



MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

LEI COMPLEMENTAR Nº 98, DE 19 DE SETEMBRO DE 2019

Introduz alterações na Lei Complementar nº 61, de 10 de julho de 2014.

O Prefeito do Município de Hortolândia, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 61, de 10 de julho de 2014, que “Dispõe sobre os Empreendimentos na forma de Edifícios Verticais de Comércio e Serviços e de Condomínios Multifamiliares Horizontais e Verticais no Município de Hortolândia e dá outras providências”, e suas alterações posteriores, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 5º (...)

(...)”

§ 3º A implantação de Empreendimentos na forma de Edifícios Verticais de Comércio e Serviços e de Condomínios Multifamiliares Horizontais e Verticais só será permitida quando o acesso for por vias oficiais as quais deverão ter largura igual ou maior que 14,00m (quatorze metros), exceção feita apenas para a implantação de Vilas. **(NR)”**

“Art. 6º Para a aprovação dos Condomínios Horizontais e Verticais Multifamiliares e/ou Edifícios Verticais de Comércio e Serviços o empreendedor deverá solicitar a Diretriz Urbanística, mediante abertura de processo administrativo.

§ 1º Durante a emissão da Diretriz Urbanística o empreendedor dará continuidade ao processo juntando a documentação necessária, a ser definida por Decreto expedido pelo Poder Executivo, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da publicação desta Lei, visando à Aprovação Prévia e posteriormente à Aprovação Final. **(NR)”**

“Art. 7º Expedida a Diretriz Urbanística o empreendedor dará continuidade ao processo juntando a documentação necessária, a ser definida por Decreto expedido pelo Poder Executivo, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da publicação desta Lei, visando à Aprovação Prévia e posteriormente à Aprovação Final. **(NR)”**

I - revogado.

II - revogado.

III - revogado.

IV - revogado.

V - revogado.

VI - revogado.



MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

§ 1º revogado.

§ 2º revogado.

“Art. 8º (...)

I - abertura de vias de circulação interna, com pavimentação e calçadas respeitando as normas de acessibilidade vigentes;

(...)

§ 2º A calçada lindeira ao lote/gleba deverá seguir a Lei nº 2.768/2013 e respeitar as normas de acessibilidade vigentes. **(NR)”**

(...)

“Art. 9º (...)

§ 1º Quando houver Área de Preservação Permanente (APP) no local, para permitir a implantação do empreendimento, a área máxima será considerada a área resultante da equação: área total do lote ou gleba menos a área da APP, e esta área resultante deverá ser máxima 18.000m² (dezoito mil metros quadrados).

§ 2º As “áreas não edificantes” incidentes sobre o lote/gleba também poderão ser excluídas do cálculo de área máxima nos mesmos moldes do parágrafo anterior.

§ 3º Será solicitado o destacamento de área para abertura de viário quando for observado que haverá conformação de quadras com dimensões maiores que 300 (trezentos) metros lineares e quando houver a necessidade de alargamento do viário existente. **(NR)”**

“Art. 10. (...)

(...)

§ 3º A área de lazer descoberta não poderá ocupar “áreas não edificantes”.

“Art. 11. Os Empreendimentos Habitacionais deverão oferecer 1% (um por cento) de suas unidades adaptadas ou em condições de adaptação para portadores de deficiência de modo a atenderem a NBR 9050. **(NR)”**

(...)

“Art. 15. (...)

(...)

X - calçada interna deverá ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com parâmetros de acordo com NBR 9050, não sendo permitida a implantação de escadas, exceto as calçadas de serviços que poderão ter no mínimo 0,80m (zero vírgula oitenta metros) de largura não poderá ter árvores ou qualquer mobiliário urbano obstruindo estas larguras;



MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

(...)

XIII - deverá haver vaga de estacionamento para a guarda de veículos na proporção mínima de 1 (uma) por unidade habitacional, sendo que estas não poderão ser na modalidade gaveta para vagas de diferentes proprietários. **(NR)**”

(...)

XVIII - revogado.

(...)

“Art. 18. (...)

(...)

IX - deverá haver vaga de estacionamento para a guarda de veículos na proporção mínima de 1 (uma) por unidade habitacional; sendo que estas não poderão ser na modalidade gaveta para vagas de diferentes proprietários.**(NR)**”

(...)

XIV - revogado.

(...)

“Art. 20. Os empreendimentos habitacionais, na modalidade de Condomínio Vertical Multifamiliares, deverão atender aos seguintes parâmetros de ocupação:

(...)

V - (...)

a) a altura máxima será medida entre o nível do passeio de entrada do empreendimento e o teto do último pavimento habitável;

b) (...)

c) Será igual à $H/8$ (sendo o mínimo de 4,00m) quando a construção for igual ou maior a 9 (nove) andares (térreo+8) e menor ou igual a 15 (quinze) andares (térreo+14);

d) **revogado.**

e) **revogado.**

(...)



MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

XI - deverá haver vaga de estacionamento para a guarda de veículos na proporção mínima de 1 (uma) por unidade habitacional; sendo que estas não poderão ser na modalidade gaveta para vagas de diferentes proprietários;

(...)

XVII - quando o edifício possuir até 8 (oito) pavimentos (térreo+7) e/ou possuir até 32 (trinta e dois) apartamentos será exigido apenas um elevador;

XVIII - quando o edifício possuir 9 (nove) pavimentos (térreo +8) ou mais; ou possuir mais de 32 (trinta e dois) apartamentos serão exigidos, no mínimo, 2 (dois) elevadores. **(NR)”**

“Art. 21. (...)

I - nas quadras ou glebas confrontantes com as vias parques serão permitidas construções de Condomínios Multifamiliares com a altura máxima de 8 (oito) pavimentos, (térreo + 7) ou 24 (vinte e quatro) metros, o que atingir primeiro, excluindo-se desta altura a casa de máquinas, o espaço do barrilete e a caixa d’água;

II - nas demais quadras ou glebas do município, a altura máxima permitida será de 15 (quinze) pavimentos (térreo + 14) ou 45 (quarenta e cinco) metros, o que atingir primeiro, excluindo-se desta altura a casa de máquinas, o espaço do barrilete e a caixa d’água;

III - revogado.

§1º As vias e parques estão definidas no Anexo II.

§ 2º Nas quadras ou Glebas que confrontarem com a via parque e outro viário existente, serão permitidas construções de Condomínios Multifamiliares com altura máxima de 15 (quinze) pavimentos (térreo + 14) ou 45 (quarenta e cinco) metros, o que atingir primeiro, excluindo-se desta altura a casa de máquinas, o espaço do barrilete e a caixa d’água.

I - revogado.

II - revogado.

§ 3º A altura máxima será medida entre o nível do passeio de entrada do empreendimento e o teto do último pavimento habitável.

§ 4º Quando o lote ou gleba confrontar com mais de uma via oficial de circulação de veículos, o acesso de veículos deverá ser realizado pela via não incluída como Via Parque.

§ 5º Quando o lote ou gleba tiver acesso apenas por via parque, obrigatoriamente será necessária a implantação de faixa de desaceleração.

§ 6º As glebas destinadas à verticalização deverão respeitar a profundidade máxima de 300 (trezentos) metros. **(NR)”**



MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

§ 7º revogado.

“Art. 22. Para fins de controle do adensamento habitacional será permitido Condomínios Multifamiliares Verticais com máximo de 350 (trezentos e cinquenta) unidades de apartamentos. **(NR)”**

I - revogado.

II - revogado.

III - revogado.

“Art. 23. O condomínio poderá ter uso misto, desde que seja aprovado em projeto, que o zoneamento permita, e que o uso comercial seja para comércio e serviços de caráter local. **(NR)”**

(...)

“Art. 25. Os Edifícios Verticais de Comércio e Serviços que se enquadram nesta Lei são definidos no art. 3º inciso X, e deverão atender aos seguintes parâmetros de ocupação:

(...)

V - (...)

(...)

c) Será igual à $H/8$ (sendo o mínimo de 4,00m) quando a construção for igual ou maior a 9 (nove) andares (térreo+8) e menor ou igual a 15 (quinze) andares (térreo+14); **(NR)”**

d) revogado.

e) revogado.

(...)

Art. 26. (...)

I - nas quadras ou glebas confrontantes com as vias parques serão permitidas construções de Edifícios Verticais de Comércio e Serviços com altura máxima de 8 (oito) pavimentos, (térreo + 7) ou 24 (vinte e quatro) metros, o que atingir primeiro, excluindo-se desta altura a casa de máquinas, o espaço do barrilete e a caixa d'água;

II - nas demais quadras ou glebas do município, a altura máxima permitida será de 15 (quinze) pavimentos (térreo + 14) ou 45 (quarenta e cinco) metros, o que atingir primeiro, excluindo-se desta altura a casa de máquinas, o espaço do barrilete e a caixa d'água;

III – revogado.



MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

IV - na região denominada "Zona Central" na Lei de uso e ocupação do solo de Hortolândia, serão permitidas construções de edifícios verticais de comércio e serviços com altura máxima de 15 (quinze) pavimentos (térreo + 14) ou 45 (quarenta e cinco) metros.

§1º As vias parques estão definidos no Anexo II.

§ 2º Nas quadras ou Glebas que confrontarem com a via parque e outro viário existente, serão permitidas construções de edifícios verticais de comércio e serviços com altura máxima de 15 (quinze) pavimentos (térreo + 14) ou 45 (quarenta e cinco) metros, o que atingir primeiro, excluindo-se desta altura a casa de máquinas, o espaço do barrilete e a caixa d'água.

I - revogado.

II - revogado.

§ 3º A altura máxima será medida entre o nível do passeio de entrada do empreendimento e o teto do último pavimento (habitável).

§ 4º Quando o lote ou gleba confrontar com mais de uma via oficial de circulação de veículos, o acesso de veículos deverá ser realizado pela via não incluída como Via Parque.

§ 5º Quando o lote ou gleba tiver acesso apenas por via parque, obrigatoriamente será necessária a implantação de faixa de desaceleração. **(NR)**"

§ 6º (...)

§ 7º revogado.

IV - revogado.

(...)

"Art. 28. Todos os empreendimentos com processo em tramitação até a data de publicação desta Lei, que ainda não possuírem a Diretriz, serão aprovados mediante as adequações necessárias para cumprimento das exigências aqui contempladas.**(NR)"**

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Hortolândia, 19 de setembro de 2019.

JOSÉ NAZARENO ZEZÉ GOMES
PREFEITO MUNICIPAL EM EXERCÍCIO

(Publicado nos termos do artigo 108 e parágrafos da Lei Orgânica Municipal de Hortolândia)

IEDA MANZANO DE OLIVEIRA

Secretária Municipal de Administração e Gestão de Pessoal

