

CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

PARECER DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO - Nº 110/2014 **REDAÇÃO FINAL**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 006/2014

"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"

Autor: Poder Executivo

Relator: Ananias José Barbosa

I – RELATÓRIO

A propositura de autoria do Poder Executivo, recebeu emendas das Comissões Permanentes desta Douta Casa de Leis, razão pela qual sugerimos em redação final o Projeto de Lei em debate:

ANTÔNIO MEIRA, Prefeito do Município de Hortolândia, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei

TÍTULO I

Das Disposições Gerais, Objetivos e Definições

Art. 1º – Esta lei visa estabelecer normas para a execução da política urbana no Município de Hortolândia, através do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem estar de seus habitantes e um meio ambiente ecologicamente equilibrado, para as presentes e futuras gerações, conforme disposto na Constituição Federal, na Lei nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade – e de suas alterações.

Art. 2º – Constituem objetivos desta lei:

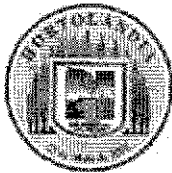
I – estabelecer normas e condições para a implantação dos empreendimentos na forma de Condomínios Edifícios Horizontais e Verticais;

II – promover o desenvolvimento ordenado do espaço físico, disciplinando o uso do solo e visando a constituição de unidades de ocupação planejada, evitando conflito entre as mesmas;

III – garantir que o aumento populacional seja condizente e/ou permita um planejamento adequado da infraestrutura existente, dos equipamentos comunitários e dos serviços comunitários, notadamente os das áreas de educação e saúde, conforme disposto na Constituição Federal;

IV – compatibilizar o uso do solo com o sistema viário, de forma que o trânsito local de acesso às edificações interfira o mínimo possível no trânsito de passagem e não venham a comprometer a fluidez do sistema viário nas áreas de entorno das mesmas;

V – solicitar ações que aspirem à restauração e manutenção da harmonia entre os ambientes natural e construído, e a criação de assentamentos que afirmem a dignidade humana.



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

VI – encorajar o desenvolvimento sustentável, observando a sustentabilidade ambiental, econômica e social, enfatizando a adição de valor à qualidade de vida dos indivíduos e das comunidades adjacentes aos empreendimentos.

Art. 3º – Para efeitos da aplicação desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I – Área Construída: soma das áreas dos pavimentos, os quais correspondem às superfícies das projeções horizontais cobertas. Serão excluídos deste cálculo beirais ou marquises em balanço com até 1,20m de projeção. As áreas do poço do elevador e do poço de escada serão consideradas no cálculo da área edificada de um único andar;

II – Área de Lazer: a área reservada a atividade de recreação e/ou contemplação e repouso que poderá ter edificações;

III – Área Livre: toda superfície, em qualquer plano, não edificada e livre de projeções;

IV – Área “non aedificandi”: área de terreno onde não é permitida qualquer construção;

V – Área Permeável: área descoberta desprovida de pavimentação, cimento, asfalto, paralelepípedo ou blocos e geralmente recoberta por vegetação que permita infiltração natural das águas superficiais ou subsolos e cujos perfis, da superfície do lençol freático, não sofra impermeabilização;

VI – Área Verde: área permeável, com arborização, destinada, em regra, à recreação, ao lazer e à preservação, caracterizada pela existência de vegetação contínua, amplamente livre de edificações, mesmo que recortada por caminhos, vielas e outros meios de trânsito de pedestres ou ciclistas, contendo ou não brinquedos infantis com funções recreativas, desde que importem equilíbrio do meio ambiente, podendo ser computadas nestas áreas de “reserva legal”, áreas de “preservação permanente” e “áreas florestais com impedimentos legais”;

VII – Condomínio Horizontal Multifamiliar: três ou mais unidades habitacionais isoladas ou agrupadas horizontalmente, onde a cada uma caberá, como parte inseparável, uma fração ideal;

VIII – Condomínio Vertical Multifamiliar: três ou mais unidades agrupadas verticalmente, na forma de apartamentos em um mesmo lote/gleba, onde a cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal;

IX – Diretriz urbanística: Documento emitido pelo Grupo de Análise Urbanística contendo um conjunto de instruções para viabilidade do empreendimento.

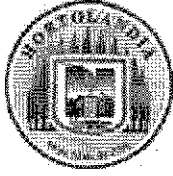
X – Edifício Vertical de Comércio e Serviços: construções destinadas ao uso comercial e/ou de serviços que possuam três ou mais pavimentos (térreo+2).

XI – Espaços Livres Fechados: espaços descobertos fechados em todas as extremidades;

XII – Ficha Informativa: Documento emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, cuja finalidade para os empreendimentos multifamiliares e para os edifícios verticais de comércio e serviços é tão somente informar a localização, o uso e o zoneamento.

XIII – Fração Ideal: quota percentual que se atribui a cada unidade de um empreendimento imobiliário subordinado à lei 4591 de 1964, que corresponde ao coeficiente do direito ao respectivo condômino sobre o terreno e o conjunto arquitetônico.

XIV – Gleba: a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

XV – Índice de Aproveitamento: número que, multiplicado pela área de um terreno ou gleba, indica a quantidade total de metros quadrados passíveis de serem construídos.

XVI – Lote: área urbana de terras resultado da subdivisão de uma gleba com pelo menos uma divisa à via oficial de circulação de veículos;

XVII – Mobiliário Urbano: todos os objetos, elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não. São exemplos de mobiliário urbano: esculturas, painéis, play-grounds, cabines telefônicas, postes e fiação de luz, lixeiras, quiosques, relógios e bancos, entre outros.

XVIII – Taxa de Ocupação: é a porcentagem máxima de construção em projeção horizontal de todos os pavimentos permitida em um lote ou gleba;

XIX – Unidades Agrupadas: três ou mais unidades habitacionais construídas no mesmo lote que possuem uma ou mais paredes em comum. Excetuam-se as casas geminadas.

XX – Unidades Geminadas: duas unidades habitacionais no mesmo lote que possuem uma parede em comum.

XXI – Unidades Isoladas: três ou mais unidades habitacionais construídas no mesmo lote que não possuem paredes em comum.

XXII – Vãos Iluminantes: aberturas, portas ou janelas que se prestam à iluminação dos cômodos.

XXIII – Via de acesso às unidades: São vias de circulação internas que possuem função exclusiva de acesso às unidades internas ao empreendimento;

XXIV – Vilas: conjunto de unidades habitacionais unifamiliares, independentes ou agrupadas, dispostas a configurar uma única rua ou praça no interior do lote/gleba e que configurem um Condomínio Multifamiliar.

TÍTULO II

Dos Empreendimentos na forma de Condomínios Horizontais e Verticais Multifamiliares e/ou Edifícios Verticais de Comércio e Serviços

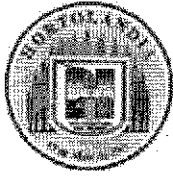
Art. 4º Os Empreendimentos na forma de Condomínios Horizontais e Verticais Multifamiliares são aqueles que resultam em unidades habitacionais que sejam executadas e registradas segundo as condições definidas nesta Lei, na Lei Federal nº 4591/1964 e no Código Civil, no que lhe for aplicáveis, e aprovados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano de Hortolândia.

Art. 5º Os Condomínios Horizontais e Verticais Multifamiliares e/ou Edifícios Verticais de Comércio e Serviços poderão ser implantados em lotes ou glebas desde que tenham o uso permitido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e pelo Mapa de Zoneamento.

§1º Para implantação destes Empreendimentos Multifamiliares e/ou Comércio e Serviços em glebas, o empreendedor deverá garantir a implantação das diretrizes necessárias à adequada incorporação da gleba na malha urbana, bem como todas as infraestruturas necessárias ao bom funcionamento do empreendimento, indicadas na diretriz urbanística.

§2º Não será iniciada a análise dos Empreendimentos Multifamiliares e/ou Comércio e Serviços em glebas ou lotes cujo registro necessite retificação das medidas constantes.

Art. 6º Para a aprovação dos Condomínios Horizontais e Verticais Multifamiliares



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

e/ou Edifícios Verticais de Comércio e Serviços o empreendedor deverá solicitar a Diretriz Urbanística, mediante abertura de processo administrativo que conterá ficha informativa, levantamento planialtimétrico e estudo preliminar (características básicas) do projeto a ser implantado, a qual terá validade de 1(um) ano.

Art. 7º Expedida a Diretriz Urbanística o empreendedor dará continuidade ao processo juntando a seguinte documentação:

I – certidão de viabilidade técnica fornecida pela respectiva concessionária local para o abastecimento de água e esgotamento sanitário;

II – certidão de viabilidade técnica fornecida pela respectiva concessionária local quanto ao fornecimento de energia elétrica;

III – Matrícula atualizada da área;

IV – Certidão Negativa de Tributos;

V – Laudo geotécnico (quando se tratar de gleba);

VI – Protocolo de apresentação do projeto junto ao Corpo de Bombeiros.

§ 1º A matrícula é considerada atualizada até 90 dias após a retirada no cartório.

§ 2º A Prefeitura poderá solicitar documentos adicionais que julgar necessário.

Art. 8º Na implantação de Condomínios Horizontais e Verticais Multifamiliares e/ou Edifícios Verticais de Comércio e Serviços é obrigatória e de responsabilidade exclusiva do empreendedor a execução da infraestrutura básica no interior dos empreendimentos, das calçadas lindeiras ao lote/gleba e dos fechamentos das divisas e testadas. Entende-se por infraestrutura básica as seguintes obras e serviços:

I – abertura de vias de circulação interna, com pavimentação e calçadas;

II – sistema de escoamento de águas pluviais, completo até o seu lançamento (local indicado pelo poder municipal);

III – rede de energia elétrica e iluminação pública;

IV – sistema de abastecimento de água potável (interligando no ponto de diretriz da Sabesp ou da concessionária competente);

V – sistema de esgotamento sanitário (conforme diretriz da Sabesp ou da concessionária competente);

VI – sistema local de efluentes domésticos, quando for o caso, conforme diretriz da Sabesp ou da concessionária competente;

VII – arborização urbana;

VIII – recuperação ambiental se for o caso;

IX – sistema de retenção de águas pluviais.

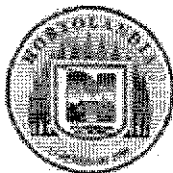
§1º Será exigido o plantio de espécies arbóreas na calçada em frente ao lote conforme o Anexo I.

§2º A calçada lindeira ao lote/gleba deverá seguir a Lei 2768/2013.

§3º Será exigido o sistema de retenção de águas pluviais, assim como o seu dimensionamento no projeto de Drenagem de Águas Pluviais a ser protocolado independente do projeto de Aprovação do Empreendimento.

§4º Haverá obrigatoriedade da individualização na medição de água, energia elétrica e gás.

§5º As obras de infraestrutura, exigidas por diretriz em área externa, objeto da implantação do empreendimento, deverão ser concluídas anteriormente ao Habite-se.



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 9º Os Empreendimentos Habitacionais e/ou Comércio e Serviços poderão ser instalados em lotes ou glebas que possuam área mínima de 1000m² e máxima de 15000m².

Art. 10 Os Empreendimentos Habitacionais deverão deixar um mínimo de 1,5% da área total do lote ou gleba como área de lazer coberta e 3,5% da área total do lote ou gleba como área de lazer descoberta.

§1º A área de lazer coberta mínima será de 50m².

§2º A área de lazer descoberta poderá ocupar faixas de recuos e afastamentos obrigatórios.

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 9050/2004.

Art. 12 Os Empreendimentos que concomitantemente se agruparem verticalmente e horizontalmente, formando assim condomínios multifamiliares e/ou Comércio e Serviços com tipologia mista, deverão adotar os critérios e parâmetros mais exigentes, definidos na presente Lei.

Art. 13 O empreendimento deverá ter uma das ações sustentáveis abaixo relacionadas:

I – aquecimento solar;

II – reutilização de água de chuva;

III – depósitos separados para coleta seletiva do lixo domiciliar.

Parágrafo único. O empreendedor poderá apresentar outra ação diferente, desde que a mesma seja condizente com a sustentabilidade do empreendimento.

Art. 14 Não serão permitidos agrupamentos de condomínios aprovados independentemente.

CAPÍTULO I

Condomínio Horizontal Multifamiliar

SEÇÃO I

Parâmetros de Ocupação

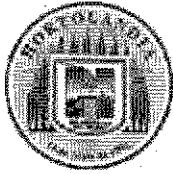
Art. 15 Os empreendimentos habitacionais, na modalidade de Condomínio Horizontal Multifamiliar, deverão atender aos seguintes parâmetros de ocupação:

I – testada mínima do lote ou gleba para o logradouro público de 20,00 metros;

II – a Taxa de Ocupação (TO) não poderá exceder a 70% da área total do lote;

III – Índice de Aproveitamento (IA) igual à 1,2 em relação à área de matrícula do lote ou gleba se a implantação constituir unidades agrupadas;

IV – índice de aproveitamento (IA) igual à 2 em relação à área de matrícula do lote ou gleba se a implantação constituir unidades isoladas ou geminadas;



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

V – recuo frontal de 5,00 metros do alinhamento do lote ou gleba com o logradouro público; no caso de haver mais de uma divisa com logradouros públicos, os outros lados manterão o recuo de 5,00 metros permanecendo como recuo frontal a via que será endereço do empreendimento;

VI – afastamentos laterais e de fundos de 5,00 metros do alinhamento do lote ou gleba;

VII – os recuos e afastamentos poderão ter construções utilizadas para área de lazer com até 4,00m de altura (medidos do nível da soleira até a cumeeira) que utilizem até 60% desta área; desde que não prejudiquem a iluminação dos ambientes da edificação principal e que não exista viela sanitária.

VIII – a guarita poderá estar localizada no recuo frontal, desde que o portão de acesso de veículos esteja a 5,00 metros de recuo do alinhamento do lote ou gleba com o logradouro;

IX – deverá haver faixa de desaceleração para entrada de automóveis quando solicitado pelo Poder Público.

X – calçada interna com no mínimo 0,80 m de largura; onde a calçada interna for acesso às unidades e a áreas ou equipamentos coletivos deverá ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com declividade de acordo com NBR 9050/2004, não sendo permitida a implantação de escadas. Não poderá ter árvores ou qualquer mobiliário urbano obstruindo estas larguras;

XI – vias de circulação de veículos com largura mínima de 6,00m (seis metros), mais calçada determinada no item X;

XII – deverá haver local coberto e interno ao lote/gleba para disposição do lixo junto à via pública;

XIII – deverá haver vaga de estacionamento para à guarda de veículos na proporção mínima de 1 (uma) por unidade habitacional;

XIV – a vaga de estacionamento deverá ter no mínimo 2,50mX5,00m;

XV – deverá haver área permeável mínima de 20% da área total do lote ou gleba, sendo que esta não poderá ser utilizada para estacionamento de veículos.

XVI – A cada 150 m² de área permeável deverá haver o plantio de uma espécie de árvore à escolha do empreendedor e constante no projeto arquitetônico.

XVII – vagas de visitantes em número que corresponda a 1/10 das unidades habitacionais.

XVIII – Os condomínios multifamiliares horizontais, poderão ser implantados em todo o município, exceto nos eixos estruturais e nos corredores I, II e III, conforme definidos no anexo II.

SEÇÃO II

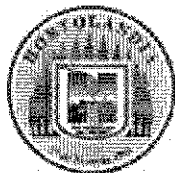
Parâmetros Construtivos

Art. 16 Os empreendimentos habitacionais, na modalidade de Condomínio Horizontal Multifamiliar, deverão atender aos seguintes parâmetros construtivos:

I – as unidades acabadas deverão ter vãos iluminantes para corredores de circulação com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando forem térreas;

II – as unidades acabadas deverão ter vãos iluminantes para corredores de circulação ou entre corpos edificados com largura mínima de 2,00m (dois metros) quando forem sobrados;

III – vãos iluminantes através de espaços livres fechados obedecem às disposições do



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto Estadual 12342/78 – Código Sanitário;

IV – número máximo de pavimentos igual a 2 (térreo+1), podendo haver acréscimo de um pavimento quando motivado por desnível acentuado do terreno ;

V – os compartimentos não poderão ter áreas e dimensões inferiores às disposições regulamentadas pelo Decreto Estadual 12342/78 – Código Sanitário:

- a) salas: 8,00 m²;
- b) dormitórios quando se tratar de um único além da sala: 12,00 m²;
- c) dormitórios quando se tratar de dois: 10,00 m² para pelo menos um deles e 8,00 m² para o outro.;
- d) dormitórios quando se tratar de três ou mais: 10,00 m² para pelo menos um deles e 8,00 m² para cada um dos demais, sendo que poderá ser admitido um destes últimos com 6,00 m²;
- e) quando se tratar de sala-dormitório: 16,00 m²;
- f) cozinhas: 4,00 m²;
- g) corredores não poderão ter larguras inferiores a 0,90 m;
- h) compartimentos sanitários contendo somente bacia sanitária: 1,20 m², com dimensão mínima de 1,00m;
- i) compartimentos sanitários contendo bacia sanitária e área para banho: 2,00 m², com dimensão mínima de 1,00m;
- j) compartimentos sanitários contendo bacia sanitária, área para banho e lavatório: 2,50 m², com dimensão mínima de 1,00m.

VI – Os pés-direitos não poderão ser inferiores às disposições regulamentadas pelo Decreto Estadual 12342/78 – Código Sanitário:

- a) Salas e dormitórios: 2,70m;
- b) Garagens: 2,30m;
- c) Demais compartimentos: 2,50m.

VII – as unidades isoladas ou geminadas deverão possuir cota mínima de terreno de 125,00 m²

VIII – as unidades agrupadas deverão atender ainda os seguintes requisitos:

- a) Agrupamento máximo de 6 unidades por bloco;
- b) Os blocos deverão ter afastamentos frontais e fundos (entre blocos) de 5,00m;
- c) Os blocos deverão ter afastamentos laterais (entre blocos) de 3,00m.

IX – as unidades deverão ter no mínimo 70,00 m² de área construída.

CAPÍTULO II

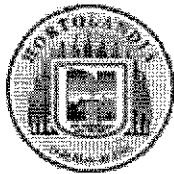
Condomínio Horizontal Multifamiliar – Vilas

Art. 17 As Vilas são Empreendimentos na forma de Condomínio Horizontal Multifamiliar que se caracterizam pela implantação de suas unidades habitacionais unifamiliares, independentes ou agrupadas, que estão dispostas configurando uma única rua ou praça interior do lote ou gleba.

SEÇÃO I

Parâmetros de Ocupação

Art. 18 Os empreendimentos habitacionais, na modalidade de Condomínio Horizontal Multifamiliar – Vilas, deverão atender aos seguintes parâmetros de ocupação:



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

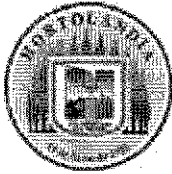
- I – testada mínima do lote ou gleba para o logradouro público de 20,00 metros;
- II – a Taxa de Ocupação (TO) não poderá exceder a 70% da área total do lote;
- III – índice de aproveitamento (IA) igual a 2 (térreo+1) em relação à área de matrícula do lote ou gleba;
- IV – recuo frontal de 5,00 metros do alinhamento do lote ou gleba com o logradouro público; no caso de haver mais de uma divisa com logradouros públicos, os outros lados manterão o recuo de 3,00 metros permanecendo como recuo frontal a via que será endereço do empreendimento;
- V – afastamentos laterais e de fundos de 3,00 metros do alinhamento do lote ou gleba;
- VI – calçada interna com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com declividade de acordo com NBR 9050/2004, não sendo permitida a implantação de escadas. Não poderá ter árvores ou qualquer mobiliário urbano obstruindo esta largura;
- VII – vias de circulação de veículos com largura mínima de 6,00m (seis metros), mais calçada determinada no item VI;
- VIII – deverá haver local coberto e interno ao lote/gleba para disposição do lixo junto à via pública;
- IX – deverá haver vaga de estacionamento para à guarda de veículos na proporção mínima de 1 (uma) por unidade habitacional;
- X – a vaga de estacionamento deverá ter no mínimo 2,50mX5,00m;
- XI – deverá haver área permeável mínima de 15% da área total do lote ou gleba, sendo que esta não poderá ser utilizada para estacionamento de veículos;
- XII – a cada 150 m² de área permeável deverá haver o plantio de uma espécie de árvore à escolha do empreendedor e constante no projeto arquitetônico.
- XIII - as vilas serão constituídas por no máximo 10 unidades.
- XIV – Os condomínios multifamiliares horizontais na categoria vilas, poderão ser implantados em todo o município, exceto nos eixos estruturais e nos corredores I, II e III, conforme definidos no anexo II.

Parágrafo único. Será dispensada a exigência de área de lazer coberta ou descoberta para esta modalidade.

SEÇÃO II **Parâmetros Construtivos**

Art. 19 Os empreendimentos habitacionais, na modalidade de Condomínio Horizontal Multifamiliar – Vilas, deverão atender aos seguintes parâmetros construtivos:

- I – as unidades acabadas deverão ter vãos iluminantes para corredores de circulação com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando forem térreas;
- II – as unidades acabadas deverão ter vãos iluminantes para corredores de circulação ou entre corpos edificados com largura mínima de 2,00m (dois metros) quando forem sobrados;
- III – vãos iluminantes através de espaços livres fechados obedecem às disposições do Decreto Estadual 12342/78 – Código Sanitário;
- IV – número máximo de pavimentos igual a 2 (térreo+1), podendo haver acréscimo de um pavimento quando motivado por desnível acentuado do terreno ;
- V – os compartimentos não poderão ter áreas e dimensões inferiores às disposições



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

regulamentadas pelo Decreto Estadual 12342/78 – Código Sanitário:

- a) salas: 8,00 m²;
- b) dormitórios quando se tratar de um único além da sala: 12,00 m²;
- c) dormitórios quando se tratar de dois: 10,00 m² cada um;
- d) dormitórios quando se tratar de três ou mais: 10,00 m² para pelo menos um deles e 8,00 m² para cada um dos demais, sendo que poderá ser admitido um destes últimos com 6,00 m²;
- e) quando se tratar de sala-dormitório: 16,00 m²;
- f) cozinhas: 4,00 m²;
- g) corredores não poderão ter larguras inferiores a 0,90 m;
- h) compartimentos sanitários contendo somente bacia sanitária: 1,20 m², com dimensão mínima de 1,00m;
- i) compartimentos sanitários contendo bacia sanitária e área para banho: 2,00 m², com dimensão mínima de 1,00m;
- j) compartimentos sanitários contendo bacia sanitária, área para banho e lavatório: 2,50 m², com dimensão mínima de 1,00m.

VI – Os pés-direitos não poderão ser inferiores às disposições regulamentadas pelo Decreto Estadual 12342/78 – Código Sanitário:

- a) Salas e dormitórios: 2,70m;
- b) Garagens: 2,30m;
- c) Demais compartimentos: 2,50m.

VII – as unidades deverão possuir cota mínima de terreno de 125,00 m²;

VIII – as unidades deverão ter no mínimo 70,00 m² de área construída.

CAPÍTULO III

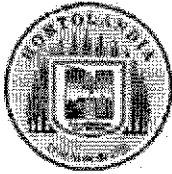
Condomínio Vertical Multifamiliar

SEÇÃO I

Parâmetros de Ocupação

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

- I – testada mínima do lote ou gleba para o logradouro público de 20,00 metros;
- II – a Taxa de Ocupação (TO) não poderá exceder a 60% da área total do lote;
- III – Índice de Aproveitamento (IA) igual à 5 em relação à área de matrícula do lote ou gleba.
- IV – recuo frontal mínimo de 7,00 metros do alinhamento do lote ou gleba com o logradouro público; no caso de haver mais de uma divisa com logradouros públicos, os outros lados manterão o recuo de 5,00 metros permanecendo como recuo frontal a via que será endereço do empreendimento;
- V – afastamentos laterais, entre edificações, e de fundos serão calculados de modo a considerar $H =$ altura máxima da edificação:
A altura máxima será medida entre o nível do passeio de entrada do empreendimento e o teto do último pavimento (habitável ou não);
Será igual à $H/6$ (sendo o mínimo de 3,00m) quando a construção for menor ou igual a 8 andares (térreo+7);



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

Será igual à H/8 (sendo o mínimo de 4,00m) quando a construção for igual ou maior a 9 andares (térreo+8) e menor ou igual a 13 andares (térreo+12);

Será igual à H/10 (sendo o mínimo de 5,00m) quando a construção for igual ou maior a 14 andares (térreo+13) e menor ou igual a 20 andares (térreo+19);

Será igual à H/12 (sendo o mínimo de 6,00m) quando a construção for igual ou maior a 21 andares (térreo+20) e menor ou igual a 25 andares (térreo+24);

VI – a guarita poderá estar localizada no recuo frontal, desde que o portão de acesso de veículos esteja a 5,00 metros de recuo do alinhamento do lote ou gleba com o logradouro;

VII – deverá haver faixa de desaceleração para entrada de automóveis quando solicitado pelo Poder Público.

VIII – calçada interna com no mínimo 0,80 m de largura; onde a calçada interna for acesso às unidades e a áreas ou equipamentos coletivos deverá ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com declividade de acordo com NBR 9050/2004, não sendo permitida a implantação de escadas. Não poderá ter árvores ou qualquer mobiliário urbano obstruindo estas larguras;

IX – vias de circulação de veículos com largura mínima de 6,00m (seis metros), mais calçada determinada no item VIII;

X – deverá haver local coberto e interno ao lote/gleba para disposição do lixo junto à via pública;

XI – deverá haver vaga de estacionamento para à guarda de veículos na proporção mínima de 1 (uma) por unidade habitacional;

α) Os subsolos que forem exclusivamente vagas de garagem não serão computados no cálculo do Índice de Aproveitamento.

β) Os espaços destinados a vagas de garagens poderão ocupar o 1o (primeiro) e 2o (segundo) pavimentos e a área correspondente será excluída do Índice de Aproveitamento. Estando a laje de cobertura até a altura de 6,00m, os pisos utilizados como garagens poderão obedecer apenas ao recuo frontal, desde que mantida a permeabilidade mínima exigida.

XII – A vaga de estacionamento deverá ter no mínimo 2,50mX5,00m;

XIII – Deverá haver área permeável mínima de 20% da área total do lote ou gleba, sendo que esta não poderá ser utilizada para estacionamento de veículos.

XIV – A cada 150 m² de área permeável deverá haver o plantio de uma espécie de árvore à escolha do empreendedor e constante no projeto arquitetônico.

XV – vagas de visitantes em número que corresponda a 1/10 das unidades habitacionais.

XVI – Será dispensado o uso de elevador quando o desnível entre o pavimento de ingresso e o piso do pavimento mais elevado não for superior a 10,00m (dez metros).

XVII – quando o edifício possuir até 8 pavimentos (térreo+7) será exigido apenas um elevador.

XVIII – quando o edifício possuir mais de 9 pavimentos (térreo+8) será exigido no mínimo dois elevadores.

Art. 21 O número máximo de pavimentos por edificação fica assim determinado:



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

I – Nas quadras confrontantes com as vias parques serão permitidas construções de Condomínios Multifamiliares com altura mínima de 4 pavimentos (térreo+3) e altura máxima de 20 pavimentos (térreo+19) ou 60 metros – o que atingir primeiro.

II – Nas quadras confrontantes com os eixos estruturais só serão permitidas construções de Condomínios Multifamiliares com altura mínima de 6 pavimentos (térreo+5) e altura máxima de 20 pavimentos (térreo+19) ou 60 metros– o que atingir primeiro.

III – Nas quadras confrontantes com o corredor I, corredor II e corredor III, só serão permitidas construções de Condomínios Multifamiliares com altura mínima de 8 pavimentos (térreo+7) e altura máxima de 25 pavimentos (térreo+24) ou 75 metros – o que atingir primeiro.

§1º As vias parques, os eixos estruturais, assim como o Corredor I, Corredor II e Corredor III estão definidas no Anexo II.

§2º Nos locais onde houver conflitos entre os dispositivos acima referentes à altura do empreendimento prevalece o estabelecido para os Corredores I, II e III. As outras situações serão deliberadas pelo Grupo de Análise Urbanística.

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

§ 4º Quando houver mais de uma via de acesso de veículos, este deverá ser feito por outras vias lindeiras ao lote ou gleba;

§ 5º Quando o lote ou gleba tiver acesso apenas por via parque, eixo estrutural ou Corredor I, II ou III, obrigatoriamente será necessária a implantação de faixa de desaceleração.

Art. 22 Para fins de controle do adensamento habitacional será observado o seguinte:

I – Nas habitações multifamiliares de até 4 (T+3) andares , serão permitidos no máximo 100 unidades de apartamento;

II – Nas habitações multifamiliares de 5 (T+4) andares até 8 (T+7) andares, serão permitidos no máximo 200 unidades de apartamento;

III – Nas habitações multifamiliares de 9 (T+8) andares até 25 (T+24) andares, serão permitidos no máximo 350 unidades de apartamento;

Art. 23 O pavimento térreo poderá ser utilizado para uso comercial e de serviços, de caráter local, desde que o acesso seja independente do acesso aos moradores e desde que o zoneamento permita.

SEÇÃO II

Parâmetros Construtivos

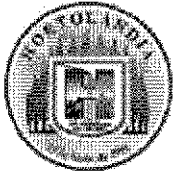
Art. 24 Os empreendimentos habitacionais, na modalidade de Condomínio Vertical Multifamiliar, deverão atender aos seguintes parâmetros construtivos:

I – vãos iluminantes através de espaços livres fechados obedecem às disposições do Decreto Estadual 12342/78 – Código Sanitário;

II – os compartimentos não poderão ter áreas e dimensões inferiores às disposições regulamentadas pelo Decreto Estadual 12342/78 – Código Sanitário:

a) salas: 8,00 m²;

b) dormitórios quando se tratar de um único além da sala: 12,00 m²;



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

- c) dormitórios quando se tratar de dois: 10,00 m² cada um;
- d) dormitórios quando se tratar de três ou mais: 10,00 m² para pelo menos um deles e 8,00 m² para cada um dos demais, sendo que poderá ser admitido um destes últimos com 6,00 m²;
- e) quando se tratar de sala-dormitório: 16,00 m²;
- f) cozinhas: 4,00 m²;
- g) corredores não poderão ter larguras inferiores a 0,90 m;
- h) compartimentos sanitários contendo somente bacia sanitária: 1,20 m², com dimensão mínima de 1,00m;
- i) compartimentos sanitários contendo bacia sanitária e área para banho: 2,00 m², com dimensão mínima de 1,00m;
- j) compartimentos sanitários contendo bacia sanitária, área para banho e lavatório: 2,50 m², com dimensão mínima de 1,00m.

III – Os pés-direitos não poderão ser inferiores às disposições regulamentadas pelo Decreto Estadual 12342/78 – Código Sanitário:

- a) Salas e dormitórios: 2,70m;
- b) Garagens: 2,30m;
- c) Demais compartimentos: 2,50m.

IV – as unidades deverão ter no mínimo 55,00 m² de área construída.

V – as varandas, balcões ou sacadas, mesmo que descobertas serão computadas no cálculo da área construída.

CAPÍTULO IV

Edifícios Verticais de Comércio e Serviços

SEÇÃO I

Parâmetros de Ocupação

Art. 25 Os Edifícios Verticais de Comércio e Serviços deverão atender aos seguintes parâmetros de ocupação:

- I – testada mínima do lote ou gleba para o logradouro público de 20,00 metros;
- II – a Taxa de Ocupação (TO) não poderá exceder a 60% da área total do lote;
- III – Índice de Aproveitamento (IA) igual à 5 em relação à área de matrícula do lote ou gleba.
- IV – recuo frontal mínimo de 7,00 metros do alinhamento do lote ou gleba com o logradouro público; no caso de haver mais de uma divisa com logradouros públicos, os outros lados manterão o recuo de 5,00 metros permanecendo como recuo frontal a via que será endereço do empreendimento;
- V – afastamentos laterais, entre edificações, e de fundos serão calculados de modo a considerar H = altura máxima da edificação:
 - a) A altura máxima será medida entre o nível do passeio de entrada do empreendimento e o teto do último pavimento (habitável ou não);
 - b) Será igual à $H/6$ (sendo o mínimo de 3,00m) quando a construção for menor ou



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

igual a 8 andares (térreo+7);

- c) Será igual à H/8 (sendo o mínimo de 4,00m) quando a construção for igual ou maior a 9 andares (térreo+8) e menor ou igual a 13 andares (térreo+12);
- d) Será igual à H/10 (sendo o mínimo de 5,00m) quando a construção for igual ou maior a 14 andares (térreo+13) e menor ou igual a 20 andares (térreo+19);
- e) Será igual à H/12 (sendo o mínimo de 6,00m) quando a construção for igual ou maior a 21 andares (térreo+20) e menor ou igual a 25 andares (térreo+24);

VI – a guarita poderá estar localizada no recuo frontal, desde que o portão de acesso de veículos esteja a 5,00 metros de recuo do alinhamento do lote ou gleba com o logradouro;

VII – deverá haver faixa de desaceleração para entrada de automóveis quando solicitado pelo Poder Público.

VIII – calçada interna com no mínimo 1,50 m de largura com declividade de acordo com NBR 9050/2004, não sendo permitida a implantação de escadas. Não poderá ter árvores ou qualquer mobiliário urbano obstruindo estas larguras;

IX – vias de circulação de veículos com largura mínima de 6,00m (seis metros), mais calçada determinada no item VIII;

X – deverá haver local coberto e interno ao lote/gleba para disposição do lixo junto à via pública;

XI – deverá haver vaga de estacionamento para à guarda de veículos na proporção mínima de 1 (uma) por unidade;

a) Os subsolos que forem exclusivamente vagas de garagem não serão computados no cálculo do Índice de Aproveitamento.

b) Os espaços destinados a vagas de garagens poderão ocupar o 1o (primeiro) e 2o (segundo) pavimentos e a área correspondente será excluída do Índice de Aproveitamento. Estando a laje de cobertura até a altura de 6,00m, os pisos utilizados como garagens poderão obedecer apenas ao recuo frontal, desde que mantida a permeabilidade mínima exigida.

XII – A vaga de estacionamento deverá ter no mínimo 2,50mX5,00m;

XIII – Deverá haver área permeável mínima de 20% da área total do lote ou gleba, sendo que esta não poderá ser utilizada para estacionamento de veículos.

XIV – A cada 150 m² de área permeável deverá haver o plantio de uma espécie de árvore à escolha do empreendedor e constante no projeto arquitetônico.

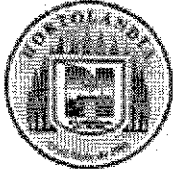
XV – Será obrigatória a acessibilidade de pessoas com necessidades especiais em todos os pavimentos.

Art. 26 O número máximo de pavimentos por edificação fica assim determinado:

I – Nas quadras confrontantes com as vias parques serão permitidas construções de Edifícios Verticais de Comércio e Serviços com altura mínima de 4 pavimentos (térreo+3) e altura máxima de 20 pavimentos (térreo+19) ou 60 metros – o que atingir primeiro.

II – Nas quadras confrontantes com os eixos estruturais só serão permitidas construções de Edifícios Verticais de Comércio e Serviços com altura mínima de 6 pavimentos (térreo+5) e altura máxima de 20 pavimentos (térreo+19) ou 60 metros– o que atingir primeiro.

III – Nas quadras confrontantes com o corredor I corredor II e corredor III só serão permitidas construções de Edifícios Verticais de Comércio e Serviços com altura mínima de 8 pavimentos (térreo+7) e altura máxima de 25 pavimentos (térreo+24) ou 75 metros – o que atingir



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

primeiro.

§1º As vias parques, os eixos estruturais, assim como o Corredor I, Corredor II e Corredor III estão definidos no Anexo II.

§2º Nos locais onde houver conflitos entre os dispositivos acima referentes à altura do empreendimento prevalece o estabelecido para os Corredores I, II e III. As outras situações serão deliberadas pelo Grupo de Análise Urbanística.

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

§ 4º Quando houver mais de uma via de acesso de veículos, este deverá ser feito por outras vias limdeiras ao lote ou gleba;

§ 5º Quando o lote ou gleba tiver acesso apenas por via parque, eixo estrutural ou Corredor I, II ou III, obrigatoriamente será necessária a implantação de faixa de desaceleração.

IV – Ma 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 20 pavimentos (térreo mais 19) ou 60 metros.

Art. 27 Os parâmetros construtivos estão definidos no Código de Obras do município de Hortolândia – Lei complementar 34/2011 ou a que vier substituí-la.

TÍTULO III

Das Disposições Transitórias e Finais


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

Art. 29 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Anexos I e II

Sala das Sessões, 24 de Junho de 2014

ANANIAS JOSÉ BARBOSA
Relator


EDIVALDO SOUSA ARAÚJO
Vereador


GERVÁSIO BATISTA POZZA
Vereador


MARCELO FERRARI DA SILVA
Vereador