



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

LEI Nº 2.524, DE 25 DE MARÇO DE 2011

“Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano para fins industrial no Município de Hortolândia e dá outras providências.”

(Republicação da Lei nº 2.524, de 25 de março de 2011, publicada em 26 de março de 2011 com incorreções materiais)

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

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre as normas destinadas a regulamentar a implantação de parcelamentos do solo urbano para fins industriais.

Art. 2º Para fins desta Lei adotam-se as seguintes definições:

I - **ÁREA URBANA:** a área que estiver dentro do perímetro urbano do Município;

II - **ÁREA RURAL:** a área que estiver fora do perímetro urbano do Município;

III - **ÁREA DE EXPANSÃO URBANA:** a área rural situada na zona rural que, comprovadamente, tenha perdido suas características produtivas, tornando anti-econômico o seu aproveitamento, de acordo com a instrução n.º 17 do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;

IV - **PERÍMETRO URBANO:** a linha como tal definida na lei;

V - **SISTEMA DE LAZER:** a área arborizada reservada a atividade de recreação e ou contemplação e repouso;

VI - **ÁREA INSTITUCIONAL:** a área reservada a fins específicos de utilidade pública tais como educação, saúde, cultura, esportes e outros de interesse público;

VII - **ÁREAS VERDES:** a área com tratamento paisagístico reservada a atividades de recreação ou descanso;

VIII - **ÁREA “NON AEDIFICANDI”:** área de terreno onde não é permitida qualquer construção;

IX - **QUADRA:** a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação, total ou parcialmente;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

- X - GLEBA: a área de terra que ainda não foi objeto de loteamento ou arruamento;
- XI - LOTE: a parcela de terreno contida em uma quadra com pelo menos uma divisa à via oficial de circulação de veículos;
- XII – LOTEAMENTO: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações habitacionais;
- XIII - LOTEAMENTO INDUSTRIAL URBANO: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações industriais, compreendendo o respectivo arruamento, situados dentro do perímetro urbano;
- XIV - LOTEAMENTO INDUSTRIAL FECHADO: é o loteamento urbano, devidamente realizado nos termos e condições da Lei do Parcelamento do Solo Urbano que, em benefício do interesse público, tenha desafetado as áreas públicas e atribuídas por concessão seu uso exclusivamente aos adquirentes dos lotes, reunidos em associação sem fins lucrativos que os represente, a quem também caberá a guarda e conservação dessas áreas, e a execução de serviços públicos essenciais diretamente ligados ao loteamento, podendo, inclusive, proceder ao seu fechamento;
- XV – RELOTEAMENTO: é o parcelamento do solo resultante de loteamento ou desmembramento já aprovado, com abertura de novas vias de circulação;
- XVI - ARRUAMENTO: a divisão de uma área ou gleba, pelo Poder Público, por meio de abertura de logradouros públicos e espaços livres sem qualquer subdivisão das partes restantes;
- XVII - DESMEMBRAMENTO: o parcelamento de terra em lotes destinados a edificações de qualquer natureza, com aproveitamento do sistema viário existente desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XVIII - REMEMBRAMENTO: reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores;
- XIX - DESDOBRO: divisão de lotes em duas partes;
- XX - RN (REFERÊNCIA DE NÍVEL): a cota de altitude oficial, adotada pelo Município em relação ao nível do mar;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

XXI - U.T.M. (UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR): o sistema de coordenadas utilizado como apoio para trabalhos de levantamentos topográficos, adotado pelo Sistema Geodésico Brasileiro;

XXII - VIA: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central, das seguintes modalidades:

- a) Via de Circulação Particular: é a área descoberta de uso comum destinada exclusiva ou prevalentemente à circulação de veículos;
- b) Via Logradouro: destinada à circulação de veículos e pessoas;
- c) Vias Principais: são as vias que coletam e ou distribuem o fluxo das rodovias estaduais;
- d) Vias Secundárias ou Locais: são as vias não incluídas nas demais categorias;
- e) Vias de Pedestre: configuram-se em passagens para pedestres, incluindo-se passagens subterrâneas, bem como aquelas que dão acesso aos lotes residenciais, cortando quadras com largura superior a 500 (quinhentos metros) metros;
- f) Vias Marginais: são as vias que margeiam as rodovias estaduais com a finalidade de deslocar o trânsito local para fora das rodovias estaduais;
- h) Vias Rurais: são vias que atravessam a área rural.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 3º O parcelamento do solo para fins industriais, na área urbana, caracterizado por plano de arruamento ou loteamento, ou por desmembramento de lote, ou desdobro de lote, e remembramento estarão sujeitos à prévia aprovação da Prefeitura, observada as disposições desta lei, e das demais legislações específicas vigentes.

§ 1º A área de expansão urbana, o parcelamento do solo somente será permitido obedecidas às exigências desta lei, desde que:

- a) haja possibilidade de prolongamentos da área no que diz respeito às vias e às obras de infra-estruturas;
- b) seja aprovado pelo INCRA na forma da legislação em vigor, após o visto da Prefeitura dos projetos pertinentes.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

§ 2º Ao parcelamento de solo efetuado pelo Poder Público Municipal, as regulamentações serão baixadas pelo Poder Executivo.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º No parcelamento do solo para fins industriais o loteador fica obrigado a executar os seguintes melhoramentos públicos em todas as vias públicas que confrontem com os terrenos resultantes do parcelamento:

- I - abertura de vias de circulação de acordo com o projeto aprovado;
- II - demarcação e colocação dos marcos e piquetes nos lotes, quadras e logradouros públicos;
- III - rede de escoamento de águas pluviais nas vias públicas e vielas sanitárias, quando houver, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pela Secretaria de Obras da Prefeitura;
- IV - rede de distribuição de água e as respectivas derivações aos lotes, e, conforme o caso, recalque, adução, tratamento, reservação e distribuição, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pela concessionária do serviço público;
- V - rede coletora de esgotos com as respectivas derivações aos lotes, e, conforme o caso, recalque e adução do esgoto, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pela concessionária do serviço público;
- VI - rede de instalação elétrica industrial e iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pela concessionária do serviço público e Secretaria de Obras da Prefeitura;
- VII - construção de guias e sarjetas, incluindo rebaixamento obrigatório nos quatro quadrantes para a travessia de PPD (Pessoas Portadoras de Deficiência);
- VIII - pavimentação asfáltica, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pela Secretaria de Obras da Prefeitura;
- IX - execução de projeto de arborização, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pela Prefeitura.
- X – sinalização de trânsito vertical e horizontal, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pela Prefeitura.
- XI – execução de calçadas nas áreas públicas, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pela Prefeitura.

§ 1º Excetua-se do disposto neste artigo o desdobro de lote urbano de loteamento regularmente aprovado, nos casos em que a lei municipal admite o desdobro.

§ 2º Excepcionalmente, de acordo com as diretrizes fornecidas pela concessionária do serviço público, poderá ser exigido do loteador a implantação de equipamentos de combate a incêndios do tipo hidrante nas vias do empreendimento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

§ 3º Para os casos onde sejam necessárias obras para atendimento exclusivo do empreendimento, no tocante ao abastecimento de água e coleta e tratamento de esgotos, poderá ser fixado, a critério da concessionária do serviço, mediante Decreto do Poder Executivo, prazo exíguo para a realização das referidas obras, direta ou indiretamente, mediante o pagamento de tarifa previamente estabelecida.

Art. 5º O comprimento das quadras não poderá ser maior que 500m (quinhentos metros).

Art. 6º A largura das ruas deverá ser no mínimo de 15,00m, sendo que a calçada deverá ter no mínimo 2,00 m de largura.

Art. 7º Os lotes não poderão ter área inferior a 500 (quinhentos) metros quadrados, observada a testada mínima de 20 (vinte) metros, atentando-se sempre a Lei de zoneamento vigente.

Parágrafo único. As áreas institucionais ou espaços livres, as áreas verdes e os sistemas de lazer não poderão confrontar-se com lotes, e deverão no caso de loteamentos industriais fechados, estar fora dos limites de fechamento, se assim exigir a Prefeitura.

Art. 8º A execução dos melhoramentos deverá obedecer a um cronograma aprovado pela Prefeitura, com duração máxima de 48 (quarenta e oito) meses a partir da data do registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, que deverá integrar, obrigatoriamente, o plano de parcelamento.

Art. 9º Os loteadores deverão oferecer garantias à Prefeitura Municipal e/ou às concessionárias de serviços públicos, da execução dos melhoramentos de que trata o artigo 8º.

§1º Em garantia da execução dos melhoramentos, os loteadores poderão oferecer caucionamento dos próprios lotes ou hipoteca de outros bens imóveis, em favor da Prefeitura Municipal e/ou da concessionária de serviços públicos, correspondentes ao custo total das obras, acrescido de 20% (vinte por cento), a título de suprir possíveis variações de custos.

§ 2º A Prefeitura providenciará através de seu pessoal técnico ou através de contratação de empresa especializada, a valoração da infra-estrutura a ser implantada no loteamento, bem como a dos bens imóveis a serem dados em garantia no caso de hipoteca, cujas despesas correrão por conta do loteador, para os fins previstos no parágrafo 1º deste artigo.

§ 3º As garantias a que se refere o parágrafo anterior somente serão liberadas após o recebimento definitivo das obras pela Prefeitura, dentro das especificações técnicas previamente estabelecidas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

Art. 10. Decorrido o prazo estabelecido por esta Lei, se não estiverem sido concluídas as obras exigidas, a Prefeitura e/ou a concessionária dos serviços públicos executará a garantia recebida pelo valor dos melhoramentos exigidos e não concluídos, acrescido de multa de 20% (vinte por cento), fazendo-as concluir dentro de cronograma específico.

Art. 11. A Prefeitura Municipal só receberá definitivamente e manterá os melhoramentos públicos nas vias públicas do parcelamento urbano quando todos eles estiverem concluídos.

Parágrafo único. O Termo de Recebimento dos melhoramentos públicos será outorgado pelo Prefeito Municipal.

Art. 12. Os melhoramentos públicos a que se referem os incisos I a XI do Art. 3º desta lei deverão atender suficientemente todas as necessidades do loteamento urbano, inclusive as áreas institucionais e áreas verdes.

Parágrafo único. A execução insuficiente de melhoramentos, ainda que recebidos pelo Poder Público, não desobrigará o loteador ou a empresa loteadora e seus sócios de complementarem essas melhorias.

Art. 13. Aos loteadores que não cumprirem as exigências desta lei, será aplicada multa de valor equivalente a 02 (duas) UFMH (unidade fiscal do município de Hortolândia, por metro quadrado da área total do parcelamento do solo.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 14. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado ou seu representante legal, através de requerimento endereçado ao Prefeito Municipal, especificando o empreendimento que deseja implantar, deverá requerer parecer de viabilidade técnica para implantação do loteamento e pedido de diretrizes urbanísticas para o uso do solo, o qual será submetido previamente à Secretaria de Negócios Jurídicos, pelo prazo de 15 (quinze) dias, para exame sob o aspecto da legalidade.

Parágrafo único. A documentação e plantas, que deverão acompanhar o requerimento constante do "caput" deste artigo, serão regulamentadas por Decreto do Executivo.

Art. 15. Fica fixado o prazo máximo e improrrogável de 90 (noventa) dias, após apresentados todos os elementos relacionados no decreto regulamentador de que cuida o parágrafo único do artigo 14 desta lei, para ser aprovado ou rejeitado o projeto de loteamento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

CAPÍTULO V DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 16. A área reservada a espaços de uso público deverá ser de no mínimo 38% (trinta e cinco por cento) da área a ser loteada.

Art. 17. A área destinada a área verde será de no mínimo 20% (vinte por cento), a área destinada a fins institucionais, de no mínimo 3% (três por cento) e a área destinada a vias públicas, de no mínimo 15% (quinze por cento).

§ 1º No caso de a área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total a ser loteada, a diferença existente deverá ser acrescida no mínimo reservado para áreas institucionais.

§ 2º No mínimo 10% (dez por cento) e no máximo 30% (trinta por cento) da área verde poderá ser incorporado como sistema de lazer, conforme diretrizes Prefeitura.

CAPÍTULO VI DAS ÁREAS VERDES SISTEMA DE LAZER E ÁREAS INSTITUCIONAIS

Art. 18. A área destinada como área verde poderá incorporar: faixas "*non aedificandi*" às margens de cursos d'água, faixas para equipamentos urbanos, áreas de preservação da vegetação salvo restrições do Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais (DEPRN).

§ 1º Não serão permitidas as incorporações, a áreas verdes, de faixas "*non aedificandi*" sob linha de alta tensão, ao longo de faixas de domínio de vias rurais, ferroviária, canteiros do sistema viário, calçadas, área de preservação de vegetação dentro dos lotes.

§ 2º É vedada a construção de qualquer tipo de obra pública ou privada nas faixas "*non aedificandi*" a que se refere o parágrafo anterior.

§ 3º Ao longo das águas correntes e dormentes será considerada área "*non aedificandi*" uma faixa de 30 m (trinta metros) de cada lado, sendo considerada como áreas de preservação permanente.

§ 4º Caberá ao loteador responsabilizar-se pela recuperação da vegetação nativa (quando degradadas) das faixas "*non aedificandi*" citadas no parágrafo anterior (ao longo das águas correntes e dormentes), com o intuito de reintegrá-las ao uso urbano na forma mais próxima àquela concebida pela natureza.

Art. 19. Os sistemas de lazer não serão localizados em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento), a menos que haja interesse paisagístico.

Art. 20. O espaço livre decorrente da confluência de vias (praças rotatórias) só será computado como sistema de lazer quando no mesmo puder ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

Art. 21. A Prefeitura localizará e dimensionará 100% do sistema de lazer.

Art. 22. A área institucional será totalmente dimensionada e localizada pela Prefeitura, observando-se as dimensões mínimas em que possa ser inscrito um círculo de raio mínimo de 10m (dez metros).

Parágrafo único. Será admitida a indicação de área para fins institucionais, párea verde e sistema de lazer, fora da área loteada, cabendo a indicação pela Prefeitura.

CAPÍTULO VII DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 23. Fica o Poder Executivo autorizado a conceder independentemente de licitação, a concessão administrativa de uso das áreas públicas (áreas verdes, áreas institucionais e vias públicas) sem que suas destinações originárias sejam alteradas, nos loteamentos cujos lotes tenham área mínima de 500 (quinhentos) metros quadrados, pelo prazo máximo de 20 (vinte) anos, renováveis por igual período, às sociedades civis sem fins lucrativos, que representem a maioria dos moradores e proprietários desses loteamentos, desde que:

- I - o fechamento do acesso público às vias de circulação desses loteamentos não prejudique a utilização normal do sistema viário municipal existente;
- II - as áreas institucionais sejam lindeiras a outras áreas públicas existentes à época da aprovação do loteamento;

Art. 24. A concessão administrativa de uso de que trata o artigo anterior será outorgada por contrato administrativo, que poderá ser rescindido unilateralmente, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de qualquer indenização por benfeitorias levantadas nas áreas objeto de concessão de uso.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 25. Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, todas as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Art. 26. Qualquer desmembramento de imóveis só será autorizado desde que as partes parceladas tenham frente para a via pública e obedeçam as leis de zoneamento, de ocupação do solo, de higiene, de segurança e de preservação da saúde.

Art. 27. Os processos de loteamentos, arruamentos, reloteamentos e desmembramento de imóveis em geral, que estejam em tramitação ou aguardando aprovação, terão que se adequar aos termos desta lei.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

Art. 28. Nos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos preliminares ou definitivos referentes ao parcelamento do solo, deverão constar o número do registro do mesmo, do Cartório competente, bem como o nome dos proprietários do loteamento e dos responsáveis técnicos que se responsabilizarão pela veracidade das informações técnicas prestadas.

Parágrafo único. As informações a que se refere este artigo deverão ser indicadas ostensivamente no local da área loteada.

Art. 29. O empreendedor deverá manter no município, após o registro do loteamento e até a finalização das obras do mesmo, um escritório de representação legal da loteadora com poderes para assinar compromissos de venda e compra, receber o preço de lotes compromissados à venda, dar quitação, receber citação e outorgar escritura definitiva de venda e compra dos lotes compromissados, bem como das cessões e transferências de direitos sem quaisquer ônus para o promitente-comprador, excluindo-se as taxas e emolumentos legais.

Art. 30. O não cumprimento do disposto no artigo anterior sujeitará o empreendedor ao pagamento de uma multa, em favor da Prefeitura, de um valor equivalente a 1.000 (mil) UFMH multiplicado pelo número de lotes que compõem o loteamento.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Hortolândia, 11 de maio de 2011.


ANGELO AUGUSTO PERUGINI
PREFEITO MUNICIPAL

