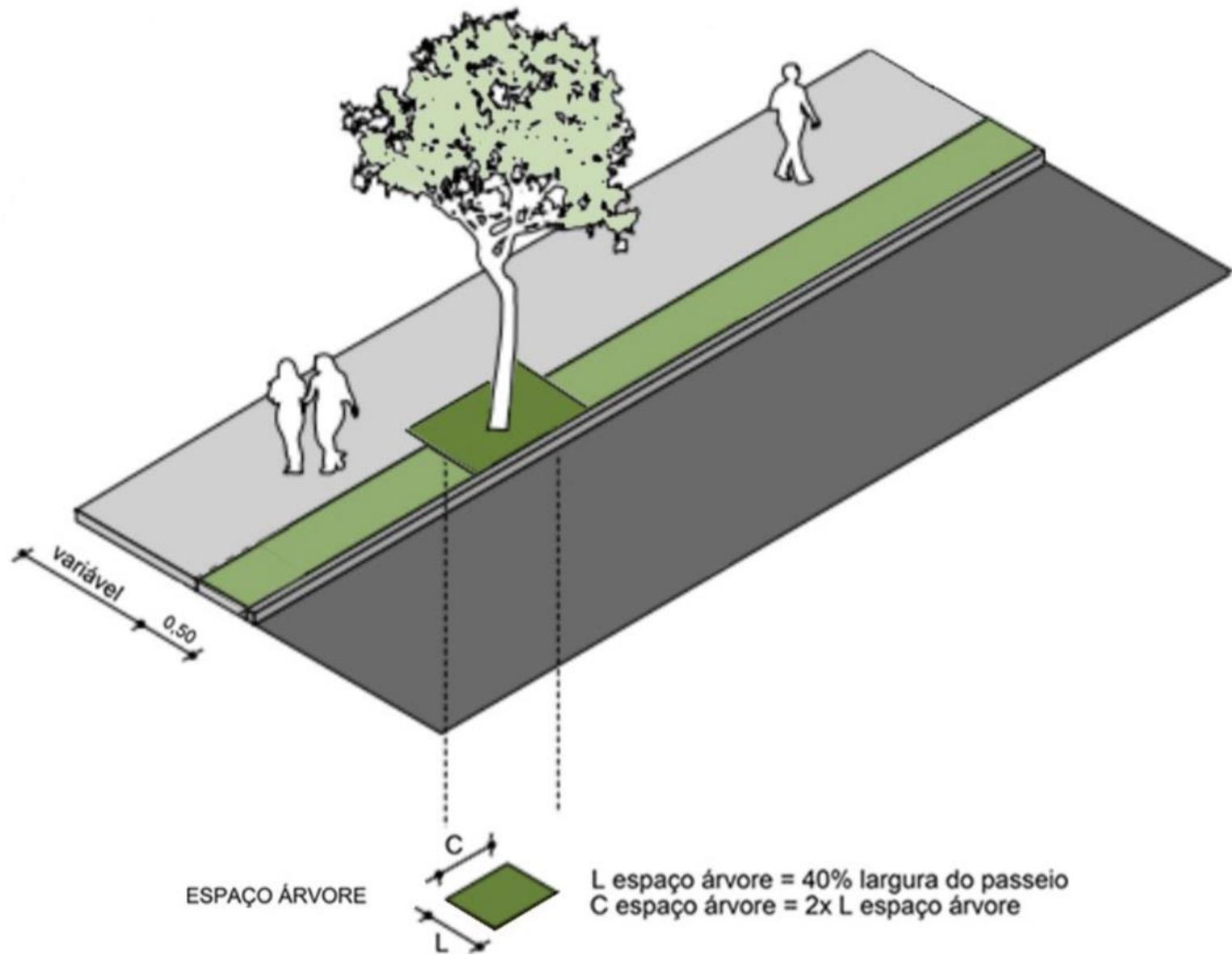
→ **Faixa Impermeável "L - Varável"**

No **restante** da calçada, pode-se fazer as rampas de acesso de veículos nas garagens, acompanhando, a inclinação máxima de 20%, de acordo com a NBR 9050 (acessibilidade)

Faixa de Grama
Mín - 0,50m

A faixa livre deve acompanhar o desnível da rua, facilitando a mobilidade de todos os pedestres





Diretrizes básicas para uma calçada acessível

OBSTÁCULOS E ELEMENTOS DE URBANIZAÇÃO:

- Uma calçada segura deve garantir boa circulação, ser desprovida de obstáculos, com ativa manutenção substituindo-se pisos danificados, livre de depósito de materiais de obra e mercadorias, container, entre outros;
- Fica vedado o emprego de elementos construtivos em forma de degraus, canaletas para escoamento de água, grelhas e caixas coletoras de água pluvial, rampas com inclinações excessivas, e qualquer outro elemento que passa obstruir a continuidade e circulação de pessoas nos passeios e calçadas.
- É proibido o uso da calçada para uso de depósito de materiais de construção ou quaisquer equipamentos que inibam a livre circulação de pedestres ou o livre acesso aos lotes.
- A instalação de elementos de urbanização junto as calçadas, dependerá de autorização do setor responsável, caso admitida será realizada apenas na faixa de serviços.
- Qualquer ocupação da calçada, destinada para instalação de mobiliário urbano, permanente ou não, ainda que para desempenho de atividades temporárias, deverá ser submetida, por escrito, à apreciação prévia ao setor responsável.

NIVELAMENTO:

- A pavimentação do passeio público deve ser executada em consonância com os níveis de altura dos passeios dos imóveis lindeiros, de modo a manter declividades transversais em relação ao meio-fio de, no máximo, 3% (três por cento) para não formar degraus, respeitada a largura mínima da faixa de circulação de pessoas.
- Não é permitido construir, nem iniciar rampas para garagem ou similar, na área destinada à calçada.
- Excepcionalmente, face às características do logradouro, poderá ser aprovada inclinação longitudinal superior a 5% (cinco por cento), desde que acompanhe a declividade da pista de rolamento da via, em conformidade com as normas técnicas da ABNT, especialmente a NBR 9050.

TRAVESSIA:

- O rebaixamento do passeio destinado a facilitar o trânsito de pessoas com deficiência é obrigatório na proximidade das esquinas, de forma alinhada entre si e na área de abrangência da faixa de travessia de pessoas, em conformidade as normas técnicas da ABNT, especialmente a NBR-9050;
- Quando os rebaixamentos não puderem ser instalados alinhados entre si, deverão ser implantados mantendo o melhor alinhamento possível com o rebaixamento oposto;

ACESSO DE VEÍCULOS:

- O rebaixamento de meio fio destinado ao acesso de veículos e às edificações deverá ter a mesma extensão da largura do acesso a veículos, respeitada a extensão máxima de 3,50 metros;
- O comprimento da rampa de acesso não poderá ultrapassar 0,50m (cinquenta centímetros) e deverá ser perpendicular ao alinhamento do meio-fio;
- O acesso de veículos deve situar-se a uma distância mínima de 5m (cinco metros) do alinhamento do meio-fio da via transversal no caso de esquina, sendo que sua localização não deverá resultar prejuízo para a arborização pública;
- Fica proibida a pintura do meio-fio por munícipes ou estabelecimentos comerciais sem previa autorização do setor responsável.

DE PISO:

- As calçadas, passeios ou vias exclusivas de pedestres devem ter superfície regular, firme, contínua, estável, que não provoque trepidação em dispositivos com rodas, como cadeira de rodas ou carrinhos de bebê, ser resistente e antiderrapante sob quaisquer condições climáticas;
- A pavimentação deve estar bem assentada para não permitir sua ruptura e possuir características que garantam que qualquer pessoa possa se movimentar com total autonomia e independência;
- Os materiais a serem utilizados devem apresentar características de durabilidade mínima de cinco anos e resistência suficiente para suportar o fluxo dos pedestres e veículos nos acessos a garagens e estacionamentos.

Reservatório Drenante

Nos termos do contrato de compra e venda firmado com o loteador, dada a aprovação do loteamento, para protocolo dos projetos deverão ser cumpridas as obrigações previstas nas clausulas 7.9; 7.9.1; 7.9.1 e 7.9.3; quais sejam:

“7.9) Em todos os terrenos deverão ser executados reservatórios para acumulação das águas pluviais.

7.9.1) A capacidade do reservatório deverá ser calculada com base na seguinte proporção: 1m³/100m² de área impermeabilizada (ou fração. Exemplo: para 550m² de área impermeabilizada, será necessário retenção de 6m³).

7.9.2) Deverá ser instalado um sistema que conduza toda água captada por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos ao reservatório.

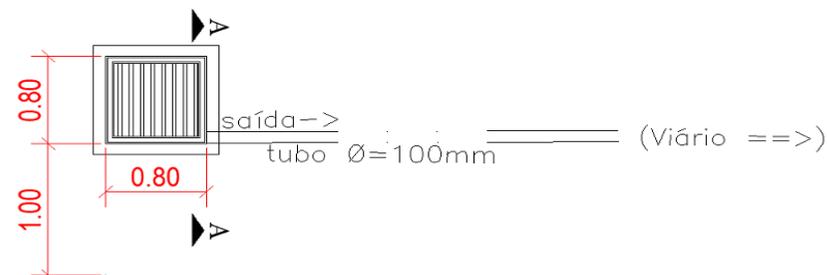
7.9.3) A água contida pelo reservatório deverá preferencialmente infiltrar-se no solo, podendo ser despejada na rede pública de drenagem após uma hora de chuva ou ser conduzida para outro reservatório para ser utilizada para finalidades não potáveis.”

Detalhe Do Reservatório Drenante



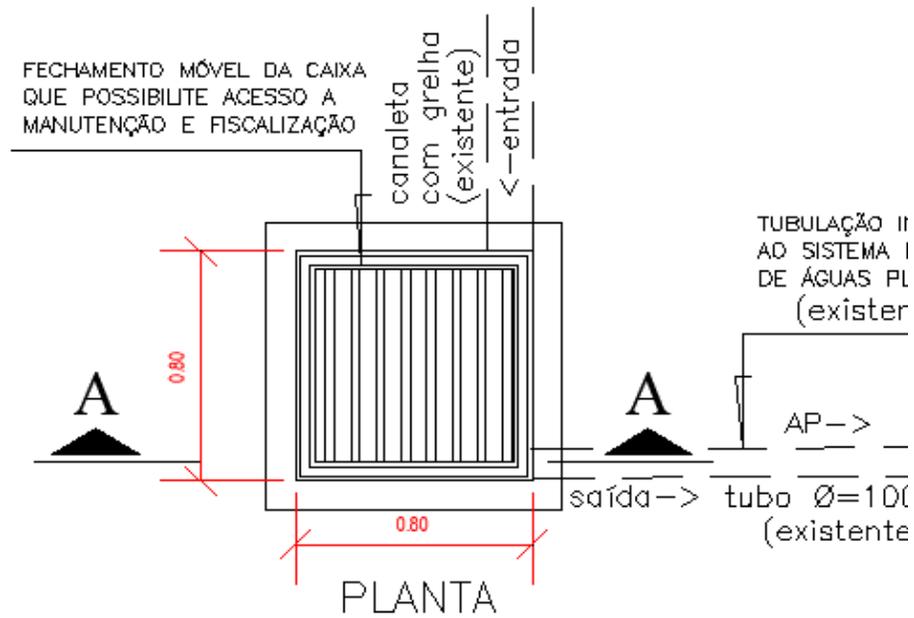
CAIXA DE FUNDO PERMEÁVEL

ÁREA DO TERRENO = x,xxm² =100%
ÁREA PERMEÁVEL TOTAL = x,xxm² =xx% (do lote)
 $V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$
V = volume do reservatório em metros cúbicos;
A_i = área impermeabilizada em metros quadrados;
IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;
t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.
DIMENSÃO DA CAIXA = x,xxm x x,xxm x x,xxm = x,xxm³
CAIXA DE FUNDO PERMEÁVEL SISTEMA
EQUIVALENTE DE PERMEABILIDADE DO SOLO = x,xxm² = xx%

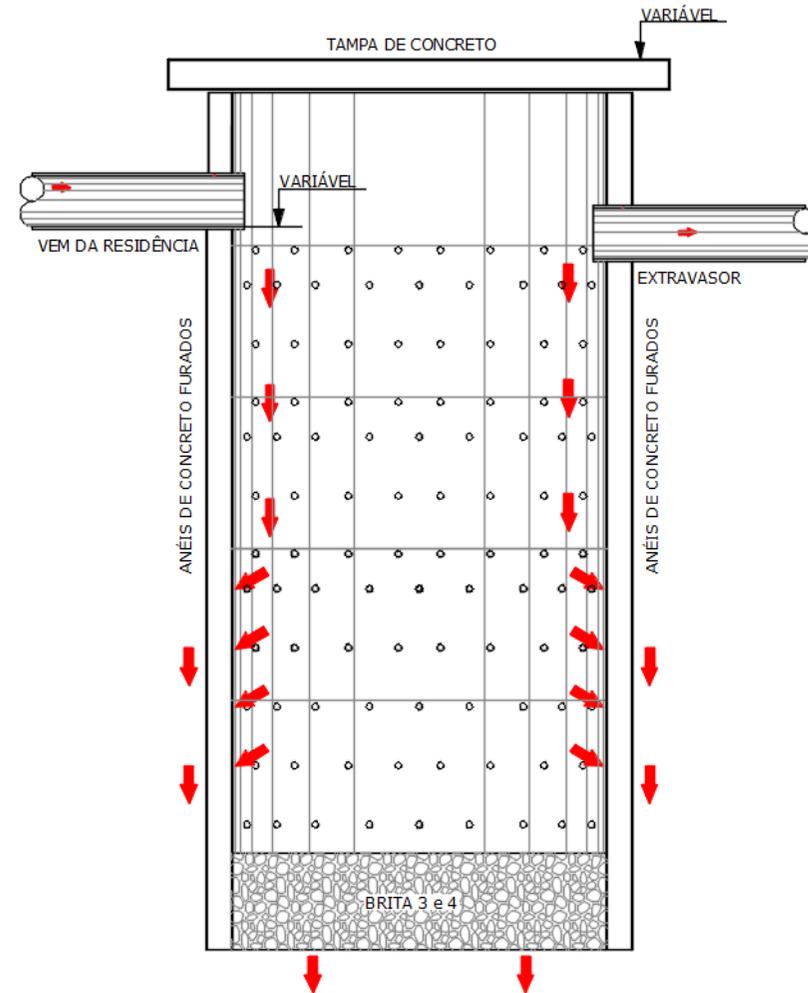


(Recuo mínimo da divisa do lote 1,00m)

Planta Esquemática



Corte Esquemático



Movimento de Terra

O movimento de terra, quando permitido, deverá ser executado com devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosão e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes.

O aterro que resultar em altura superior a 9,00 m (nove metros), medidos a partir da conformação original do terreno, ficará condicionado, a partir desta altura, a afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) no trecho em que ocorrer tal situação.

Os taludes deverão ter declividade não superior à 1:2 (50% - cinquenta por cento) quando em corte, e 1:2,5 (40% - quarenta por cento) quando em aterro.

Os revestimentos deverão ser executados com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério da Prefeitura, em taludes com altura inferior a 1,00 m (um metro), ou declividade inferior a 1:3 (33% - trinta e três por cento);

As canaletas e outros dispositivos de drenagem deverão ser executados na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,00 m (dois metros);

Os taludes de altura superior a 3,00 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

Os serviços de pequeno porte, com movimentação de até 100m³ (trezentos metros cúbicos) de terra, sem a necessidade de muro de arrimo, deverão ser comunicados à Prefeitura Municipal com indicação do profissional responsável, com antecedência de 30 (trinta) dias.

Nos demais casos, deverá ser apresentado um projeto detalhado, subscrito por profissional habilitado.