

CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

**PARECER DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO
PARECER Nº 158/2019**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 09/2019
PRESIDENTE/RELATOR: PAULO PEREIRA FILHO**

I – INTRODUÇÃO:

É submetido à apreciação da **COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**, o **Projeto de Lei Complementar, de autoria do Poder Executivo, que “Introduz alterações na Lei Complementar nº 61, de 10 de julho de 2014.”**

Consta da mensagem de nº 52/2019, apresentada pelo Poder Executivo, o seguinte:

“Tenho a honra de passar às mãos de Vossa Excelência, para apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei Complementar, que introduz alterações na Lei Complementar nº 61, de 10 de julho de 2014.

As alterações propostas, bem como algumas adequações, foram elaboradas com o intuito de aperfeiçoar a política de desenvolvimento urbano prevista na norma a ser alterada e no Plano Diretor e ainda fomentar a construção de condomínios verticais no Município.

As adequações em pauta foram elaboradas considerando-se a realidade do nosso Município, que pela vocação para desenvolvimento, apresentou a necessidade de permitir a verticalização em áreas que antes estavam restritas, sem deixar de considerar os aspectos ambientais, as áreas remanescentes de mata ciliar e áreas de preservação permanente.

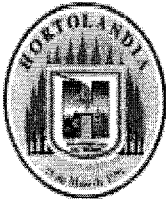
As alterações propostas nesta lei foram elaboradas para minimizar entraves observados durante o período de sua vigência, sem, no entanto, perder sua finalidade ou alterar seu escopo.

Além disso, a redação do texto da lei também foi revista para garantir plena compreensão de seus dispositivos, dissipando assim qualquer falso entendimento de seus objetivos.

Considerando que as alterações ora propostas são necessárias para a continuação das medidas previstas na Lei Complementar nº 61/2014, dou ao projeto o caráter de urgência e solicito que sua tramitação se conclua dentro do prazo de 45 dias, nos termos do artigo 57 e seus parágrafos da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovo os meus sinceros protestos da mais alta estima e distinta consideração.”

II – VOTO DO PRESIDENTE/RELATOR: PAULO PEREIRA FILHO



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de Projeto de Lei Complementar de autoria do Poder Executivo, que “Introduz alterações na Lei Complementar nº 61, de 10 de julho de 2014.”

Inicialmente, convém destacar que não há matéria análogo tramitando a ser apensada, conforme certificado pela servidora Ângela Lucas Alves Sotero.

Por outro lado, a ementa do presente Projeto de Lei Complementar foi publicada, na data de 19 de junho 2019, no Diário Oficial Eletrônico do Município de Hortolândia, bem como, foi lida em Plenário na 21ª Sessão Ordinária de 24 de junho de 2019, conforme certificado pela servidora Ângela Lucas Alves Sotero, estando seu conteúdo disponível no site da Câmara Municipal, para cumprimento de publicidade e acompanhamento dos atos legislativos.

Convém destacar que reza o artigo 83, do Regimento Interno, que compete à Comissão de Justiça e Redação, manifestar-se sobre todos os assuntos entregues à sua apreciação, quanto ao seu aspecto constitucional, legal ou jurídico e quando solicitado o seu parecer por imposição regimental ou por deliberação do Plenário.

Parágrafo único. À Comissão compete ainda, manifestar-se sobre o mérito das seguintes proposições:

- a) organização administrativa da Câmara e da Prefeitura;
- b) contratos, ajustes, convênios e consórcios, quando provocada;
- c) licença ao Prefeito e Vereadores.

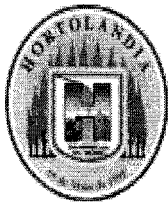
Por outro lado, o Projeto de Lei em questão tramitará sob o Rito de Urgência, conforme solicitado pelo Prefeito Municipal e deverá concluído no prazo de 45(quarenta e cinco) dias nos termos do artigo 57, §§ 1º e 3º da Lei Orgânica do Município de Hortolândia, combinado com o artigo 220, alínea “a”, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Hortolândia, tendo como prazo final a data de 08 de setembro de 2019, sendo que, até o momento, não foram apresentadas emendas ou substitutivos.

O projeto de lei versa sobre matéria de competência do Município em face do interesse local, bem como, é de natureza legislativa e de iniciativa do Poder Executivo Municipal, porquanto a propositura trata da matéria correspondente a **alterações na Lei Complementar nº 61, de 10 de julho de 2014 que “DISPÕE SOBRE OS EMPREENDIMENTOS NA FORMA DE EDIFÍCIOS VERTICAIS DE COMÉRCIOS E SERVIÇOS E DE CONDOMÍNIOS MULTIFAMILIARES HORIZONTAIS E VERTICAIS NO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, encontrando amparo no artigo 30, inciso I da Constituição da República.

Assim sendo, em relação aos requisitos da competência e iniciativa, manifesto-me pela regularidade formal do projeto de lei em comento. Assim, encontra-se apto para tramitação nesta Casa de Leis, desde que observados os procedimentos legais e regimentais vigentes.

Todavia para que os nobres Vereadores que compõem a Comissão compreender melhor o presente Projeto de Lei, convém destacar em **negrito** as alterações propostas e em **grifado** a redação original (que se pretende alterar):

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



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

Condomínios Multifamiliares Horizontais e Verticais no Município de Hortolândia e dá outras providências, e suas alteração 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, 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.

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 que conterà ficha informativa, levantamento planialtimétrico e estudo preliminar (características básicas) do projeto a ser implantado, a qual terá validade de 1(um) ano.

§1º Durante a emissão da Diretriz Urbanística, o processo poderá receber parecer de outras Secretarias para haver a adequada inserção do empreendimento à infraestrutura urbana existente, para assegurar a segurança viária e para garantir a preservação do Meio Ambiente. (NR)”

“Art. 7º Expedida a Diretriz Urbanística o empreendedor dará continuidade ao processo juntando a documentação necessária visando à Aprovação Prévia e posteriormente à Aprovação Final. (NR)” (se todos os incisos foram revogados, quais documentos serão apresentados?)

I – revogado

II – revogado

III – revogado

IV – revogado

V – revogado

VI – revogado

§ 1º revogado

§ 2º revogado

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
Rua Joseph Paul Julien Burlandy, 250, (Antiga Rua 02) Parque Gabriel – Hortolândia/SP – CEP: 13186-620
Fone/Fax: (19) 3897-9900 www.cmh.sp.gov.br



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

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 (...)

**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. 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 infra estrutura básica as seguintes obras e serviços:

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

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

“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 18000m².

§2º As “áreas não edificantes” incidentes sobre o lote/gleba também poderão ser excluídas do cômputo de área máxima nos mesmos moldes do parágrafo anterior. (considerar nova redação, pois, inexiste no original)

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



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 9º Os Empreendimentos Habitacionais poderão ser instalados em lotes ou glebas que possuam área mínima de 1000m² e máxima de 18.000m².

Parágrafo único. Quando houver Área de Preservação Permanente (APP) o 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 18000m². (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

**“Art. 10. (...)
(...)”**

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

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.

“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. 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. 15. (...)
(...)”**

X- calçada interna deverá ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com parâmetros de acordo com NBR 9050/2004, não sendo permitida a implantação de escadas, exceto as calçadas de serviços que poderão ter no mínimo 0,80m de largura não poderá ter árvores ou qualquer mobiliário urbano obstruindo estas larguras;

(...)

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)”

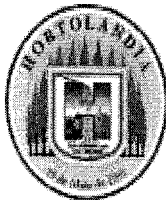
(...)

XVIII – revogado.

(...)

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

X - calçada interna deverá ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), bons parâmetros de acordo com NBR 9050/2004, não sendo permitida a implantação de escadas, exceto as calçadas de serviços que poderão ter no mínimo 0,80m de largura não poderá ter árvores ou qualquer mobiliário urbano obstruindo estas larguras; (Redação dada pela Lei Complementar nº 71/2016)



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

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

XVIII - os condomínios Multifamiliares horizontais, poderão ser implantados em todo o município, inclusive em lotes e/ou glebas com testadas confrontantes com os eixos estruturais e corredores I, II e III, conforme definidos no anexo II. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017) - (revogando)

“Art. 18. (...)

(...)

IX - deverá haver vaga de estacionamento para à 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. 18 Os empreendimentos habitacionais, na modalidade de Condomínio Horizontal Multifamiliar - Vilas, deverão atender aos seguintes parâmetros de ocupação:

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

XIV - os condomínios Multifamiliares horizontais na categoria vilas poderão ser implantados em todo o município, inclusive em lotes e/ou glebas com testadas (ou incluídas em quadras) confrontantes com os eixos estruturais e corredores I, II e III, conforme definidos no anexo II. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017) (revogando)

“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 andares (térreo+8) e menor ou igual a 15 andares (térreo+14);

d) revogado.

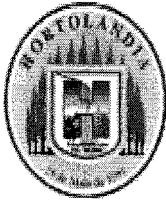
e) revogado.

(...)

XI - deverá haver vaga de estacionamento para à 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 pavimentos (térreo+7) e/ou possuir até 32 (trinta e dois) apartamentos será exigido apenas um elevador.



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

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. 20 Os empreendimentos habitacionais, na modalidade de Condomínio Vertical Multifamiliares, só poderão, ser implantados em quadras/glebas que sejam confrontantes com os eixos de verticalização conforme estabelecido nesta Lei e deverão atender aos seguintes parâmetros de ocupação: (Redação dada pela Lei Complementar nº 71/2016)

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 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); (revogando)
- 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);(revogando)

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

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

XVIII - quando o edifício possuir 9 (nove) pavimentos (térreo +8), ou mais serão exigidos, no mínimo, 2 (dois) elevadores. (Redação dada pela Lei Complementar nº 71/2016)

“Art. 21. (...)

I - nas quadras ou glebas confrontantes com as vias parques serão permitidas construções de Condomínios Multifamiliares com a altura máxima de 8 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.

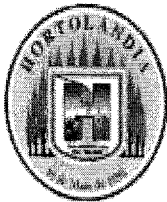
II – nas demais quadras ou glebas do município, a altura máxima permitida será de 15 pavimentos (térreo + 14) ou 45 metros, o que atingir primeiro, excluindo-se desta altura a casa de máquinas, o espaço do barrilete e a caixa d'água.

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 pavimentos (térreo + 14) ou 45 metros, o que atingir primeiro, excluindo-se desta altura a casa de máquinas, o espaço do barrilete e a caixa d'água.

I – revogado.



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

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)”

§ 7º revogado.

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

I - nas quadras ou glebas confrontantes com as vias parques serão permitidas construções de Condomínios Multifamiliares com a altura mínima de 4 (quatro) pavimentos (térreo + 3) e altura máxima de 10 pavimentos (térreo + 9) ou 30(trinta) metros, o que atingir primeiro. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

II - nas quadras ou glebas confrontantes com os eixos estruturais só serão permitidas construções de Condomínios Multifamiliares com altura mínima de 6 pavimentos (térreo+5) e altura máxima de 15 pavimentos (térreo+14) ou 45 metros, o que atingir primeiro. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

III - nas quadras ou glebas 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 20 pavimentos (térreo+19) ou 60 metros - o que atingir primeiro. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

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

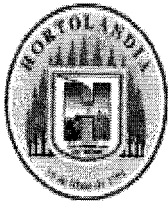
§ 2º Nos locais onde houver conflitos entre os dispositivos acima referentes ao gabarito de altura do empreendimento serão considerados os seguintes critérios:

I - entre Corredores I, II, III e demais dispositivos, prevalecerão os critérios estabelecidos para os Corredores I, II, III.

II - entre as Vias Parques e Eixos Estruturais, prevalecerão os critérios estabelecidos para as Vias Parques. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

§ 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 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 nos Corredores I, II, III, Eixos Estruturais ou Vias Parques. Caso o lote ou Gleba confrontar somente com as vias incluídas nesta lei, o acesso de veículos deverá ocorrer pela via cujos critérios permitam menor gabarito de altura; (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 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.

§ 6º As glebas destinadas a verticalização de serão respeitar a profundidade máxima de 300 (trezentos) metros a partir do eixo de verticalização. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 71/2016)

7º Quando a gleba com testada para o eixo de verticalização for subdividida paralelamente ao eixo, terá direito a verticalização o lote ou gleba resultante, desde que esta esteja dentro da faixa de 300 (trezentos) metros de largura delimitada a partir do eixo de verticalização. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

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

I – revogado

II – revogado

III – revogado

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 20 (T+19) andares, serão permitidos no máximo 350 unidades de apartamento; (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

“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. 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.

“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 andares (térreo+8) e menor ou igual a 15 andares (térreo+14); (NR)”

d) revogado.

e) revogado.

(...)



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 25 Os Edifícios Verticais de Comércio e Serviços só poderão ser implantados em quadras ou glebas que sejam confrontantes com os eixos de verticalização conforme estabelecido nesta Lei e deverão atender aos seguintes parâmetros de ocupação: (Redação dada pela Lei Complementar nº 71/2016)

V - afastamentos laterais, entre edificações, e de fundos serão calculados de modo a considerar H = altura máxima da edificação:

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); (revogando)

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);(revogando)

Art. 26. (...)

I - nas quadras ou glebas confrontantes com as vias parques serão permitidas construções de Edifícios Verticais de Comércio 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 pavimentos (térreo + 14) ou 45 metros, o que atingir primeiro, excluindo-se desta altura a casa de máquinas, o espaço do barrilete e a caixa d'água.

III – revogado.

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 pavimentos (térreo mais 14) ou 45 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 pavimentos (térreo + 14) ou 45 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

(...)



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

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

I - nas quadras ou glebas confrontantes com as vias parques serão permitidas construções de Edifícios Verticais de Comércio e Serviços com altura mínima de 4 (quatro) pavimentos (térreo + 3) e altura máxima de 10 (dez) pavimentos, (térreo + 9) ou 30 (trinta) metros, o que atingir primeiro; (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

II - nas quadras ou glebas confrontantes com os eixos estruturais só serão permitidas construções de Edifícios Verticais de Comércio e Serviços com altura mínima de 6 (seis) pavimentos (térreo +5) e altura máxima de 15 (quinze) pavimentos (térreo + 14) ou 45 (quarenta e cinco) metros, o que atingir primeiro; (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

III - nas quadras ou glebas 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 (oito) pavimentos (térreo+7) e altura máxima de 20 (vinte) pavimentos, (térreo+19) ou 60 (sessenta) - metros, o que atingir primeiro. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

§ 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 ao gabarito de altura do empreendimento, serão considerados os seguintes critérios:

I - entre Corredores I, II, III e demais dispositivos, prevalecerão os critérios estabelecidos para os Corredores I, II, III.

II - entre as Vias Parques e Eixos Estruturais, prevalecerão os critérios estabelecidos para as Vias Parques. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

§ 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 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 nos Corredores I, II, III, Eixos Estruturais ou Vias Parques. Caso o lote ou Gleba confrontar somente com as vias incluídas nesta lei, o acesso de veículos deverá ocorrer pela via cujos critérios permitam menor gabarito de altura; (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

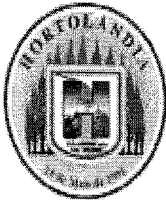
§ 5º Quando o lote ou gleba tiver acesso apenas por via parque, eixo estrutural ou Corredor I, II ou III, obrigatoriamente será necessária a implantação de faixa de desaceleração.

§ 6º As glebas destinadas a verticalização deverão respeitar a profundidade máxima de 300 (trezentos) metros a partir do eixo de verticalização. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 71/2016)

§ 7º Quando a gleba com testada para o eixo de verticalização for subdividida paralelamente ao eixo, terá direito a verticalização o lote ou gleba resultante, desde que esta esteja inteiramente dentro de uma faixa de 300 (trezentos) metros de largura delimitada a partir do eixo de verticalização. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 71/2016)

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 pavimentos (térreo mais 14) ou 45 metros. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

“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)”



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

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

DA PROPOSTA DE EMENDA MODIFICATIVA

Todavia, entendo pertinente, visando aperfeiçoar a presente propositura, apresentar **EMENDA MODIFICATIVA** ao artigo 7º e ao inciso X, do artigo 15, que passam a vigorar com a seguinte redação:

EMENDA MODIFICATIVA

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE Nº 009/2019

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

“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)”

“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 metro) de largura não poderá ter árvores ou qualquer mobiliário urbano obstruindo estas larguras;”

Neste sentido, diante dos aspectos que me compete analisar, e em razão dos argumentos acima expostos, entendo que o presente Projeto de Lei Complementar de nº 09/2019 e a Emenda Modificativa supramencionada atendem aos requisitos de **CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE**, razão pela qual, voto favoravelmente pela aprovação do Projeto de Lei Complementar de nº 09/2019 e da Emenda Modificativa em questão.

Por fim, nos termos do Regimento Interno da Câmara Municipal, na hipótese da aprovação da presente propositura pelo Colendo Plenária desta Casa de Leis, quando da expedição do autógrafo, recomendo que sejam efetuadas as correções de pontuação, descrições das medidas de comprimento, acrescentando as respectivas leituras das medidas de comprimento, acentuação, inexactidão do texto.

Sala das Comissões, 04 de setembro de 2019.


PAULO PEREIRA FILHO
PRÉSIDENTE/RELATOR



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

III – DO VOTO DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER Nº 158/2019

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 09/2019

PRESIDENTE/RELATOR: PAULO PEREIRA FILHO

É submetido à apreciação da **COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**, o **Projeto de Lei Complementar, de autoria do Poder Executivo, que “Introduz alterações na Lei Complementar nº 61, de 10 de julho de 2014.”**

Consta da mensagem de nº 52/2019, apresentada pelo Poder Executivo, o seguinte:

“Tenho a honra de passar às mãos de Vossa Excelência, para apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei Complementar, que introduz alterações na Lei Complementar nº 61, de 10 de julho de 2014.

As alterações propostas, bem como algumas adequações, foram elaboradas com o intuito de aperfeiçoar a política de desenvolvimento urbano prevista na norma a ser alterada e no Plano Diretor e ainda fomentar a construção de condomínios verticais no Município.

As adequações em pauta foram elaboradas considerando-se a realidade do nosso Município, que pela vocação para desenvolvimento, apresentou a necessidade de permitir a verticalização em áreas que antes estavam restritas, sem deixar de considerar os aspectos ambientais, as áreas remanescentes de mata ciliar e áreas de preservação permanente.

As alterações propostas nesta lei foram elaboradas para minimizar entraves observados durante o período de sua vigência, sem, no entanto, perder sua finalidade ou alterar seu escopo.

Além disso, a redação do texto da lei também foi revista para garantir plena compreensão de seus dispositivos, dissipando assim qualquer falso entendimento de seus objetivos.

Considerando que as alterações ora propostas são necessárias para a continuação das medidas previstas na Lei Complementar nº 61/2014, dou ao projeto o caráter de urgência e solicito que sua tramitação se conclua dentro do prazo de 45 dias, nos termos do artigo 57 e seus parágrafos da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovo os meus sinceros protestos da mais alta estima e distinta consideração.”

Inicialmente, convém destacar que não há matéria análogo tramitando a ser apensada, conforme certificado pela servidora Ângela Lucas Alves Sotero.

Por outro lado, a ementa do presente Projeto de Lei Complementar foi publicada, na data de 19 de junho 2019, no Diário Oficial Eletrônico do Município de Hortolândia, bem



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

como, foi lida em Plenário na 21ª Sessão Ordinária de 24 de junho de 2019, conforme certificado pela servidora Ângela Lucas Alves Sotero, estando seu conteúdo disponível no site da Câmara Municipal, para cumprimento de publicidade e acompanhamento dos atos legislativos.

Convém destacar que reza o artigo 83, do Regimento Interno, que **compete à Comissão de Justiça e Redação, manifestar-se sobre todos os assuntos entregues à sua apreciação, quanto ao seu aspecto constitucional, legal ou jurídico e quando solicitado o seu parecer por imposição regimental ou por deliberação do Plenário.**

Parágrafo único. À Comissão compete ainda, manifestar-se sobre o mérito das seguintes proposições:

- a) organização administrativa da Câmara e da Prefeitura;**
- b) contratos, ajustes, convênios e consórcios, quando provocada;**
- c) licença ao Prefeito e Vereadores.**

Por outro lado, o Projeto de Lei em questão tramitará sob o Rito de Urgência, conforme solicitado pelo Prefeito Municipal e deverá concluído no prazo de 45(quarenta e cinco) dias nos termos do artigo 57,§§ 1º e 3º da **Lei Orgânica do Município de Hortolândia, combinado com o artigo 220, alínea “a”, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Hortolândia**, tendo como prazo final a data de 08 de setembro de 2019, sendo que, até o momento, **não foram apresentadas emendas ou substitutivos.**

O projeto de lei versa sobre matéria de competência do Município em face do interesse local, bem como, é de natureza legislativa e de iniciativa do Poder Executivo Municipal, porquanto a propositura trata da matéria correspondente a **alterações na Lei Complementar nº 61, de 10 de julho de 2014 que “DISPÕE SOBRE OS EMPREENDIMENTOS NA FORMA DE EDIFÍCIOS VERTICAIS DE COMÉRCIOS E SERVIÇOS E DE CONDOMÍNIOS MULTIFAMILIARES HORIZONTAIS E VERTICAIS NO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”, encontrando amparo no artigo 30, inciso I da Constituição da República.**

Assim sendo, em relação aos requisitos da competência e iniciativa, manifesto-me pela regularidade formal do projeto de lei em comento. Assim, encontra-se apto para tramitação nesta Casa de Leis, desde que observados os procedimentos legais e regimentais vigentes.

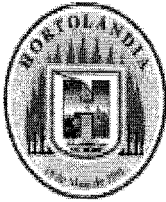
Todavia para que os nobres Vereadores que compõem a Comissão compreender melhor o presente Projeto de Lei, convém destacar em negrito as alterações propostas e em grifado a redação original (que se pretende alterar):

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 alteração 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



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

largura igual ou maior que 14,00m, 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.

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 que conterà ficha informativa, levantamento planialtimétrico e estudo preliminar (características básicas) do projeto a ser implantado, a qual terá validade de 1(um) ano.

§1º Durante a emissão da Diretriz Urbanística, o processo poderá receber parecer de outras Secretarias para haver a adequada inserção do empreendimento à infraestrutura urbana existente, para assegurar a segurança viária e para garantir a preservação do Meio Ambiente. (NR)”

“Art. 7º Expedida a Diretriz Urbanística o empreendedor dará continuidade ao processo juntando a documentação necessária visando à Aprovação Prévia e posteriormente à Aprovação Final. (NR)” (se todos os incisos foram revogados, quais documentos serão apresentados?)

- I – revogado
- II – revogado
- III – revogado
- IV – revogado
- V – revogado
- VI – revogado
- § 1º revogado
- § 2º revogado

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);



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

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 (...)

**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. 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 infra estrutura básica as seguintes obras e serviços:

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

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

“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 18000m².

§2º As “áreas não edificantes” incidentes sobre o lote/gleba também poderão ser excluídas do cômputo de área máxima nos mesmos moldes do parágrafo anterior. (considerar nova redação, pois, inexistente no original)

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

Art. 9º Os Empreendimentos Habitacionais poderão ser instalados em lotes ou glebas que possuam área mínima de 1000m² e máxima de 18.000m².

Parágrafo único. Quando houver Área de Preservação Permanente (APP) o 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 18000m². (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

“Art. 10. (...)

(...)

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

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.

“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. 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. 15. (...)

(...)

X- calçada interna deverá ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com parâmetros de acordo com NBR 9050/2004, não sendo permitida a implantação de escadas, exceto as calçadas de serviços que poderão ter no mínimo 0,80m de largura não poderá ter árvores ou qualquer mobiliário urbano obstruindo estas larguras;

(...)

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.

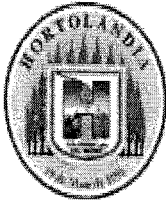
(...)

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

X - calçada interna deverá ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), bons parâmetros de acordo com NBR 9050/2004, não sendo permitida a implantação de escadas, exceto as calçadas de serviços que poderão ter no mínimo 0,80m de largura não poderá ter árvores ou qualquer mobiliário urbano obstruindo estas larguras; (Redação dada pela Lei Complementar nº 71/2016)

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

XVIII - os condomínios Multifamiliares horizontais, poderão ser implantados em todo o município, inclusive em lotes e/ou glebas com testadas confrontantes com os eixos estruturais e corredores I, II e III, conforme definidos no anexo II. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017) - (revogando)



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

“Art. 18. (...)

(...)

IX - deverá haver vaga de estacionamento para à 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. 18 Os empreendimentos habitacionais, na modalidade de Condomínio Horizontal Multifamiliar - Vilas, deverão atender aos seguintes parâmetros de ocupação:

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

XIV - os condomínios Multifamiliares horizontais na categoria vilas poderão ser implantados em todo o município, inclusive em lotes e/ou glebas com testadas (ou incluídas em quadras) confrontantes com os eixos estruturais e corredores I, II e III, conforme definidos no anexo II. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017) (revogando)

“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 andares (térreo+8) e menor ou igual a 15 andares (térreo+14);

d) revogado.

e) revogado.

(...)

XI - deverá haver vaga de estacionamento para à 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 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. 20 Os empreendimentos habitacionais, na modalidade de Condomínio Vertical Multifamiliares, só poderão, ser implantados em quadras/glebas que sejam confrontantes com os eixos de verticalização conforme estabelecido nesta Lei e deverão atender aos seguintes parâmetros de ocupação: (Redação dada pela Lei Complementar nº 71/2016)



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

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 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); (revogando)

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);(revogando)

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

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

XVIII - quando o edifício possuir 9 (nove) pavimentos (térreo +8), ou mais serão exigidos, no mínimo, 2 (dois) elevadores. (Redação dada pela Lei Complementar nº 71/2016)

“Art. 21. (...)

I - nas quadras ou glebas confrontantes com as vias parques serão permitidas construções de Condomínios Multifamiliares com a altura máxima de 8 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 pavimentos (térreo + 14) ou 45 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 pavimentos (térreo + 14) ou 45 metros, o que atingir primeiro, excluindo-se desta altura a casa de máquinas, o espaço do barrilete e a caixa d'água.

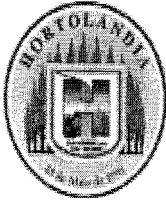
I – revogado.

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

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

§ 7º revogado.

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

I - nas quadras ou glebas confrontantes com as vias parques serão permitidas construções de Condomínios Multifamiliares com a altura mínima de 4 (quatro) pavimentos (térreo + 3) e altura máxima de 10 pavimentos (térreo + 9) ou 30(trinta) metros, o que atingir primeiro. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

II - nas quadras ou glebas confrontantes com os eixos estruturais só serão permitidas construções de Condomínios Multifamiliares com altura mínima de 6 pavimentos (térreo+5) e altura máxima de 15 pavimentos (térreo+14) ou 45 metros, o que atingir primeiro. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

III - nas quadras ou glebas 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 20 pavimentos (térreo+19) ou 60 metros - o que atingir primeiro. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

§ 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 ao gabarito de altura do empreendimento serão considerados os seguintes critérios:

I - entre Corredores I, II, III e demais dispositivos, prevalecerão os critérios estabelecidos para os Corredores I, II, III.

II - entre as Vias Parques e Eixos Estruturais, prevalecerão os critérios estabelecidos para as Vias Parques. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

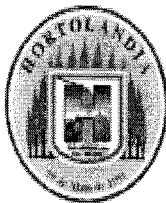
§ 3º A altura máxima será medida entre o nível do passeio de entrada do empreendimento e o teto do último pavimento (habitável ou não);

§ 4º Quando 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 nos Corredores I, II, III, Eixos Estruturais ou Vias Parques. Caso o lote ou Gleba confrontar somente com as vias incluídas nesta lei, o acesso de veículos deverá ocorrer pela via cujos critérios permitam menor gabarito de altura; (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

§ 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.

§ 6º As glebas destinadas a verticalização de serão respeitar a profundidade máxima de 300 (trezentos) metros a partir do eixo de verticalização. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 71/2016)

7º Quando a gleba com testada para o eixo de verticalização for subdividida paralelamente ao eixo, terá direito a verticalização o lote ou gleba resultante, desde que esta esteja dentro da faixa de 300



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

(trezentos) metros de largura delimitada a partir do eixo de verticalização. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

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

I – revogado

II – revogado

III – revogado

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 20 (T+19) andares, serão permitidos no máximo 350 unidades de apartamento; (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

“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. 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.

“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 andares (térreo+8) e menor ou igual a 15 andares (térreo+14); (NR)”

d) revogado.

e) revogado.

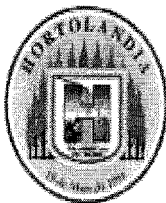
(...)

Art. 25 Os Edifícios Verticais de Comércio e Serviços só poderão ser implantados em quadras ou glebas que sejam confrontantes com os eixos de verticalização conforme estabelecido nesta Lei e deverão atender aos seguintes parâmetros de ocupação: (Redação dada pela Lei Complementar nº 71/2016)

V - afastamentos laterais, entre edificações, e de fundos serão calculados de modo a considerar H = altura máxima da edificação:

c) Será igual à H/8 (sendo o mínimo de 4,00m) quando a construção for igual ou maior a 9 andares

Rua Joseph Paul Julien Burlandy, 250, (Antiga Rua 02) Parque Gabriel – Hortolândia/SP – CEP: 13186-620
Fone/Fax: (19) 3897-9900 www.cmh.sp.gov.br



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

(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); (revogando)

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);(revogando)

Art. 26. (...)

I - nas quadras ou glebas confrontantes com as vias parques serão permitidas construções de Edifícios Verticais de Comércio 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 pavimentos (térreo + 14) ou 45 metros, o que atingir primeiro, excluindo-se desta altura a casa de máquinas, o espaço do barrilete e a caixa d'água.

III - revogado.

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 pavimentos (térreo mais 14) ou 45 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 pavimentos (térreo + 14) ou 45 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

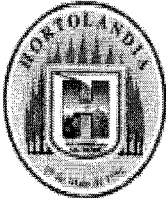
IV - revogado

(...)

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

I - nas quadras ou glebas confrontantes com as vias parques serão permitidas construções de Edifícios Verticais de Comércio Serviços com altura mínima de 4 (quatro) pavimentos (térreo + 3) e altura máxima de 10 (dez) pavimentos, (térreo + 9) ou 30 (trinta) metros, o que atingir primeiro; (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

II - nas quadras ou glebas confrontantes com os eixos estruturais só serão permitidas construções de Edifícios Verticais de Comércio e Serviços com altura mínima de 6 (seis) pavimentos (térreo +5) e altura máxima de 15 (quinze) pavimentos (térreo + 14) ou 45 (quarenta e cinco) metros, o que atingir primeiro; (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

III - nas quadras ou glebas 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 (oito) pavimentos (térreo+7) e altura máxima de 20 (vinte) pavimentos, (térreo+19) ou 60 (sessenta) - metros, o que atingir primeiro. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

§ 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 ao gabarito de altura do empreendimento, serão considerados os seguintes critérios:

I - entre Corredores I, II, III e demais dispositivos, prevalecerão os critérios estabelecidos para os Corredores I, II, III.

II - entre as Vias Parques e Eixos Estruturais, prevalecerão os critérios estabelecidos para as Vias Parques. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

§ 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 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 nos Corredores I, II, III, Eixos Estruturais ou Vias Parques. Caso o lote ou Gleba confrontar somente com as vias incluídas nesta lei, o acesso de veículos deverá ocorrer pela via cujos critérios permitam menor gabarito de altura; (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

§ 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.

§ 6º As glebas destinadas a verticalização deverão respeitar a profundidade máxima de 300 (trezentos) metros a partir do eixo de verticalização. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 71/2016)

§ 7º Quando a gleba com testada para o eixo de verticalização for subdividida paralelamente ao eixo, terá direito a verticalização o lote ou gleba resultante, desde que esta esteja inteiramente dentro de uma faixa de 300 (trezentos) metros de largura delimitada a partir do eixo de verticalização. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 71/2016)

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 pavimentos (térreo mais 14) ou 45 metros. (Redação dada pela Lei Complementar nº 82/2017)

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

DA PROPOSTA DE EMENDA MODIFICATIVA

Todavia, entendo pertinente, visando aperfeiçoar a presente propositura, apresentar EMENDA MODIFICATIVA ao artigo 7º e ao inciso X, do artigo 15, que passam a vigorar com a seguinte redação:



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

EMENDA MODIFICATIVA

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE Nº 009/2019

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

“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)”

“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 metro) de largura não poderá ter árvores ou qualquer mobiliário urbano obstruindo estas larguras;”

Neste sentido, diante dos aspectos que me compete analisar, e em razão dos argumentos acima expostos, entendo que o presente Projeto de Lei Complementar de nº 09/2019 e a Emenda Modificativa supramencionada atendem aos requisitos de CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE, razão pela qual, voto favoravelmente pela aprovação do Projeto de Lei Complementar de nº 09/2019 e da Emenda Modificativa em questão.

É o resumo necessário.

Diante do relatório e das brilhantes justificativas descritas no voto favorável apresentado pelo ilustre PRESIDENTE/RELATOR - PAULO PEREIRA FILHO, os demais membros da COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO, resolvem, acompanhar o voto do Relator e aprovar o presente Projeto de Lei Complementar de nº 09/2019 e a Emenda Modificativa em questão.

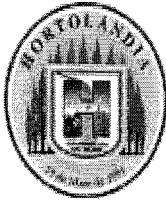
Por fim, nos termos do Regimento Interno da Câmara Municipal, acolhemos a recomendação do nobre PRESIDENTE/RELATOR - PAULO PEREIRA FILHO, para que, na confecção do Autógrafo, sejam efetuadas as correções de pontuação, descrições das medidas de comprimento, acrescentando as respectivas leituras das medidas de comprimento, acentuação, inexatidão do texto, na hipótese da presente propositura ser aprovada pelo Colendo Plenário desta Casa de Leis.

Sala das Comissões, 04 de setembro de 2019.

**FRANCISCO PEREIRA DA SILVA FILHO
VICE-PRESIDENTE/MEMBRO**

**SIMONE LOPES BETINI
SECRETÁRIA/MEMBRO**

**LUIZ CARLOS SILVA MEIRA
VEREADOR/MEMBRO**



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO
PARECER Nº 158/2019
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 09/2019
“Introduz alterações na Lei Complementar nº 61, de 10 de julho de 2014”

DELIBERAÇÃO DO PRESIDENTE DA COMISSÃO

Fica consignado que na condição de Presidente da COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO, determino o encaminhamento do presente processo ao Excelentíssimo Senhor Presidente do Poder Legislativo para dar prosseguimento que entender necessário e conveniente.

Hortolândia, 04 de setembro de 2019


PAULO PEREIRA FILHO
PRESIDENTE