



**RELATÓRIO DE ANÁLISE DO PLANO DIRETOR.  
TRABALHOS TÉCNICOS DA PREFEITURA**

**1. PREAMBULAR. SUMA DOS TRABALHOS.**

A Minuta do Projeto de Plano Diretor, nos foi encaminhada em Outubro/2018, contudo, passando pela análise da Procuradoria do Município, foram apontados, inicialmente, alguns pontos de não atendimento do termo de referência.

Encaminhado à empresa o apontamento dos itens incompletos, foram respondidos e, na medida do possível, foram complementados por V. Sas. e também por nossa equipe técnica.

Entregue novo relatório em novembro para análise preambular, iniciou-se, então, o crivo de análise do mérito do relatório e dos pontos de conteúdo jurídico e técnicos, que ocorreram em Dezembro de 2018 e Janeiro de 2019.

Considerando o período de férias de 30 dias dos departamentos da Prefeitura de Holambra, foi agendada reunião com V. Sas. para apontamento de questionamentos de mérito em março p.p., o que se realizou, gerando a PLANILHA DAS OFICINAS E REUNIÕES para serem completadas, o que foi encaminhado em seu e-mail em 19 de março.

No dia 26 de março p.p., também encaminhamos o relatório de apontamentos como solicitado.



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br

### Capital Nacional das Flores

Em razão disso, pedimos que nos seja encaminhada a PLANILHA com as complementações solicitadas e também o relatório com suas anotações, considerando os seguintes pontos:

1. A área urbana a ser acrescentada não poderá ser o total do limite do Município, devendo ser atendida a vocação rural cooperativista e cultura de flores, hortifrutigranjeiros e afins do Município;
2. Tornar a área do Município inteiramente urbana, como sugerido, com limitações mediante EIV nos trará problemas incalculáveis, seja por questões de tributação, fiscalização e políticas, já comentadas em nossas reuniões.

Lembramos que essa questão partiu de sugestão dessa empresa, sendo que os membros do Comitê Gestor e também a própria população não adere a essa questão.

Além disso, entendemos que manter um território inteiramente urbano poderá trazer mais parcelamentos de solo irregulares e descontrolados.

Sendo assim, estamos encaminhado o Mapa com a distribuição das áreas a serem acrescidas no zoneamento urbano para que sejam feitos os estudos do artigo 42 B do Estatuto da Cidade, por sua equipe técnica a saber:

**Art. 42-B.** *Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:*

***I - demarcação do novo perímetro urbano;***



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA**

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br

**Capital Nacional das Flores**

*II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;*

*III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;*

*IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;*

*V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;*

*VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e*

*VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.*

Esses estudos deverão acompanhar o PLANO DIRETOR, existindo orientação jurídica de sua imprescindibilidade, mormente pelas ações movidas pelo Ministério Público a planos que não contemplem tais medidas.

Tudo isso deve ser explanado claramente na Audiência Pública com a população de cada área a ser acrescida para aprovação popular que validará a revisão do Plano Diretor.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA**

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br

Capital Nacional das Flores

Lembramos que não poderá haver emendas no Plano e na lei sem prévia aprovação popular em Audiência Pública.

Estamos encaminhando também, minuta da Lei do Plano Diretor, onde foram incluídas todas as diretrizes encaminhadas por V. Sas., e acrescidas algumas outras sugeridas pelo nosso corpo técnico e jurídico, que também deverá passar pelo corpo gestor e Audiência Pública.

Todas as sugestões têm por base os estudos prévios realizados por V. Sas., estando ligados às potencialidades e fragilidades detectadas pelos nossos técnicos que acompanham o desenvolvimento do Município nesses 25 anos. São algumas contribuições que acreditamos poderão ajuda-los a finalizar o diagnóstico para a revisão.

As correções quanto a **IPTU RURAL, IPTU ESPECIAL, IPTU VERDE, ISENÇÕES, PREEMPÇÃO**, entre outras, foram enviadas também nos relatórios, com o comentário devido.

Quanto ao EIV, solicitamos que seja repensada a forma que fora sugerida, mormente porque não mais adotaremos o que nos foi apresentado “a priori” quanto ao zoneamento urbano.

Em razão disso, sugerimos uma redação geral delegando à lei de uso e ocupação de solo tratar com maior acuidade do assunto, considerando as zonas a serem criadas e modificadas.

Lembramos que como foi alhures sugerido poderá ocasionar sérios problemas de ordem política social em nosso território.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA**

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: [www.holambra.sp.gov.br](http://www.holambra.sp.gov.br) / e-mail: [gabinete@holambra.sp.gov.br](mailto:gabinete@holambra.sp.gov.br)

**Capital Nacional das Flores**

De qualquer forma aguardamos sua sugestão com máxima urgência para análise técnica jurídica.

Reiteramos ainda que não recebemos os MAPAS, na forma prevista no termo de referencia. Nossa técnica cobrou de seus técnicos mas nada foi repassado a respeito, tornando muito difícil nossos trabalhos sem o encaminhamento correto do material.<sup>1</sup>

Outro ponto importante é a necessidade de reunirmos com toda a equipe técnica para os ajustes finais. É muito difícil termos que nos comunicar sempre por e-mails ou whatsapp. Pedimos e contamos com a compreensão e solicitamos seja agendada uma data em dia útil, a qual possamos marcar com o Comitê Gestor da Prefeitura e, no mesmo dia, com o Comitê Gestor do Plano Diretor.

Estamos enviando o material para sua análise e aguardamos retorno com máxima urgência.

Sendo o que tinha para o momento, apresento meus votos de elevada estima e distinta consideração.

  
Flavia Schoneboom Rietjens

**Procuradora Jurídica**

---

<sup>1</sup> Essas situações necessitam de atendimento URGENTÍSSIMO - O termo de Referência solicita o envio de arquivos dos mapas em DWG. Sua equipe técnica até a presente data não entregou esse material.

Precisamos urgentíssimo desses mapas para finalizar o ZONEAMENTO e os demais MAPAS. Justificamos ainda que o MAPA DE PREEMPÇÃO por exemplo foi enviado em área totalmente equivocada. Precisamos dos mapas em DWG para corrigirmos o erro de Vs técnicos.

# **REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE HOLAMBRA/SP**

**DIRETRIZES**

**Versão preliminar**

**JULHO/2018 – Rev.1**

## ÍNDICE

Apresentação.....	3
Metodologia de Trabalho.....	4
Introdução .....	7
1 Diretriz: Sistema de Áreas Verdes.....	8
2 Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários .....	12
3 Diretrizes Associadas: Uso Misto em Todo Território. IPTU Especial Residencial. Uso Compulsório.....	16
4 Diretriz: Fachada Ativa .....	21
5 Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (Estatuto das Cidades Lei 10.257/2001) – Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas. ....	24
6 Diretriz: Estudos de Impacto de Vizinhança .....	31
7 Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária.....	34
8 Diretriz: Revisão da Lei de Parcelamento do Solo .....	36
9 Diretrizes Associadas: Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento .....	38
10 Glossário.....	41

Anexo 1 – Tabela Relacional entre os itens do Termo de Referência (TR) e as Diretrizes Propostas

Anexo 2 – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

## **Apresentação**

O presente relatório é parte integrante dos produtos previstos para atendimento do contrato 037/2017, firmado entre a Prefeitura da Estância Turística de Holambra e a GCA Consultores Associados S/S Ltda., cujo objeto é a realização de levantamentos, estudos, diagnósticos, prognósticos, proposições, cenários, soluções e discussões públicas que componham embasamento técnico para a Revisão do Plano Diretor.

A equipe GCA prioriza uma visão macro do território, observando os fenômenos urbanos integrados em sua totalidade e globalidade. Com esta postura de comprometimento com o todo, os resultados neste trabalho apontam para um plano diretor assertivo que permitirá um controle efetivo do território holambrense. Todas as diretrizes são territorializadas, vinculadas à cultura do lugar e implicam em ações de gestão participativas profícuas e cooperação contínua entre poder público e privado, visando o bem coletivo.

Este volume apresenta o resumo dos trabalhos desenvolvidos, englobando conceitos, objetivos, análise da legislação vigente, fragilidades, potencialidades, propostas e recomendações que irão subsidiar a elaboração da legislação pertinente à Revisão do Plano Diretor.

Foram elaboradas consoante com o que preconiza o Termo de Referência em todos os seus aspectos, cujas denominações não necessariamente correspondem aos itens do mesmo, pois foram reorganizados conforme previsto no item 5.7 do próprio Termo.

No Anexo 1 – TABELA RELACIONAL ENTRE OS ITENS DO TERMO DE REFERÊNCIA (TR) E AS DIRETRIZES PROPOSTAS, encontra-se apresentada uma matriz que correlaciona os itens do citado Termo com as diretrizes elaboradas.

Segue também, no Anexo 2, sugestão de empreendimentos e intervenções que requeiram EIV.



## Metodologia de Trabalho

O trabalho de revisão do Plano Diretor de Holambra foi dividido em cinco etapas, a saber:

1. Reuniões semanais com a Comissão Organizadora de Revisão do Plano Diretor (Comitê Gestor – Portaria nº 027/2018) para planejamento das ações participativas e debate contínuo de diagnóstico e proposições, realizadas na sala de reuniões da Prefeitura Municipal.
2. Informação e divulgação: mobilização dos atores através do **Ciclo de Debates** - evento aberto à toda população, realizado entre os dias 24 e 28 de fevereiro e 03 de março, no Salão da Terceira Idade de Holambra - abordando os seguintes temas:
  - a. Plano Diretor Territorial
  - b. Paisagem Cultural
  - c. Plano Diretor de Turismo
  - d. Cidades inclusivas, habitáveis e qualidade de vida
  - e. Regularização fundiária – nova legislação
  - f. Mobilidade Sustentável
  - g. Mobilidade Holambra
  - h. Projeto Bairro da Gente
3. Análise do Plano Diretor vigente e suas legislações complementares:
  - a. Forte vínculo com o território
  - b. Cultura cooperativista e associativista
  - c. Desenho urbano próprio – especialidade/ identidade
  - d. Vocação definida - agronegócio e turismo
  - e. Equilíbrio social manifestado
  - f. Relação frágil entre arranjo rural e urbano
  - g. Pouca aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos
  - h. Falta de mapeamento das regulações urbanas
  - i. Falta de estratégias de expansão ou compactação urbanas
4. Leitura comunitária: realização de 6 (seis) oficinas participativas com a população urbana e rural, incluindo população jovem e idosa, empresários e trabalhadores, acompanhadas pelo Comitê Gestor.
  - a. Oficinas temáticas 1º. ciclo: **Meio Ambiente** (dias 14, 16 e 24 de março, no Colégio Participação, Escola São Paulo e Salão da Terceira Idade, respectivamente)
  - b. Oficinas temáticas 2º. ciclo: **Morar em Holambra** (dias 12 e 14 de abril, no Salão da Terceira Idade e Salão de Festas da Comunidade Católica Santa Cruz do Bairro Palmeirinha, respectivamente)
  - c. Oficina temática 3º.ciclo: **Desenvolvimento Econômico** (25 de abril, na Associação Comercial e Empresarial de Holambra – ACE)

5. Leitura Técnica: análise do Plano Diretor vigente e demais leis municipais pertinentes, visitas técnicas em todo o território, reuniões com os conselhos municipais (CMDU, COMTUR, CMDR, COMDEMA), reuniões com setores/departamentos da Prefeitura Municipal ou ligados à mesma: Saúde, Educação, Meio Ambiente, Fiscalização, Urbanismo, Turismo, Promoção Social, SAEHOL e Águas de Holambra; participação na oficina regional do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas (PDDUI RMC).
6. Mapeamento síntese das leituras técnicas e participativas, a saber:
  - a. Mapa 01 – A cidade e as águas
  - b. Mapa 02 - A cidade e as restrições ambientais
  - c. Mapa 03 – Rural e águas subterrâneas
  - d. Mapa 04 – Áreas livres
  - e. Mapa 05 – Análise do uso e ocupação do solo
  - f. Mapa 05A – Zoneamento atual
  - g. Mapa 06 – Valores genéricos
  - h. Mapa 06A – Expansão Urbana
  - i. Mapa 07 – Renda x instituições de assistência social
  - j. Mapa 08 – Síntese leitura técnica e participativa - Instituições e população infantil
  - k. Mapa 08A – Síntese leitura técnica e participativa - Instituições e população infantil com análise de geração de tráfego
  - l. Mapa 09 – Síntese leitura técnica e participativa (SLTP) - Instituições e população jovem
  - m. Mapa 09A – SLTP - Instituições e população jovem com análise de geração de tráfego
  - n. Mapa 10 – SLTP - Instituições e população idosa
  - o. Mapa 10A – SLTP - Instituições e população idosa com análise de geração de tráfego
  - p. Mapa 11 – SLTP - Indústria, comércio, turismo e suas rotas
  - q. Mapa 12 – SLTP - Indústria, comércio, turismo e suas rotas com análise de geração de tráfego
  - r. Mapa 13 – Holambra na Região Metropolitana de Campinas (RMC)
  - s. Mapa 14A – Densidade Habitacional
  - t. Mapa 14B – Densidade Populacional
  - u. Mapa 15 – Renda *per capita*
7. Elaboração de Matriz de Fragilidades e Potencialidades: leitura do território a partir dos mapeamentos e relatório fotográfico para o registro das potencialidades, fragilidades, oportunidades e ameaças percebidas, que formam a base para as diretrizes propostas.
8. Proposição de diretrizes e encaminhamentos para elaboração da minuta de Lei do Plano Diretor.

Os serviços contratados foram realizados conforme os relatórios protocolados mensalmente, seguindo as datas e os produtos determinados no plano de trabalho e Termo de Referência, relacionados na sequência. Cada relatório contém todas as atas de reuniões desenvolvidas durante o período.

---

<b>Mês</b>	<b>Data de protocolo de entrega de relatório</b>
1	27/12/2017
2	21/02/2018
3	08/03/2018
4	10/04/2018
5	08/05/2018
6	12/06/2018
7	10/07/2018

## Introdução

Considerando que:

- Pela Constituição Federal do Brasil (CF 1988) é responsabilidade do Poder Público Municipal por ação do Plano Diretor, intervir na ordem econômica e social, e, portanto, no domínio da propriedade privada e do direito de construir, a fim de conformá-la à sua função social, revisando sua legislação a cada dez anos;
- A análise da Lei do Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) reafirmou que o município tem uma legislação consistente, que promove o vínculo do cidadão com o território, a cultura cooperativista própria da identidade holambrense expressa em seu desenho urbano, a vocação do município bem definida para o agronegócio e o turismo e aponta para o equilíbrio social;
- A análise da Lei de Parcelamento (Lei Complementar nº 98/2000) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000) reflete desenho urbano próprio, onde se manifestam valores da paisagem cultural do município;

Seguem as diretrizes para a revisão da Lei do Plano Diretor de Holambra para ordenação do uso e ocupação de seu território que propõe a manutenção das qualidades das leis vigentes, e apresenta soluções para as fragilidades percebidas, principalmente no arranjo rural-urbano, na pouca aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos, na ausência das regulações das ocupações na zona rural e indica estratégias de expansão e compactação urbanas.

## **1 Diretriz: Sistema de Áreas Verdes**

### **1.1 Conceito:**

Espaços territoriais permeáveis e vegetados protegidos que compõem a paisagem urbana e configuram um sistema contínuo integrador dos diversos ecossistemas, através de linhas, faixas e conjuntos de vegetação. <sup>1</sup>

### **1.2 Objetivos:**

- 1.2.1 Equilíbrio do sistema hídrico: principalmente regulação dos regimes hídricos e contenção de assoreamento das margens dos cursos de água.
- 1.2.2 Corredores verdes promotores de fluxo gênico entre populações faunísticas e florísticas existentes entre fragmentos ambientais, ampliando a vitalidade deste sistema.
- 1.2.3 Influência positiva no micro clima do município.
- 1.2.4 Composição da paisagem urbana de Holambra.
- 1.2.5 Reserva territorial para equipamentos ambientais.

### **1.3 Legislação vigente:**

- 1.3.1 O Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) estabelece proteção às áreas de preservação ambiental dos cursos de água, rurais e urbanas, mantendo faixa lateral a partir da borda da calha do leito regular de largura mínima de 30 metros conforme Código Florestal (Lei Federal nº 12.727/2012).
- 1.3.2 O Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) estabelece proteção a algumas áreas de fragmento de mata conforme anexo VII, a atualizar.
- 1.3.3 Código do Meio Ambiente (Lei Complementar nº 170/2005)
- 1.3.4 Sistema Municipal de Meio Ambiente (Lei Ordinária nº 621/2007), Fundo Municipal de Meio Ambiente, Sistema Municipal de Informações Ambientais - SMIA
- 1.3.5 Instituição do COMDEMA (Decreto Municipal nº 680/2007)
- 1.3.6 Projeto Águas de Holambra (Suprema / SHS - 2013) e Projeto Nascentes (2015), que recomendou a restauração das matas ciliares, Plano de Saneamento Rural (2018 – em andamento), que alerta para o uso do manancial subterrâneo.

### **1.4 Fragilidades observadas:**

- 1.4.1 Abastecimento de água em nível crítico, pela baixa capacidade hídrica da microbacia da captação principal, com tendência a ser agravada pela ocupação dos loteamentos já implantados e no desenvolvimento agroindustrial esperado a montante da captação.
- 1.4.2 Alta pressão do valor fundiário sobre Áreas de Preservação Permanente – APPs.
- 1.4.3 Ciclo da água insustentável: captação disseminada por poços semiartesianos, lançamento de esgotamento sanitário por fossas negras, lançamento de águas pluviais sem regulação.
- 1.4.4 Trechos de ausência de mata ciliar nas APPs.
- 1.4.5 Perda de área de fragmentos florestais.

- 1.4.6 Perda de arborização urbana dentro dos lotes devida à conversão do uso residencial para o comercial, com reflexiva perda na composição da paisagem urbana.
- 1.4.7 Trechos de áreas livres urbanas sem arborização.

### **1.5 Potencialidades observadas:**

- 1.5.1 Possibilidade de implantação de equipamentos ambientais regionalizados: barragens menores, com captação e tratamento de água, estações de tratamento de esgoto compactas, recuperação da água de lavagem da ETA existente e reuso.
- 1.5.2 Incremento paisagístico.
- 1.5.3 Implantação de sistema ecossistêmicos.
- 1.5.4 Implantação de parques para lazer, educação ambiental e turismo.
- 1.5.5 Saúde pública.

### **1.6 Proposta de mapeamento do sistema de áreas verdes:**

- 1.6.1 Conceito de faixa de absorção: ampliação de 15 metros das margens das APPs com os objetivos de ampliar a proteção ao sistema hídrico, favorecer a continuidade territorial do sistema e possibilitar a implantação de equipamentos ambientais no sistema.
- 1.6.2 Mapeamento: APP dos cursos de água (30 metros) ampliados por área de absorção de 15 metros dos dois lados; APP nascentes (CONAMA = raio de 50m) ampliados por área de absorção de 15 metros radiais; APP de fragmentos de mata; áreas verdes urbanas (praças, parques e canteiros viários) e as interligações entre estas áreas formando corredores verdes.
- 1.6.3 Permeiam a área do sistema de áreas verdes os edifícios públicos, privados e o sistema viário, que passam a ter uma função ambiental mantendo a função já consolidada, o que exigirá no médio prazo a renovação de suas composições paisagísticas e infraestrutura sustentável. Segue em anexo mapa do Sistema de Áreas Verdes.

### **1.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo:**

- 1.7.1 Qualquer uso que não seja manejo ambiental.
  - a. Contempla manejo ambiental: infraestrutura de abastecimento de água (represamentos, captação e tratamento), infraestrutura de tratamento de esgotamento sanitário, restauração de flora nativa, operações de contenção de assoreamento (terraceamento, tanques de drenagem e bacias de contenção), parques públicos ou privados (ciclovias, trilhas e estações de educação ambiental), centro de recuperação de animais silvestres.
  - b. Restringe-se o uso agropecuarista, conforme regulação de uso de APPs no CONAMA.

---

<sup>1</sup> No caso de intenção de empreendimentos ambientais nas áreas privadas do sistema de áreas verdes deverá haver negociação entre ente público e proprietário através dos instrumentos de desapropriação, transferência do direito de superfície ou operações urbanas consorciadas.

- 1.7.2 Qualquer tipo de construção permanente com área impermeável maior que 5% (cinco por cento) da área de raio igual a 50 metros a partir do ponto central da implantação da construção no sistema de áreas verdes, incluindo passeios e acessos.
- 1.7.3 Todos os empreendimentos ambientais deverão ser aprovados pelo COMDEMA e Diretoria de Meio Ambiente, além da obrigatoriedade de outorga pelo DAEE e/ou licenciamento ambiental pela CETESB

## **1.8 Taxação sobre propriedade do solo:**

- 1.8.1 Isenção de ITR <sup>2</sup>ou IPTU mediante relatório anual junto à Diretoria de Meio Ambiente.
- 1.8.2 Pagamento por Serviços Ambientais<sup>3</sup> aos proprietários das áreas incluídas no sistema quando houver serviço ambiental contínuo através de legislação própria.

## **1.9 Recomendações para efetividade da diretriz:**

- 1.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização<sup>4</sup>.
- 1.9.2 Contratação de estudos técnicos especializados para projetos de empreendimentos ambientais a serem implantados no médio e longo prazo, como sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e disposição de resíduos sólidos, que atendam a regiões específicas, completando o sistema municipal que opera acima do limite da capacidade de atendimento.
- 1.9.3 Realização de programa de paisagismo e arborização urbana, estruturando as ações públicas e privadas neste sentido. Reforça-se aqui a importância do IPTU Verde no incentivo ao “espaço árvore” em desenvolvimento pelo COMDEMA.
- 1.9.4 Empoderamento do Conselho Municipal de Meio Ambiente de forma a garantir avaliação e acompanhamento participativa e técnica.<sup>5</sup>
- 1.9.5 As soluções para o Sistema de Áreas Verdes devem ser apresentadas para o COMTUR, considerando que o conselho apontou interesse turístico ambiental.

---

<sup>2</sup> Considerar proposta de solo urbano em todo território o que implica na cobrança de IPTU da macrozona agroambiental-turística ou da municipalização do ITR.

<sup>3</sup> Legislação complementar nos modelos da Secretaria Estadual de Meio Ambiente, ver editais PSA.

<sup>4</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

<sup>5</sup> O Ministério das Cidades recomenda as ações participativas da sociedade como incremento de efetividade para a gestão pública. O COMDEMA está institucionalizado e sua composição de membros deve ser atualizada.

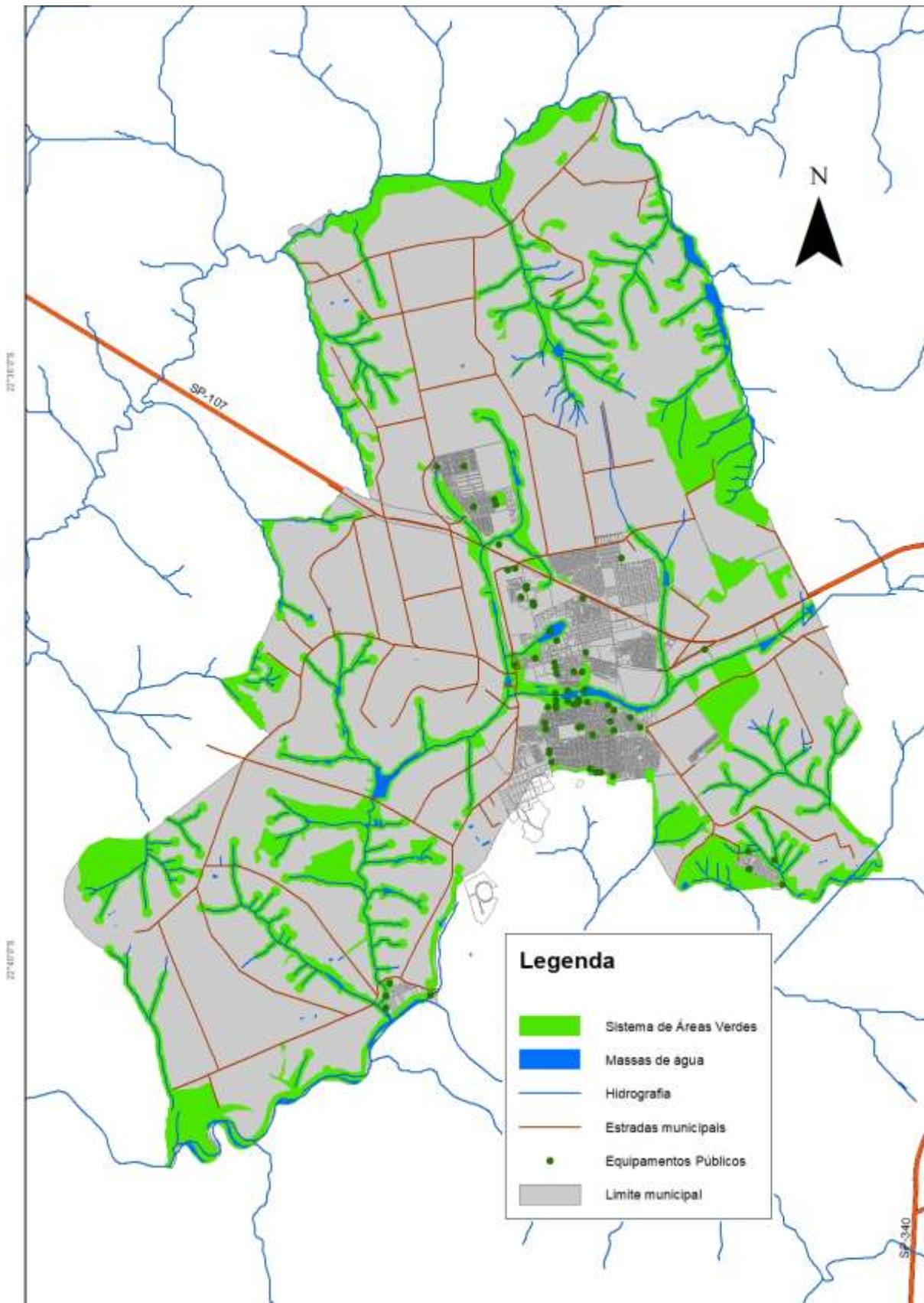


Figura 1 - MAPA 01 - SISTEMA DE ÁREAS VERDES. Área total do sistema: 4,50 km<sup>2</sup> (6% do território)



## **2 Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários**

### **2.1 Conceito:**

Espaços territoriais restritos a atender a qualificação do sistema viário. <sup>6</sup>

### **2.2 Objetivos:**

- 2.2.1 Estabelecer faixa de domínios a partir do eixo do sistema viário pré-definido no plano de mobilidade.
- 2.2.2 Possibilitar implantação de infraestrutura urbana para deslocamento de pedestres segura e confortável.
- 2.2.3 Possibilitar implantação de sistema cicloviário para uso cotidiano e turístico.
- 2.2.4 Possibilitar a implantação de dispositivos de acesso ao transporte público gratuito e melhoria de sua rede.
- 2.2.5 Possibilitar implantação de projetos de melhoria da circulação dos transportes individuais e de cargas, incluindo dispositivos de acesso às propriedades rurais e rotas de fuga para períodos dos eventos turísticos.
- 2.2.6 Promover o desenvolvimento econômico das margens da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107) e da Avenida Rota dos Imigrantes.
- 2.2.7 Promover recomposição paisagística – arborização urbana – a partir dos eixos de deslocamento.
- 2.2.8 Possibilitar implantação de mecanismos de contenção de águas pluviais.
- 2.2.9 Reserva territorial para possível implantação de acesso ferroviário turístico (Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas - PDDUI RMC).

### **2.3 Legislação vigente:**

- 2.3.1 Plano de Mobilidade Urbana (2015) em aprovação na Câmara Municipal.

### **2.4 Fragilidades observadas:**

- 2.4.1 Ausência de calçadas na zona rural, apesar da grande circulação de pedestres nas estradas rurais, e em algumas áreas no perímetro urbano.
- 2.4.2 Insegurança do deslocamento cicloviário, tanto cotidiano quanto turístico.
- 2.4.3 Perda de arborização urbana.
- 2.4.4 Baixo atendimento de estacionamento urbano e rural.
- 2.4.5 Conflito cotidiano com o transporte de cargas.
- 2.4.6 Problemas de drenagem urbana e rural que ocasionam o alagamento de vias.
- 2.4.7 Limitação de uso das estradas rurais quanto a retorno e acesso às propriedades pela infraestrutura e dimensões existentes.
- 2.4.8 Conflito em horários de picos cotidianos do tráfego regional nos acessos ao município e nos eventos turísticos, agravado pelos cruzamentos intraurbanos na rodovia.

## **2.5 Potencialidades observadas:**

- 2.5.1 Compartilhamento de vias de pedestres e ciclistas, possibilitado pela baixa velocidade de veículos nas vias urbanas e pelos projetos já implantados na Rua Dória Vasconcelos e Avenida Rota dos Imigrantes. Percebe-se tendência a um comportamento mais humanizado nos deslocamentos intraurbanos.
- 2.5.2 Uso cicloviário presente.
- 2.5.3 Transporte público gratuito por todo o território.
- 2.5.4 Acesso turístico pela Rodovia Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros (SP 340).
- 2.5.5 Possível acesso turístico ferroviário.<sup>7</sup>

## **2.6 Proposta de mapeamento mapa das faixas de domínio, com mapa em anexo:**

- 2.6.1 Incluir nas faixas de domínio das estradas rurais, atualmente 30 metros com restrição de uso e ocupação, a restrição para implantação de taludes resultantes de qualquer movimento de terra dentro da propriedade.
- 2.6.2 Faixa de domínio de 22 metros no traçado do anel viário proposto pelo Plano de Mobilidade urbana.
- 2.6.3 Proposta de anel viário expandido, com o objetivo de:
  - 2.6.3.1 Solicitar estudos de municipalização do trecho intraurbano da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107), oferecendo faixa de domínio para implantação de anel rodoviário. Trecho possui cruzamentos e acessos intraurbanos importantes, alto valor para desenvolvimento comercial e turístico, e relevância na qualificação da paisagem urbana.
  - 2.6.3.2 Evitar desumanização da Avenida das Dálidas, consequência da prioridade à circulação fluida de automóveis e cargas, portanto evitando interrupções a este tráfego com semáforos e possibilitando maior velocidade, o que desarticulária a vivência entre as margens da avenida.
  - 2.6.3.3 Minimizar a segregação do Bairro Imigrantes.
- 2.6.4 Largura das faixas de domínio urbanas nas vias arteriais e coletoras= 22 metros<sup>8</sup>
- 2.6.5 Mapeamento de lotes urbanos demarcados com o instrumento de direito de preempção com destinação a estacionamentos públicos e/ou dispositivos viários.
- 2.6.6 Mapeamento de faixa de domínio para expansão ferroviária turística (dados ausentes – integração com projeto do PDDUI - RMC).

---

<sup>6</sup> No caso de intenção de empreendimentos viários nas áreas privadas das faixas de domínio deverá haver negociação entre ente público e proprietário através dos instrumentos de desapropriação, transferência do direito de superfície ou operações urbanas consorciadas.

<sup>7</sup> Intenção de ampliação da linha turística Anhumas-Jaguariúna apresentada nos debates do PDDUI da região Metropolitana de Campinas.

<sup>8</sup> Implica em projetos de adequação para os estrangulamentos viários existentes.

## **2.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo nas faixas de domínio:**

- 2.7.1 Proibição das movimentações de solo como cortes e aterros.
- 2.7.2 Proibição de qualquer tipo de construção, incluindo fechamentos e acessos.
- 2.7.3 Proibição de lançamento de águas pluviais indireta (obrigatoriedade de dispositivos de drenagem interna ao lote) ou direta (ponto final de dispositivos de drenagem).
- 2.7.4 Arborização com aprovação prévia pelo Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural e Departamento de Agricultura e Meio Ambiente.
- 2.7.5 Não se restringe uso agrário intermitente, desde que atenda às condições anteriores;
- 2.7.6 Todos os empreendimentos viários deverão ser aprovados pelos CMDU e CMDR, ou por Comissão de Mobilidade Urbana de composição paritária entre gestão pública e representatividade social.

## **2.8 Taxação sobre propriedade do solo:**

- 2.8.1 Isenção de ITR<sup>9</sup> ou IPTU mediante relatório anual junto ao Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural.

## **2.9 Recomendações para efetividade da diretriz:**

- 2.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização.<sup>10</sup>
- 2.9.2 Municipalização da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107) no trecho urbano para uso intra-urbano da via, acesso direto às suas margens para desenvolvimento econômico e humanização dos cruzamentos cotidianos.
- 2.9.3 Estudos técnicos e projetos especializados para empreendimentos viários a serem implantados no médio/ longo prazo, conforme orientação do Plano de Mobilidade Urbano.
- 2.9.4 Criação de Comissão de Mobilidade Urbana ou empoderamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de forma a garantir avaliação e acompanhamento participativa e técnica.
- 2.9.5 A malha de faixas de domínio viário deve ser debatida e consultada pelo COMTUR e pelo COMDEMA.

---

<sup>9</sup> Considerar proposta de solo urbano em todo território, o que implica na cobrança de IPTU na macrozona agroambiental-turística, ou da municipalização do ITR.

<sup>10</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

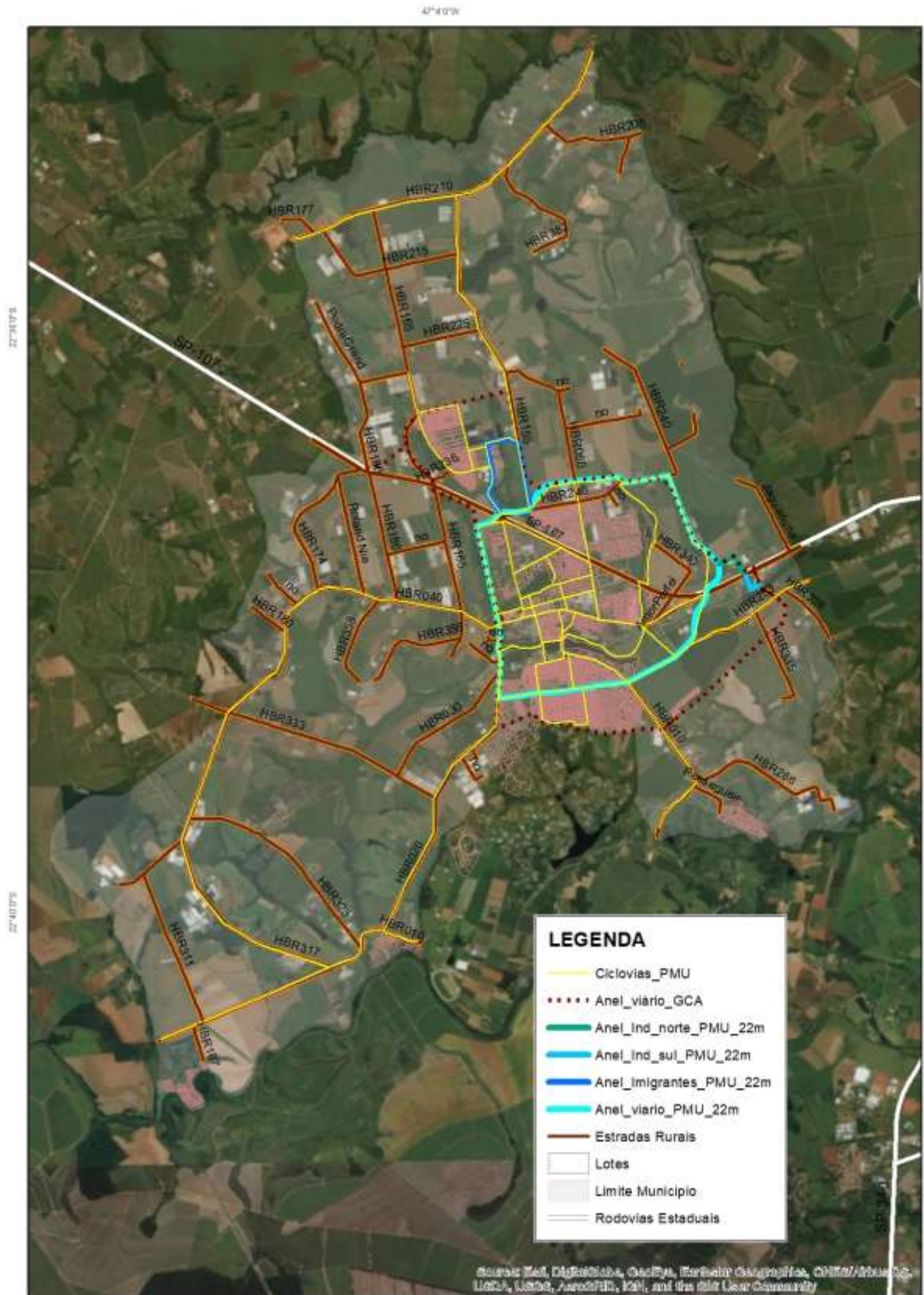


Figura 2 - MAPA 02 - SISTEMA DE FAIXAS DE DOMÍNIO VIÁRIAS

### **3 Diretrizes Associadas: Uso Misto em Todo Território. IPTU Especial Residencial. Uso Compulsório.**

#### **3.1 Conceitos:**

- 3.1.1 Uso misto: Associação dos usos residenciais, usos produtivos e de lazer no mesmo território a ser controlado pelos Estudos de Impacto de Vizinhança<sup>11</sup>, a partir do macrozoneamento proposto<sup>12</sup>.
- 3.1.2 IPTU especial residencial: desconto de IPTU para fixação de uso residencial nos moldes existentes nas áreas consolidadas no centro da cidade, onde é nítido o processo de esvaziamento pela pressão do comércio turístico.
- 3.1.3 Utilização compulsória: Obrigatoriedade de uso contínuo dos espaços construídos, nas áreas mapeadas, com prazo de atendimento curto<sup>13</sup>. Caso não haja o atendimento do uso no prazo disposto encaminha-se para aplicação de IPTU progressivo<sup>14</sup>.

#### **3.2 Objetivos:**

- 3.2.1 Fixação do uso residencial nas áreas originais, que imprime uso contínuo do território, evitando o esvaziamento inerente à funcionalidade de áreas de usos restritos comercial, turístico ou industrial.
- 3.2.2 Promover o sentimento de pertencimento ao lugar, que ocorre com o vínculo do morador com seu território e aponta para a manutenção da identidade e autenticidade urbanas.
- 3.2.3 Permanência da moradia rural ligada à produção agrícola.
- 3.2.4 Priorização do uso cotidiano sobre o uso turístico, tornando a economia local menos vulnerável aos condicionantes externos.
- 3.2.5 Atender a tendência de negócios de subsistência ligados ao turismo, dispersos no território.
- 3.2.6 Equilíbrio social com menor segregação urbana, o que reflete em menor tendência à violência urbana.
- 3.2.7 Melhorar a acessibilidade urbana no sentido de direito à cidade.

#### **3.3 Legislação vigente:**

- 3.3.1 Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000).

---

<sup>11</sup> Estudos de Impacto de Vizinhança estão detalhados em diretriz própria.

<sup>12</sup> Macrozonas para definição da função social de cada território urbano: Macrozona agroambiental-turística e Macrozona urbana.

<sup>13</sup> Sugere-se um ano.

<sup>14</sup> IPTU progressivo está detalhado na diretriz dos instrumentos urbanísticos.

### **3.4 Fragilidades observadas:**

- 3.4.1 Segregação urbana através de loteamentos e condomínios residenciais horizontais fechados.
- 3.4.2 Alto valor fundiário agravado pela segregação espacial, que expulsa a população residente.
- 3.4.3 Uso descontínuo do território, vazios urbanos, parcelamentos sem ocupação com conseqüente menor aproveitamento da infraestrutura existente ocasionada pela dispersão urbana.
- 3.4.4 Perda de identidade dada pelo desenho urbano original da cultura cooperativista dos fundadores de Holambra, portanto não segregado, que lhe imprimiu a boa qualidade de vida percebida atualmente por moradores e visitantes.
- 3.4.5 Vulnerabilidade econômica do setor comercial, por não haver consumo de massa e existir o hábito cultural de compras regionais.
- 3.4.6 Vulnerabilidade aos processos de fluxo migratório de contingentes empobrecidos pela desigualdade nacional e regional.
- 3.4.7 Dados de demanda habitacional inconsistentes.

### **3.5 Potencialidades observadas:**

- 3.5.1 Intensificação do uso do solo através de diversidade funcional.
- 3.5.2 Agricultura intensiva e agronegócio da flor, de uso compatível com outras funções urbanas.
- 3.5.3 Turismo compatível e desejável com outras funções urbanas.
- 3.5.4 Fluxos migratórios de classe produtiva, com intenção de maior qualidade de vida (ambiente urbano especial e não violento) pela posição na Região Metropolitana de Campinas - RMC.
- 3.5.5 Fluxos turísticos contínuos pela inserção na Região Metropolitana de Campinas - RMC.

### **3.6 Proposta de mapeamento, com mapa em anexo:**

- 3.6.1 Macrozona de uso agroambiental-turístico e macrozona urbana.
- 3.6.2 Uso misto em todo o território.
- 3.6.3 Áreas de aplicação de IPTU especial residencial.
- 3.6.4 Áreas de aplicação do uso compulsório.

### **3.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo:**

- 3.7.1 Revisão da LUOS
- 3.7.2 Uso residencial unifamiliar e comércio/serviço local permitidos em todo o território.
- 3.7.3 Residencial multifamiliar: aprovação e regularização obrigatórias pelo EIV.
- 3.7.4 Comércio e serviço regional e/ ou com geração de incomodidade: aprovação e regularização obrigatórias pelo EIV.
- 3.7.5 Institucionais: aprovação obrigatória pelo EIV<sup>15</sup>.
- 3.7.6 Indústrias: aprovação pelo EIA e EIV.

### **3.8 Taxação sobre propriedade do solo:**

- 3.8.1 IPTU regular em todo território.
- 3.8.2 IPTU rural sob relatório anual de comprovação de produção.
- 3.8.3 IPTU especial residencial, nas áreas mapeadas.
- 3.8.4 IPTU verde e de preservação de patrimônio<sup>16</sup>.
- 3.8.5 IPTU progressivo<sup>17</sup>.

### **3.9 Recomendações para efetividade da diretriz:**

- 3.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização<sup>18</sup>.
- 3.9.2 IPTU verde conforme estudos COMDEMA.
- 3.9.3 IPTU de preservação patrimonial, através do desenvolvimento de Plano de Patrimônio Cultural.
- 3.9.4 Desenvolvimento de Plano Municipal de Habitação.

---

<sup>15</sup> Os projetos que demandam investimentos dos programas governamentais e/ ou Parcerias Público Privadas se beneficiam do EIV nos processos de aprovação, quando não são obrigatórios.

<sup>16</sup> IPTU verde e de patrimônio deverão ser estudados pelos Conselhos devidos em conjunto com o PD.

<sup>17</sup> IPTU progressivo está detalhado na diretriz de uso dos instrumentos legais urbanísticos.

<sup>18</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

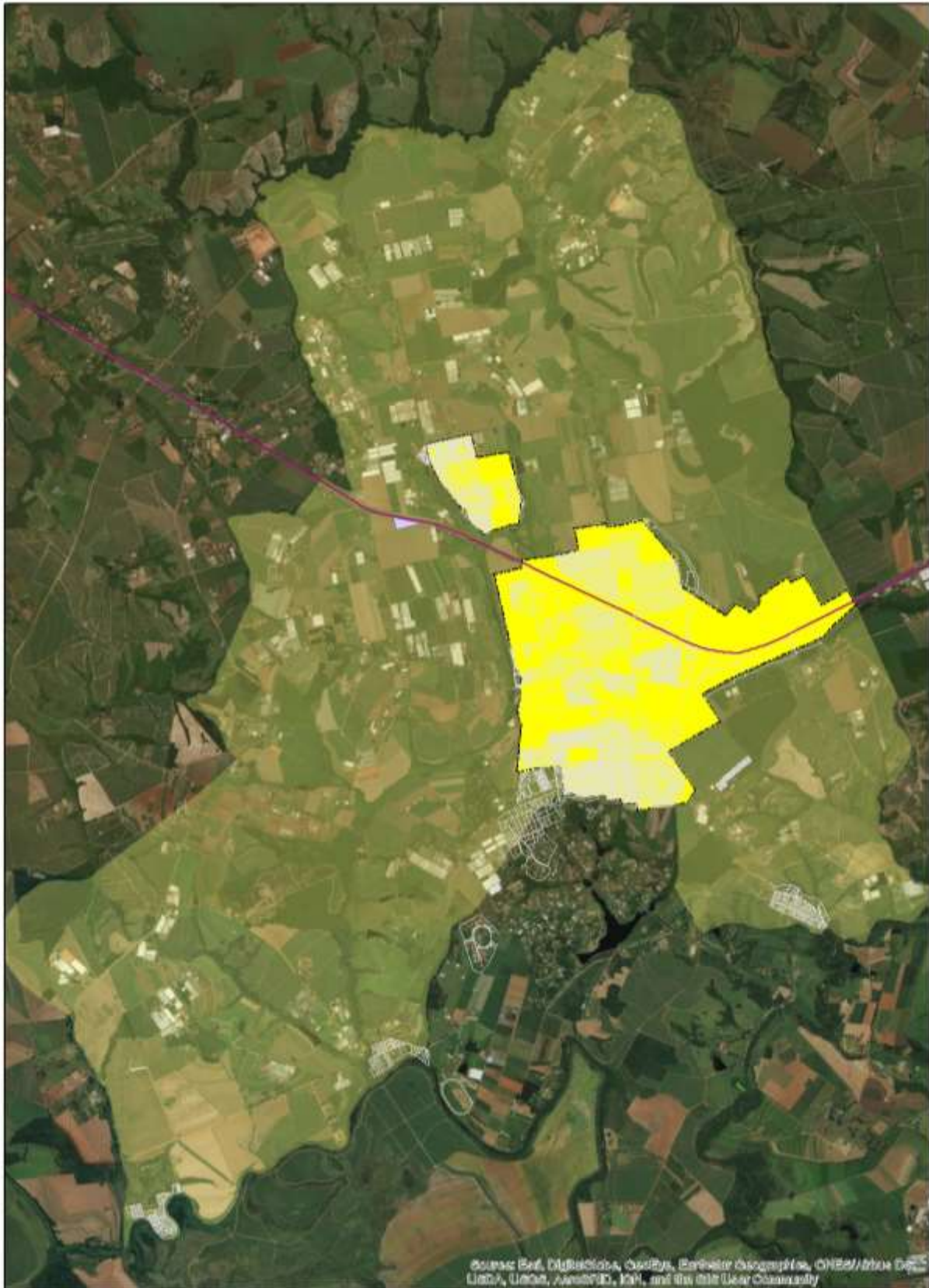


Figura 3 - MAPA 03 - USO MISTO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA. Uso misto em todo território, utilização compulsória em amarelo.





Figura 4 - MAPA 04 - IPTU RESIDENCIAL. Área de IPTU residencial destacada em laranja.

## **4 Diretriz: Fachada Ativa**

### **4.1 Conceito:**

Fachada ativa corresponde ao desenho e à ocupação da fachada localizada no alinhamento de espaços públicos.

### **4.2 Objetivos:**

- 4.2.1 Promover a interação visual entre espaços privados e públicos, evitando a multiplicação de planos fechados e aproveitando os índices baixos de ocupação do lote.
- 4.2.2 Promover usos mais dinâmicos dos passeios públicos em interação com atividades instaladas a fim de fortalecer a vida urbana nos espaços públicos.
- 4.2.3 Garantir desenho urbano com estratégias de vigilância do espaço público, o que pode inibir a degradação e outros itens de violência urbana.
- 4.2.4 Manter a paisagem urbana existente.
- 4.2.5 Manter interesse turístico.

### **4.3 Legislação vigente:**

- 4.3.1 Lei Ordinária nº 507/2004 – sobre fechamento de loteamentos; fachada cenográfica holandesa (2004)

### **4.4 Fragilidades observadas:**

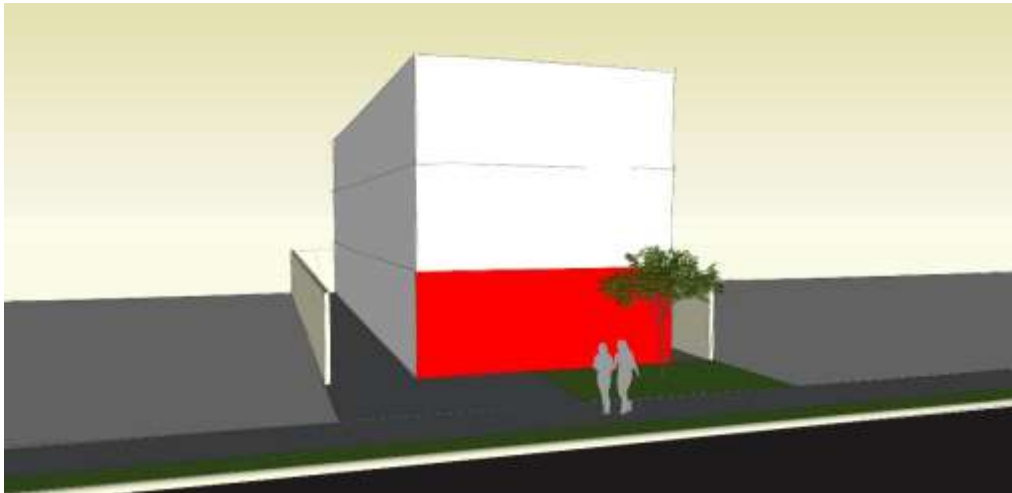
- 4.4.1 Multiplicação de planos fechados que isolam o espaço privado do público, refletindo em menor vínculo do cidadão com áreas públicas.
- 4.4.2 Ausência de calçadas e passeios.
- 4.4.3 Segregação urbana.
- 4.4.4 Perda de arborização urbana.
- 4.4.5 Perda da paisagem urbana.
- 4.4.6 Cenarização de fachadas e superficialidade estética.<sup>19</sup>

### **4.5 Potencialidades observadas:**

- 4.5.1 Intensificação do uso do solo através de diversidade funcional.
- 4.5.2 Uso de metodologia para Prevenção do Crime através do Design Ambiental (CPTED).<sup>20</sup>

### **4.6 Proposta de desenho esquemático em anexo:**

- 4.6.1 Permeabilidade visual
- 4.6.2 Permeabilidade do solo e paisagismo
- 4.6.3 Uso público de recuos nos espaços comerciais e institucionais



*Figura 5 - Imagem esquemática da fachada ativa em indústria e comércio – opção 1*



*Figura 6 - Imagem esquemática da fachada ativa em indústria e comércio – opção 2*



*Figura 7 - Permeabilidade visual no fechamento de muro das residências - opção 1*

<sup>19</sup> Sobre perdas da cenarização em Holambra sugerimos: Mello, J.L.V.H.; Braga, S.S. Holambra: turismo, patrimônio e perdas. Revista Brasileira de Ecoturismo, São Paulo, v.10, n.1, fev/abr 2017, pp.64-92

<sup>20</sup> Sobre CPTED sugerimos: PESSOTTI, Luciene. Critérios de desenho urbano e as intervenções de integração de arquitetura e urbanismo com a segurança das cidades: Colômbia, Chile e Brasil. In: IX Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Bogotá, Junio 2017. Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya, 2017.



*Figura 8 - Permeabilidade visual no fechamento de muro das residências - opção 2*



*Figura 9 - Permeabilidade visual no fechamento de muro das residências - opção 3*

#### **4.7 Recomendações para efetividade da diretriz:**

4.7.1 Incentivo à regularização das fachadas existentes através de programas informativos.

## **5 Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (Estatuto das Cidades Lei 10.257/2001) – Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas.**

Os instrumentos mencionados são ferramentas legais para atendimento:

- Da função social da cidade, relacionada à garantia dos espaços coletivos: circulação, espaços de uso coletivo, áreas protegidas, equipamentos e serviços urbanos e comunitários;
- Da função social da propriedade, relacionada à destinação social, econômica e ambiental dos imóveis.

Salienta-se que, conforme a CF 1988, o direito de uso do solo é estipulado pelo Plano Diretor de cada município, não interferindo no direito de propriedade.

### **5.1 Utilização compulsória**

5.1.1 Conceito: Toda edificação subutilizada ou não utilizada, conforme sua aprovação urbanística, não está cumprindo sua função social tampouco promovendo o desenvolvimento do município. Constatada a situação irregular, o proprietário será notificado (a notificação será averbada no Registro de Imóveis), e este terá 12 (doze) meses para efetivar o uso preestabelecido, sob pena de arcar com ônus de IPTU progressivo.

5.1.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.

5.1.3 Critérios:

5.1.3.1 Trata-se da destinação de todo edifício construído.

5.1.3.2 Área de aplicação mapeada nas áreas consolidadas dentro do perímetro urbano 2011 (ver MAPA 03).

5.1.3.3 Prazo de atendimento à fiscalização para edifícios construídos igual a 12 (doze) meses.

## **5.2 Edificação compulsória**

- 5.2.1 Conceito: todo lote resultante de parcelamento que não recebe edificação conforme seu projeto urbanístico aprovado não está cumprindo sua função social, tampouco promovendo o desenvolvimento do município. Constatada a situação irregular, o proprietário será notificado (a notificação será averbada no Registro de Imóveis), e este terá 12 (doze) meses para protocolar projeto, mais 12 (doze) meses para iniciar as obras da edificação e mais 36 (trinta e seis) meses para finalizá-la e efetivar uso preestabelecido, sob pena de arcar com ônus de IPTU progressivo.
- 5.2.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.
- 5.2.3 Critérios:
- 5.2.3.1 Trata-se da destinação de todo lote vazio, independentemente do tempo de existência de seu parcelamento.
- 5.2.3.2 Área de aplicação corresponde ao perímetro urbano da lei vigente (MAPA 05).
- 5.2.3.3 Prazo de atendimento à fiscalização para edificação no total igual a 60 (sessenta) meses.

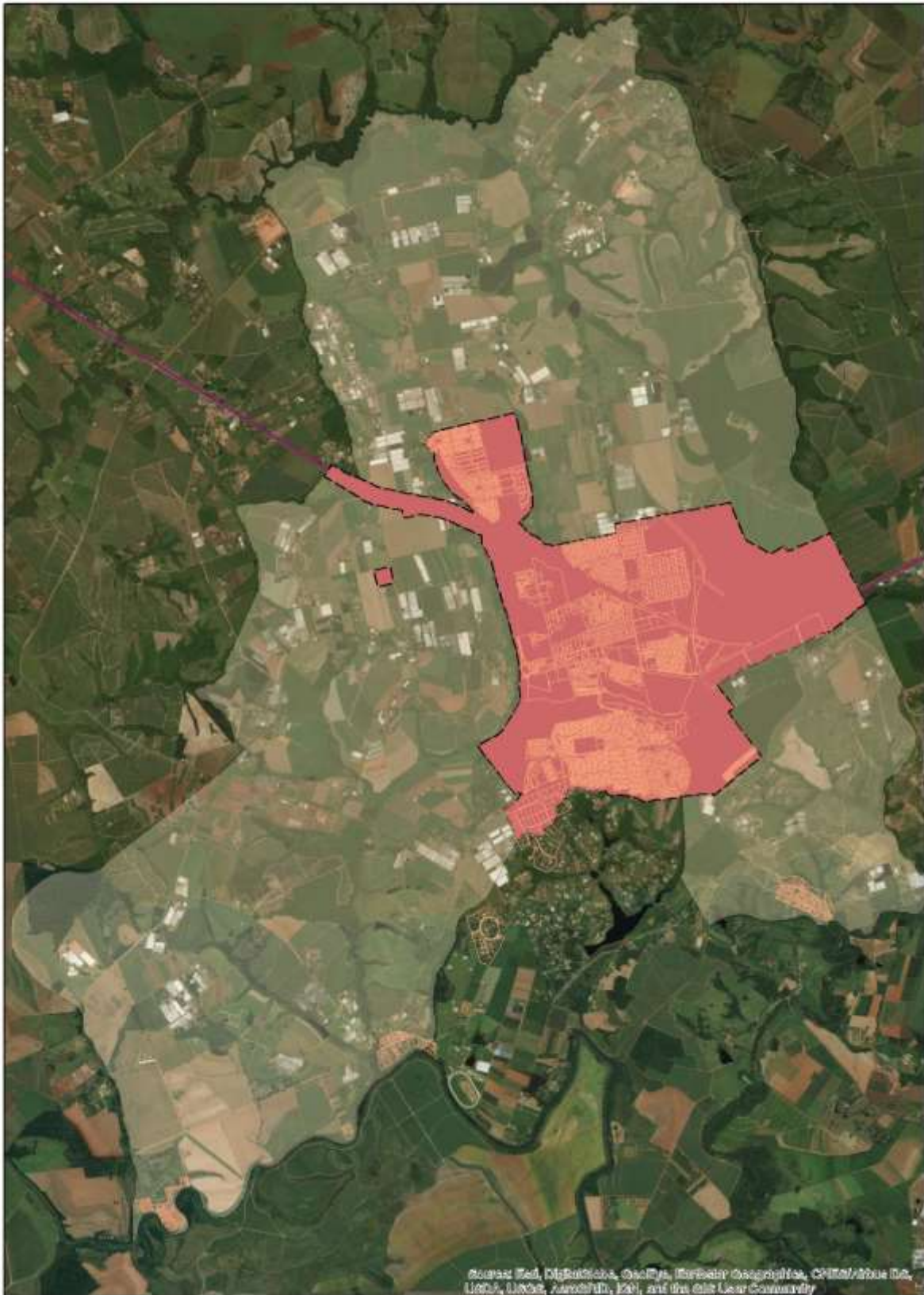


Figura 10 - MAPA 05 - EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA. Áreas aprovadas até a promulgação da nova lei de Plano Diretor.

### **5.3 IPTU progressivo no tempo**

- 5.3.1 Conceito: IPTU progressivo no tempo é o ônus com o qual o proprietário do imóvel tem que arcar por não ter cumprido as condições e os prazos determinados para a edificação ou utilização compulsórios.
- 5.3.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.
- 5.3.3 Critérios:
  - 5.3.3.1 Considerando o IPTU regular estabelecido pelo município de 4% (quatro por cento) sobre o valor venal do imóvel, caso não seja atendido a utilização ou edificação compulsória nos prazos determinados, haverá cobrança crescente de IPTU, a cada ano na razão de uma vez e meia o valor regular do imposto até atingir 15% (quinze por cento) no quarto ano, que é o limite confiscatório imposto por lei.
  - 5.3.3.2 Trata-se da destinação das edificações subutilizadas ou não utilizadas, e dos lotes não edificados na área de aplicação do instrumento.

### **5.4 Desapropriação:**

- 5.4.1 Conceito: Aquisição de imóvel ou parte deste pelo ente municipal pelo preço avaliado (que pode ser inferior ao de mercado).
- 5.4.2 Objetivos: Executar projetos de infraestrutura urbana e/ou reserva fundiária.
- 5.4.3 Critérios:
  - 5.4.3.1 Decorridos 60 (sessenta) meses de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de edificação ou utilização o município pode desapropriar o imóvel.
  - 5.4.3.2 O município poderá desapropriar áreas designadas nas faixas de domínio viárias ou no sistema de áreas verdes para executar projetos de infraestrutura urbana.

### **5.5 Outorga onerosa do direito de construir:**

- 5.5.1 Conceito: Cobrança de valor estipulado gerado pela criação, por força de lei, de “solo criado” equivalente à construção de área ( piso utilizável) excedente ao limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para determinado lote ou gleba.
- 5.5.2 Objetivos: Facultar ao município a possibilidade de conferir de forma onerosa o direito de edificar além da área relativa ao coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, verticalizando-o.
- 5.5.3 Critérios:
  - 5.5.3.1 Aprovação de EIV.
  - 5.5.3.2 Limite máximo de Coeficiente de Aproveitamento (CA) a atingir igual a 3.
  - 5.5.3.3 Limite máximo de 5 (cinco) pavimentos acima do térreo, com gabarito máximo de 20 (vinte) metros.



- 5.5.3.4 O número de vagas de estacionamento na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) deve ser revisada e, por conseguinte, ser aplicada para concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

## **5.6 Operações urbanas consorciadas:**

- 5.6.1 Conceito: São intervenções e medidas coordenadas pelo poder público com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, a fim de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.
- 5.6.2 Objetivo: Viabilizar obras de infraestrutura urbana.
- 5.6.3 Critérios: Operações a serem empreendidas nas áreas das faixas de domínio viário, no sistema de áreas verdes e nas áreas demarcadas como direito de preempção conforme função e restrições estabelecidos por cada sistema, mediante projetos aprovados por EIV e EIA.

## **5.7 Direito de preempção:**

- 5.7.1 Conceito: Preferência dada ao Poder Público de adquirir lotes ou glebas de localização estratégica no município.
- 5.7.2 Objetivo: Possibilitar a aquisição, pelo município, de imóveis situados em áreas destinadas à execução de projetos específicos de interesse coletivo.
- 5.7.3 Critérios:
- 5.7.3.1 Áreas de localização estratégica (MAPA 06).
- 5.7.3.2 Glebas ou edificações subutilizadas de grande impacto urbano.



Figura 11 - MAPA 06 – ÁREAS PARA APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

---

## **5.8 Recomendações para efetividade dos instrumentos da diretriz:**

5.8.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

## **6 Diretriz: Estudos de Impacto de Vizinhança<sup>22</sup>**

### **6.1 Conceito:**

Instrumento urbanístico para regular a instalação de empreendimentos visando mitigação de seus impactos sociais, ambientais e urbanos, garantindo o processo democrático pela corresponsabilidade participativa através das deliberações dos conselhos e/ou audiências públicas.

### **6.2 Objetivos:**

- 6.2.1 Corresponsabilidade sobre decisões de implantação e operação de empreendimentos entre a gestão pública e a população envolvida.
- 6.2.2 Possibilitar a análise de caso por corpo técnico especializado, com maior repertório de medidas mitigatórias a serem estabelecidas.
- 6.2.3 Facilitar a fiscalização dos empreendimentos no longo prazo, pelo compromisso assumido na comunidade.
- 6.2.4 Evitar descontinuidade de empreendimentos por processos políticos, pelo compromisso assumido na comunidade.
- 6.2.5 Priorizar empreendimentos de função social e desenvolvimento urbano coletivos.

### **6.3 Legislação vigente:**

- 6.3.1 Consta no Plano Diretor (2007), com pouca aplicabilidade.

### **6.4 Fragilidades observadas:**

- 6.4.1 Com frequência a comunidade não tem informações sobre as incomodidades geradas pelos empreendimentos antes da operação dos mesmos. A partir da percepção do impacto, as medidas mitigadoras tornam-se mais difíceis de serem implantadas, causando ônus à gestão pública.
- 6.4.2 Projetos de empreendimentos de planejamento frágil, cujos impactos não são previstos, com tendência à descontinuidade de atividades.

---

<sup>22</sup> A abordagem apresentada está referenciada nos Cadernos Técnicos de Estudos de Impacto de Vizinhança, pelo Ministério das Cidades, 2018.

**6.5 Potencialidades observadas:**

- 6.5.1 Qualificação dos empreendimentos no município.
- 6.5.2 Participação popular na fiscalização dos mesmos.
- 6.5.3 Divulgação positiva dos empreendimentos.

**6.6 Composição do EIV:**

- 6.6.1 Apresentação geral do empreendimento.
- 6.6.2 Localização em SIG
- 6.6.3 Cronograma de obras.
- 6.6.4 Projeto arquitetônico completo em escalas apropriadas, incluindo inserção na paisagem urbana (contexto de vizinhança) através de:
  - 6.6.4.1 Implantação, com atendimentos de índices urbanos, acessos e fluxograma
  - 6.6.4.2 Projeto da fachada ativa, incluindo fachadas pré-existentes vizinhas ao empreendimento e uso publicitário.
  - 6.6.4.3 Projeto de vagas de estacionamento.
- 6.6.5 Análise do adensamento populacional – projeção no tempo – capacidade de atendimento à infraestrutura
- 6.6.6 Valorização urbana – efeitos positivos (recuperação de áreas degradadas) e negativos (expulsão dos moradores).
- 6.6.7 Mobilidade urbana – geração de tráfego
- 6.6.8 Conforto ambiental – estudos arquitetônicos de projeção de sombras na vizinhança, barreiras à ventilação urbana, nível de ruídos e horários de uso, qualificação de gases e cheiros oriundos da operação, geração de calor.
- 6.6.9 Movimentação de terra e impermeabilização do solo.

**6.7 Tipos de empreendimentos a exigir EIV:**

- 6.7.1 Qualquer outorga onerosa do direito de construir.
- 6.7.2 Uso comercial ou serviços.
- 6.7.3 Uso industrial.
- 6.7.4 Uso institucional – Facilita a obtenção de verbas estaduais e federais, obrigatória em projetos de parcerias público privadas.
- 6.7.5 Uso ambiental – Faz parte do processo de projetos técnicos ambientais, assim como EIA.
- 6.7.6 Grandes eventos culturais e esportivos.

---

**6.8 Avaliação do EIV:**

6.8.1 Protocolo e análise prévia do Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural com encaminhamento deliberativo a um ou mais conselhos a saber:

6.8.1.1 CMDU

6.8.1.2 CMDR

6.8.1.3 COMDEMA

6.8.1.4 COMTUR

6.8.1.5 Conselho de Saúde

6.8.1.6 Conselho de Educação

6.8.2 Caso haja impasse interno aos Conselhos deverá ser convocada audiência pública nos moldes do Estatuto das Cidades.

**6.9 Acompanhamento e fiscalização do empreendimento:**

6.9.1 Criação do Departamento de Fiscalização Urbana.

6.9.2 Conselhos que aprovaram o empreendimento.

**6.10 Recomendações para efetividade da diretriz:**

6.10.1 Fortalecer a constituição dos Conselhos e evitar composições homogêneas.

## **7 Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária**

Recomenda-se o desenvolvimento de um Plano Municipal de Habitação para análise detalhada da questão da demanda de habitação social e regularização fundiária no município. Deve-se constar:

### **7.1 Conceitos:**

- 7.1.1 Regularização fundiária: A Lei Federal nº 11.977/2009 estabelece em seu artigo 46 o conceito de regularização fundiária como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. A aplicação deste instrumento está restrita às ocupações irregulares de interesse social, não às irregularidades de interesses específicos.
- 7.1.2 Zonas de interesse social: Demarcação de glebas para fins de investimentos em habitação social para demanda social com renda abaixo de três salários mínimos.

### **7.2 Objetivos:**

- 7.2.1 Responder ao problema da falta de registro imobiliário em assentamentos irregulares, originando título jurídico que concede ao beneficiário algum direito real sobre o imóvel em questão, além de garantir a regulação do solo pelo município e arrecadação dos impostos devidos.
- 7.2.2 Atender demanda habitacional para moradores holambrenses com renda familiar abaixo de três salários mínimos.

### **7.3 Legislação vigente:**

- 7.3.1 Os condicionantes para demarcação de Zona de Interesse Social constam apropriadamente no Plano Diretor atual (nº 183/2007) e na Lei de Parcelamento do Solo (nº 98/2000).
- 7.3.2 Lei Federal nº 11.977/2009 estabelece normas gerais para a Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos.
- 7.3.3 Medida Provisória MP 2.220/2001 regulamenta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.
- 7.3.4 Decreto Lei DL 271/1967 regulamenta a Concessão de Direito Real de Uso.
- 7.3.5 Lei Federal nº 12.424/2011, entre outras, altera a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) para dispor sobre a Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos.
- 7.3.6 Lei Federal 12.727/2012 (Novo Código Florestal), admite a regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente anteriores a 31/12/2007.

#### **7.4 Fragilidades observadas:**

- 7.4.1 Identificação de ocupações irregulares de interesse social na zona rural.
- 7.4.2 Inconsistência no diagnóstico de demanda por habitação no município.

#### **7.5 Potencialidades observadas:**

- 7.5.1 A maior parte das ocupações irregulares atendem interesses específicos e poderão ser autuadas a partir das outras diretrizes propostas nesta revisão.
- 7.5.2 As ocupações de interesse social identificadas são pouco adensadas e passíveis de regularização e ou reassentamento.
- 7.5.3 A ocupação irregular em área de APP identificada é recente, não se encaixando nas condições de regularização do Novo Código Ambiental.

#### **7.6 Promotores de regularização fundiária**

- 7.6.1 Conforme artigo 50 da Lei 11.977/2009: Cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.
- 7.6.2 Procedimento disponível no Programa Papel Passado, Ação 8866 do Ministério das Cidades, em Apoio à Regularização Fundiária em Áreas Urbanas, cujas etapas devem compreender:
  - 7.6.2.1 Diagnóstico;
  - 7.6.2.2 Definição da estratégia;
  - 7.6.2.3 Trabalho social;
  - 7.6.2.4 Cartografia básica;
  - 7.6.2.5 Regularização da base imobiliária;
  - 7.6.2.6 Cadastro físico;
  - 7.6.2.7 Cadastro social;
  - 7.6.2.8 Projeto de Regularização Fundiária;
  - 7.6.2.9 Registro do parcelamento;
  - 7.6.2.10 Titulação e registro.



## **8 Diretriz: Revisão da Lei de Parcelamento do Solo**

Recomenda-se a revisão da Lei Complementar nº 98/2000, que rege sobre o parcelamento do solo urbano em Holambra. Sugere-se constar:

### **8.1 Conceito**

- 8.1.1 Maior compactação e adensamento, evitando espraiamento do tecido urbano e maximizando o uso da infraestrutura instalada ou a instalar;
- 8.1.2 Maior densidade sem verticalização: manutenção da paisagem cultural de Holambra, com edificações térreas, porém em lotes menores;
- 8.1.3 Manutenção dos índices urbanísticos da LUOS vigente.

### **8.2 Objetivo:**

- 8.2.1 Reduzir o custo da terra, diminuindo o tamanho do lote mínimo de modo a permitir a divisão do custo da infraestrutura de redes de água, esgoto, sistema viário e transporte coletivo em número maior de pessoas;
- 8.2.2 Possibilitar bairros mais adensados para otimização dos serviços básicos e comércio local, de modo que possam ser alcançados pela população a pequenas distâncias;
- 8.2.3 Ampliação do padrão dos passeios públicos dos novos loteamentos para 3 metros, garantindo a qualidade ambiental dos bairros;
- 8.2.4 Garantir a densidade do tecido urbano sem perda da paisagem urbana;
- 8.2.5 Integração visual e funcional dos espaços públicos e privados.

### **8.3 Legislação vigente**

- 8.3.1 Lei complementar nº 98/2000;
- 8.3.2 Lei complementar nº 233/2012.

### **8.4 Fragilidades observadas**

- 8.4.1 Lote mínimo de 360 m<sup>2</sup>, cuja área corresponde a quase 3 (três) vezes o lote mínimo apontado pelo Estatuto das Cidades (125 m<sup>2</sup>);
- 8.4.2 Encarecimento do custo da terra, inviabilizando a moradia adequada para a população de baixa renda.

### **8.5 Potencialidades**

- 8.5.1 Redução do lote de 360 m<sup>2</sup> para 250 m<sup>2</sup> sem afetar a qualidade ambiental dos bairros;

- 8.5.2 Adensar a cidade por meio da implantação de lote menor sem a necessidade de verticalizar as edificações;
- 8.5.3 Maior adensamento dos novos loteamentos, permitindo o uso otimizado da terra e diminuindo o custo-cidade, e evitando a dispersão no tecido urbano;
- 8.5.4 Aumento da pluralidade e diversidade social nos novos empreendimentos.

## **8.6 Propostas**

- 8.6.1 Lote mínimo de 250 m<sup>2</sup>;
- 8.6.2 Passeio público mínimo com 3 (três) metros de largura, sendo: faixa de 1,20 m para circulação de pedestres, faixa de 1,0 m para arborização urbana e equipamentos como postes de energia e lixeiras, e faixa complementar de 0,80 metros para paisagismo e serviços;
- 8.6.3 Identificar mais apropriadamente a distribuição das áreas coletivas nos parcelamentos e ampliar para 40% (quarenta por cento):
  - 8.6.3.1 Atual: 10% (dez por cento) para espaços comunitários.  
Sugerido: 15% (quinze por cento) de áreas verdes.
  - 8.6.3.2 Atual: 5% (cinco por cento) de espaços urbanos  
Sugerido: 5% (cinco por cento) espaços institucionais
  - 8.6.3.3 Atual: 20% (vinte por cento) espaço viário  
Sugerido: manter índice atual
- 8.6.4 Fachada ativa obrigatória, garantindo a permeabilidade visual da edificação e a permanência da relação público-privado. Ver Diretriz 4 – Fachada Ativa.

## 9 Diretrizes Associadas: Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento

Considerando que:

1. Todas as diretrizes propostas estão articuladas para ordenar o uso e ocupação de todo o território de Holambra;
2. Holambra possui extensão territorial de apenas 64.277 km<sup>2</sup> encontra-se vulnerável às pressões metropolitanas;
3. As expansões urbanas em Holambra pouco atendem à função social da cidade na medida em que não apresentam infraestrutura urbana compatível e são vulneráveis à pressão imobiliária em suas bordas<sup>23</sup>;
4. A zona rural possui alta taxa de ocupação construtiva e alta taxa de moradia rural, sem regulação;
5. A característica da propriedade rural no município é de minifúndios associados à agricultura intensiva e agroindústria;
6. Os instrumentos do Estatuto das Cidades são aplicáveis no perímetro urbano por base legal;
7. ITR e IPTU são impostos com função regulatória, que visam desestimular a manutenção de propriedades desocupadas e improdutivas. Ambos podem ser de competência municipal, a partir de legislação embasada no plano diretor.

Recomenda-se que:

1. O perímetro urbano seja alinhado com o limite do município com duas Macrozonas de uso conforme sua vocação para o atendimento da função social da cidade:
  - a. Macrozona Urbana: atendimento das funções urbanas compactadas, conforme proposta MAPA 07.
  - b. Macrozona Agroambiental-turística: atendimento das funções de produção rural e agroindustrial, moradia rural, preservação ambiental e desenvolvimento turístico.
2. No caso de aprovação da proposta, a LUOS deve ser completada para a nova configuração de propriedade rural.

---

<sup>23</sup> Sobre a vulnerabilidade das expansões urbanas sugerimos: SANTORO, Paula Freire. Entre o rural e o urbano: zonas de chácaras, sítios de recreio ou ranchos e a preservação do meio ambiente. Trabalho apresentado no APPURBANA, p. 11, 2014.

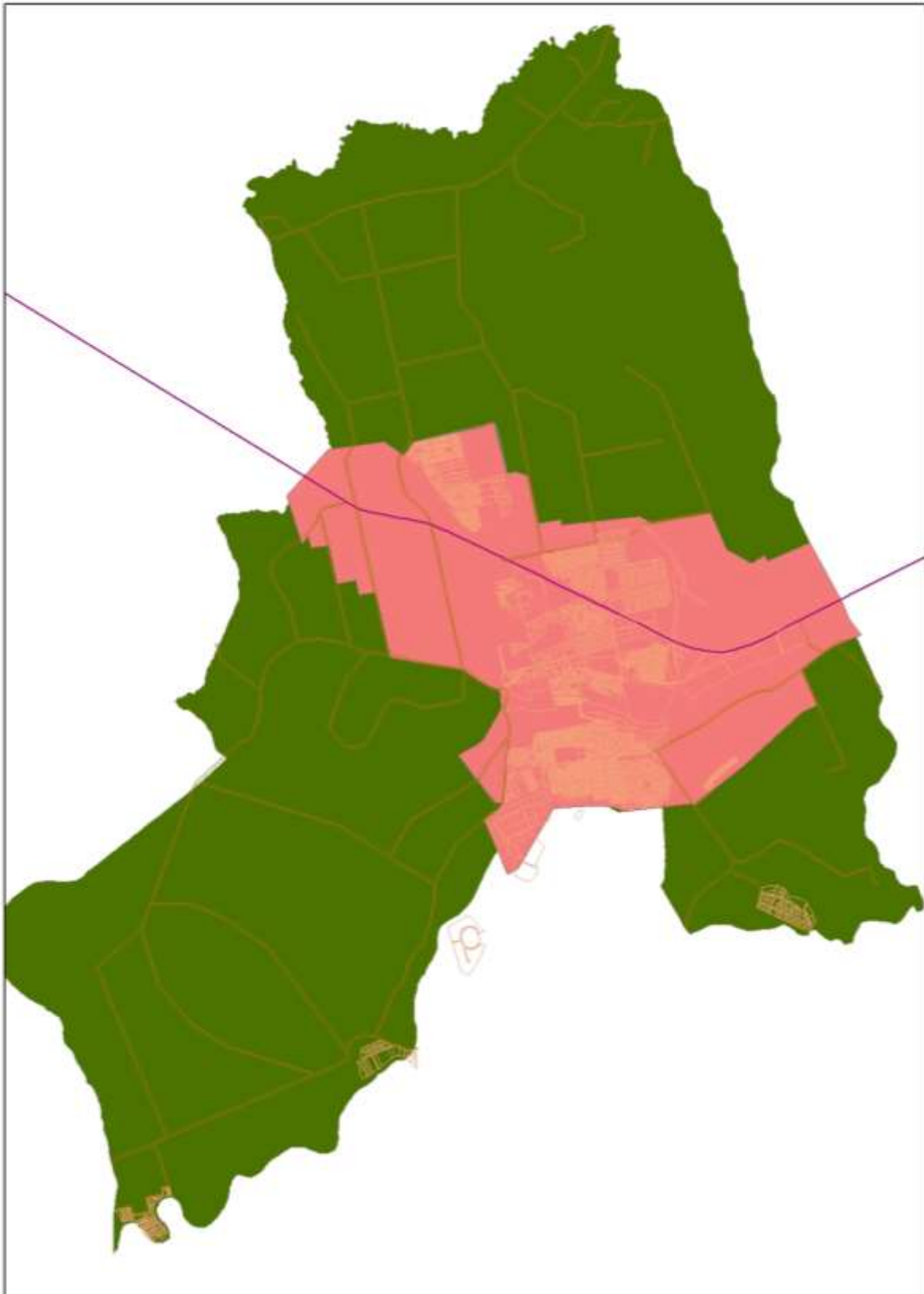


Figura 12 - MAPA 07 - MACROZONAS (Em Coral - Macrozona Urbana / Em Verde - Macrozona agroambiental-turística)

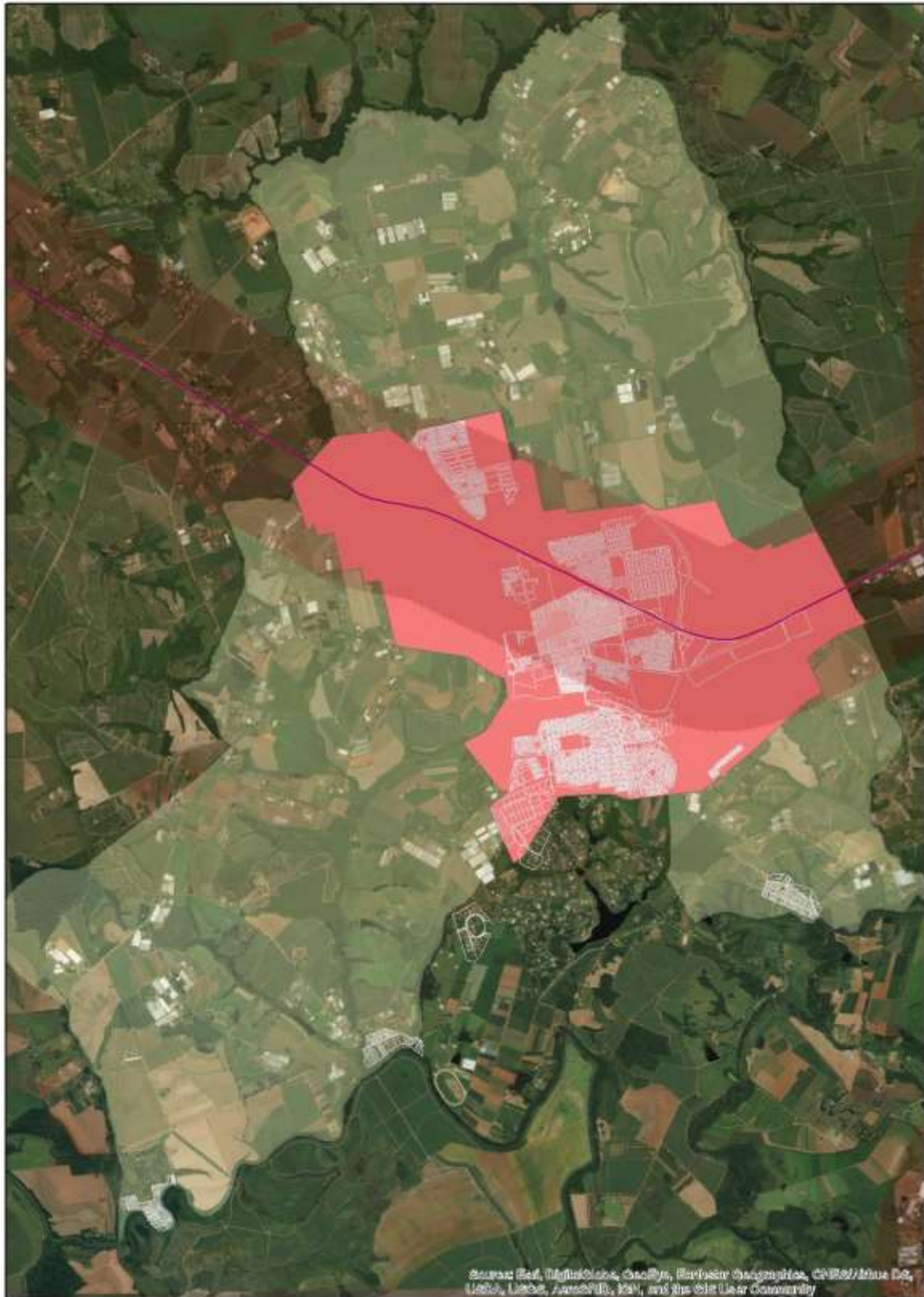


Figura 13 - MAPA 08 - MACROZONA URBANA - Área demarcada na cor Coral, igual a 15.3km<sup>2</sup> (22,5% do território holambrense) / Perímetro igual a 20.7km, Área de absorção da SP107 considerada aprox. 1km.

## 10 Glossário

APP: Área de Preservação Permanente  
CETESB: Companhia Ambiental do Estado de São Paulo  
CF: Constituição Federal  
COMDEMA: Conselho Municipal de Meio Ambiente  
CMDR: Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural  
CMDU: Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano  
COMTUR: Conselho Municipal de Turismo  
CONAMA: Conselho Nacional do Meio Ambiente  
DAEE: Departamento de Águas e Energia Elétrica  
EIA: Estudo de Impacto Ambiental  
EIV: Estudo de Impacto de Vizinhança  
ETA: Estação de Tratamento de Água  
IPTU: Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana  
ITR: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural  
LUOS: Lei de Uso e Ocupação do Solo  
PD: Plano Diretor  
PDDU: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano  
PSA: Pagamento por Serviços Ambientais  
RMC: Região Metropolitana de Campinas  
SIG: Sistema Integrado de Gestão  
SMIA: Secretaria Municipal de Informações Ambientais  
SP 107: Rodovia Estadual Prefeito Azin Lian  
SP 340: Rodovia Estadual Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros

**ANEXO 1: TABELA RELACIONAL ENTRE OS ITENS DO TERMO DE REFERÊNCIA (TR) E AS  
DIRETRIZES PROPOSTAS**

ANEXO I - TABELA RELACIONAL ENTRE OS ITENS DO TERMO DE REFERÊNCIA (TR) E AS DIRETRIZES PROPOSTAS									
	DIRETRIZES								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
ITEM DO TR	SISTEMA DE ÁREAS VERDES	DOMÍNIOS VIÁRIOS	USO MISTO / IPTU RESIDENCIAL / USO COMPULSÓRIO	FACHADA ATIVA	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS: UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA / EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA / IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO / DESAPROPRIAÇÃO / DIREITO DE PREEMPÇÃO / OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR / OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	EIV	ZONAS DE INTERESSE SOCIAL / REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	PARCELAMENTO DO SOLO	PERÍMETRO URBANO E MACROZONAMENTO
5.1	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.2.1	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.2.2	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.2.3	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.2.4.1	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.2.4.2	X	X	X	X	X	X			X
5.2.4.3		X	X		X	X			X
5.2.4.4	X	X	X		X	X	X	X	X
5.2.4.5	X			X	X	X	X		X
5.2.4.6	X	X			X	X		X	X
5.2.4.7	X	X		X	X	X		X	X
5.2.4.8		X	X	X	X	X	X	X	X
5.2.4.9	X			X	X	X			X
5.2.4.10	X	X					X		
5.2.5	X	X	X	X	X	X	X	X	X



ANEXO I - TABELA RELACIONAL ENTRE OS ITENS DO TERMO DE REFERÊNCIA (TR) E AS DIRETRIZES PROPOSTAS									
	DIRETRIZES								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
5.2.6				X					
5.2.7	X					X			
5.2.8									X
5.2.9							X		X
5.2.10	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.2.11	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.2.12.1									X
5.2.12.2									X
5.2.12.3									X
5.2.12.4									X
5.2.12.5	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.2.13	Lista de anexos a ser finalizada após finalização da minuta de Lei								
5.2.14	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.2.15	Diretrizes a serem finalizadas após posicionamento da Prefeitura								
5.2.16	Após a finalização da minuta de Lei								
5.3	X		X		X	X	X		
5.4	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.5	X					X			
5.6								X	
5.7	Ver Introdução								
5.8	Incluso nas diretrizes								
5.9	Conforme orientação do Ministério das Cidades (10 anos)								

**ANEXO 2: SUGESTÃO DE LIMITAÇÃO PARA APLICAÇÃO DE EIV – ESTUDO DE IMPACTO DE  
VIZINHANÇA**

## Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Fica instituído no âmbito do Município de Holambra o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos ao meio ambiente, infraestrutura básica, entorno ou à comunidade de forma geral, os quais são doravante designados empreendimentos de impacto.

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) tem como objetivo fazer a mediação entre os interesses privados e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam no entorno do empreendimento.

São considerados empreendimentos de impacto, independentemente da área construída:

- I. Shopping centers, supermercados, hipermercados e congêneres;
- II. Centrais ou terminais de cargas ou centrais de abastecimento;
- III. Terminais de transportes, especialmente os rodoviários, ferroviários, aeroviários e heliportos;
- IV. Postos de serviços com venda de combustível e oficinas mecânicas, marcenarias;
- V. Depósitos de gás liquefeitos de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;
- VI. Estações de rádio base; antenas de telefonia celulares;
- VII. Casas de show, bares, cinemas, teatros e similares;
- VIII. Estações de tratamento, aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- IX. Centros de diversões, autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
- X. Cemitérios e necrotérios;
- XI. Matadouros e abatedouros;
- XII. Presídios;
- XIII. Quartéis e corpos de bombeiros;
- XIV. Jardins zoológicos ou botânicos; e
- XV. Escolas de qualquer modalidade, colégios e universidades; em terrenos acima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- XVI. Hotéis, campings e pousadas.

A instalação de empreendimentos de impacto no Município deve ser condicionada à aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto (EIV/RIV), que deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou da atividade quanto à condição de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo as medidas mitigadoras a serem adotadas.

# **REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE HOLAMBRA/SP**

**DIRETRIZES**

**Versão preliminar**

**JULHO/2018**



---

## ÍNDICE

Apresentação	
Introdução	
1	Diretriz: Sistema de Áreas Verdes..... 6
2	Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários ..... 10
3	Diretrizes Associadas: Uso Misto em Todo Território. IPTU Especial Residencial. Uso Compulsório..... 14
4	Diretriz: Fachada Ativa ..... 19
5	Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (Estatuto das Cidades Lei 10.257/2001) – Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas. .... 22
6	Diretriz: Estudos de Impacto de Vizinhança ..... 29
7	Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária..... 32
8	Diretriz: revisão da Lei de parcelamento do solo ..... 34
9	Diretrizes associadas: Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento ..... 36
10	Glossário..... 39

## Apresentação

O presente relatório é parte integrante dos produtos previstos para atendimento do contrato 037/2017, firmado entre a Prefeitura da Estância Turística de Holambra e a GCA Consultores Associados S/S Ltda., cujo objeto é a realização de levantamentos, estudos, diagnósticos, prognósticos, proposições, cenários, soluções e discussões públicas que componham embasamento técnico para a Revisão do Plano Diretor.

Este volume apresenta o resumo dos trabalhos desenvolvidos, englobando conceitos, objetivos, análise da legislação vigente, fragilidades, potencialidades, propostas e recomendações.

## Metodologia de trabalho

O trabalho de revisão do Plano Diretor de Holambra foi dividido em cinco etapas, a saber:

1. Reuniões semanais com a Comissão Organizadora de Revisão do Plano Diretor (Comitê Gestor - Portaria nº 027/2018) para planejamento das ações participativas e debate contínuo de diagnóstico e proposições, realizadas na sala de reuniões da Prefeitura Municipal.
2. Informação e divulgação: mobilização dos atores através do **Ciclo de Debates** - evento aberto à toda população, realizado entre os dias 24 e 28 de fevereiro e 03 de março, no Salão da Terceira Idade de Holambra - abordando os seguintes temas:
  - a. Plano Diretor Territorial
  - b. Paisagem Cultural
  - c. Plano Diretor de Turismo
  - d. Cidades inclusivas, habitáveis e qualidade de vida
  - e. Regularização fundiária – nova legislação
  - f. Mobilidade Sustentável
  - g. Mobilidade Holambra
  - h. Projeto Bairro da Gente
3. Análise do Plano Diretor vigente e suas legislações complementares:
  - a. Forte vínculo com o território
  - b. Cultura cooperativista e associativista
  - c. Desenho urbano próprio – especialidade/ identidade
  - d. Vocação definida - agronegócio e turismo
  - e. Equilíbrio social manifestado
  - f. Relação frágil entre arranjo rural e urbano
  - g. Pouca aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos
  - h. Falta de mapeamento das regulações urbanas
  - i. Falta de estratégias de expansão ou compactação urbanas

4. Leitura comunitária: realização de 6 (seis) oficinas participativas com a população urbana e rural, incluindo população jovem e idosa, empresários e trabalhadores, acompanhadas pelo Comitê Gestor.
  - a. Oficinas temáticas 1º. ciclo: **Meio Ambiente** (dias 14, 16 e 24 de março, no Colégio Participação, Escola São Paulo e Salão da Terceira Idade, respectivamente)
  - b. Oficinas temáticas 2º. ciclo: **Morar em Holambra** (dias 12 e 14 de abril, no Salão da Terceira Idade e Salão de Festas da Comunidade Católica Santa Cruz do Bairro Palmeirinha, respectivamente)
  - c. Oficina temática 3º.ciclo: **Desenvolvimento Econômico** (25 de abril, na Associação Comercial e Empresarial de Holambra – ACE)
  
5. Leitura Técnica: análise do Plano Diretor vigente e demais leis municipais pertinentes, visitas técnicas em todo o território, reuniões com os conselhos municipais (CMDU, COMTUR, CMDR, COMDEMA), reuniões com setores/departamentos da Prefeitura Municipal ou ligados à mesma: Saúde, Educação, Meio Ambiente, Fiscalização, Urbanismo, Turismo, Promoção Social, SAEHOL e Águas de Holambra; participação na oficina regional do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas (PDDUI RMC).
  
6. Mapeamento síntese das leituras técnicas e participativas, a saber:
  - a. Mapa 01 – A cidade e as águas
  - b. Mapa 02 - A cidade e as restrições ambientais
  - c. Mapa 03 – Rural e águas subterrâneas
  - d. Mapa 04 – Áreas livres
  - e. Mapa 05 – Análise do uso e ocupação do solo
  - f. Mapa 05A – Zoneamento atual
  - g. Mapa 06 – Valores genéricos
  - h. Mapa 06A – Expansão Urbana
  - i. Mapa 07 – Renda x instituições de assistência social
  - j. Mapa 08 – Síntese leitura técnica e participativa - Instituições e população infantil
  - k. Mapa 08A – Síntese leitura técnica e participativa - Instituições e população infantil com análise de geração de tráfego
  - l. Mapa 09 – Síntese leitura técnica e participativa (SLTP) - Instituições e população jovem
  - m. Mapa 09A – SLTP - Instituições e população jovem com análise de geração de tráfego
  - n. Mapa 10 – SLTP - Instituições e população idosa
  - o. Mapa 10A – SLTP - Instituições e população idosa com análise de geração de tráfego
  - p. Mapa 11 – SLTP - Indústria, comércio, turismo e suas rotas
  - q. Mapa 12 – SLTP - Indústria, comércio, turismo e suas rotas com análise de geração de tráfego
  - r. Mapa 13 – Holambra na Região Metropolitana de Campinas (RMC)
  - s. Mapa 14A – Densidade Habitacional
  - t. Mapa 14B – Densidade Populacional
  - u. Mapa 15 – Renda *per capita*

7. Elaboração de Matriz de Fragilidades e Potencialidades: leitura do território a partir dos mapeamentos e relatório fotográfico para o registro das potencialidades, fragilidades, oportunidades e ameaças percebidas, que formam a base para as diretrizes propostas.
8. Proposição de diretrizes e encaminhamentos para elaboração da minuta de Lei do Plano Diretor.

## **Introdução**

Considerando que:

- Pela Constituição Federal do Brasil (CF 1988) é responsabilidade do Poder Público Municipal por ação do Plano Diretor, intervir na ordem econômica e social, e, portanto, no domínio da propriedade privada e do direito de construir, a fim de conformá-la à sua função social, revisando sua legislação a cada dez anos;
- A análise da Lei do Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) reafirmou que o município tem uma legislação consistente, que promove o vínculo do cidadão com o território, a cultura cooperativista própria da identidade holambrense expressa em seu desenho urbano, a vocação do município bem definida para o agronegócio e o turismo e aponta para o equilíbrio social;
- A análise da Lei de Parcelamento (Lei Complementar nº 98/2000) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000) reflete desenho urbano próprio, onde se manifestam valores da paisagem cultural do município;

Seguem as diretrizes para a revisão da Lei do Plano Diretor de Holambra para ordenação do uso e ocupação de seu território que propõe a manutenção das qualidades das leis vigentes, e apresenta soluções para as fragilidades percebidas, principalmente no arranjo rural-urbano, na pouca aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos, na ausência das regulações das ocupações na zona rural e indica estratégias de expansão e compactação urbanas.



## **1 Diretriz: Sistema de Áreas Verdes**

### **1.1 Conceito:**

Espaços territoriais permeáveis e vegetados protegidos que compõem a paisagem urbana e configuram um sistema contínuo integrador dos diversos ecossistemas, através de linhas, faixas e conjuntos de vegetação. <sup>1</sup>

### **1.2 Objetivos:**

- 1.2.1 Equilíbrio do sistema hídrico: principalmente regulação dos regimes hídricos e contenção de assoreamento das margens dos cursos de água.
- 1.2.2 Corredores verdes promotores de fluxo gênico entre populações faunísticas e florísticas existentes entre fragmentos ambientais, ampliando a vitalidade deste sistema.
- 1.2.3 Influência positiva no micro clima do município.
- 1.2.4 Composição da paisagem urbana de Holambra.
- 1.2.5 Reserva territorial para equipamentos ambientais.

### **1.3 Legislação vigente:**

- 1.3.1 O Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) estabelece proteção às áreas de preservação ambiental dos cursos de água, rurais e urbanas, mantendo faixa lateral a partir da borda da calha do leito regular de largura mínima de 30 metros conforme Código Florestal (Lei Federal nº 12.727/2012).
- 1.3.2 O Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) estabelece proteção a algumas áreas de fragmento de mata conforme anexo VII, a atualizar.
- 1.3.3 Código do Meio Ambiente (Lei Complementar nº 170/2005)
- 1.3.4 Sistema Municipal de Meio Ambiente (Lei Ordinária nº 621/2007), Fundo Municipal de Meio Ambiente, Sistema Municipal de Informações Ambientais - SMIA
- 1.3.5 Instituição do COMDEMA (Decreto Municipal nº 680/2007)
- 1.3.6 Projeto Águas de Holambra (Suprema / SHS - 2013) e Projeto Nascentes (2015), que recomendou a restauração das matas ciliares, Plano de Saneamento Rural (2018 – em andamento), que alerta para o uso do manancial subterrâneo.

### **1.4 Fragilidades observadas:**

- 1.4.1 Abastecimento de água em nível crítico, pela baixa capacidade hídrica da microbacia da captação principal, com tendência a ser agravada pela ocupação dos loteamentos já implantados e no desenvolvimento agroindustrial esperado a montante da captação.
- 1.4.2 Alta pressão do valor fundiário sobre Áreas de Preservação Permanente – APPs.
- 1.4.3 Ciclo da água insustentável: captação disseminada por poços semiartesianos, lançamento de esgotamento sanitário por fossas negras, lançamento de águas pluviais sem regulação.
- 1.4.4 Trechos de ausência de mata ciliar nas APPs.
- 1.4.5 Perda de área de fragmentos florestais.
- 1.4.6 Perda de arborização urbana dentro dos lotes devida à conversão do uso residencial para o comercial, com reflexiva perda na composição da paisagem urbana.

1.4.7 Trechos de áreas livres urbanas sem arborização.

### **1.5 Potencialidades observadas:**

1.5.1 Possibilidade de implantação de equipamentos ambientais regionalizados: barragens menores, com captação e tratamento de água, estações de tratamento de esgoto compactas, recuperação da água de lavagem da ETA existente e reuso.

1.5.2 Incremento paisagístico.

1.5.3 Implantação de sistema ecossistêmicos.

1.5.4 Implantação de parques para lazer, educação ambiental e turismo.

1.5.5 Saúde pública.

### **1.6 Proposta de mapeamento do sistema de áreas verdes:**

1.6.1 Conceito de faixa de absorção: ampliação de 15 metros das margens das APPs com os objetivos de ampliar a proteção ao sistema hídrico, favorecer a continuidade territorial do sistema e possibilitar a implantação de equipamentos ambientais no sistema.

1.6.2 Mapeamento: APP dos cursos de água (30 metros) ampliados por área de absorção de 15 metros dos dois lados; APP nascentes (CONAMA = raio de 50m) ampliados por área de absorção de 15 metros radiais; APP de fragmentos de mata; áreas verdes urbanas (praças, parques e canteiros viários) e as interligações entre estas áreas formando corredores verdes.

1.6.3 Permeiam a área do sistema de áreas verdes os edifícios públicos, privados e o sistema viário, que passam a ter uma função ambiental mantendo a função já consolidada, o que exigirá no médio prazo a renovação de suas composições paisagísticas e infraestrutura sustentável. Segue em anexo mapa do Sistema de Áreas Verdes.

### **1.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo:**

1.7.1 Qualquer uso que não seja manejo ambiental.

- a. Contempla manejo ambiental: infraestrutura de abastecimento de água (represamentos, captação e tratamento), infraestrutura de tratamento de esgotamento sanitário, restauração de flora nativa, operações de contenção de assoreamento (terraceamento, tanques de drenagem e bacias de contenção), parques públicos ou privados (ciclovias, trilhas e estações de educação ambiental), centro de recuperação de animais silvestres.
- b. Restringe-se o uso agropecuarista, conforme regulação de uso de APPs no CONAMA.

---

<sup>1</sup> No caso de intenção de empreendimentos ambientais nas áreas privadas do sistema de áreas verdes deverá haver negociação entre ente público e proprietário através dos instrumentos de desapropriação, transferência do direito de superfície ou operações urbanas consorciadas.

- 1.7.2 Qualquer tipo de construção permanente com área impermeável maior que 5% (cinco por cento) da área de raio igual a 50 metros a partir do ponto central da implantação da construção no sistema de áreas verdes, incluindo passeios e acessos.
- 1.7.3 Todos os empreendimentos ambientais deverão ser aprovados pelo COMDEMA e Diretoria de Meio Ambiente, além da obrigatoriedade de outorga pelo DAEE e/ou licenciamento ambiental pela CETESB

## **1.8 Taxação sobre propriedade do solo:**

- 1.8.1 Isenção de ITR <sup>2</sup>ou IPTU mediante relatório anual junto à Diretoria de Meio Ambiente.
- 1.8.2 Pagamento por Serviços Ambientais<sup>3</sup> aos proprietários das áreas incluídas no sistema quando houver serviço ambiental contínuo através de legislação própria.

## **1.9 Recomendações para efetividade da diretriz:**

- 1.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização<sup>4</sup>.
- 1.9.2 Contratação de estudos técnicos especializados para projetos de empreendimentos ambientais a serem implantados no médio e longo prazo, como sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e disposição de resíduos sólidos, que atendam a regiões específicas, completando o sistema municipal que opera acima do limite da capacidade de atendimento.
- 1.9.3 Realização de programa de paisagismo e arborização urbana, estruturando as ações públicas e privadas neste sentido. Reforça-se aqui a importância do IPTU Verde no incentivo ao “espaço árvore” em desenvolvimento pelo COMDEMA.
- 1.9.4 Empoderamento do Conselho Municipal de Meio Ambiente de forma a garantir avaliação e acompanhamento participativa e técnica.<sup>5</sup>
- 1.9.5 As soluções para o Sistema de Áreas Verdes devem ser apresentadas para o COMTUR, considerando que o conselho apontou interesse turístico ambiental.

---

<sup>2</sup> Considerar proposta de solo urbano em todo território o que implica na cobrança de IPTU da macrozona agroambiental-turística ou da municipalização do ITR.

<sup>3</sup> Legislação complementar nos modelos da Secretaria Estadual de Meio Ambiente, ver editais PSA.

<sup>4</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

<sup>5</sup> O Ministério das Cidades recomenda as ações participativas da sociedade como incremento de efetividade para a gestão pública. O COMDEMA está institucionalizado e sua composição de membros deve ser atualizada.

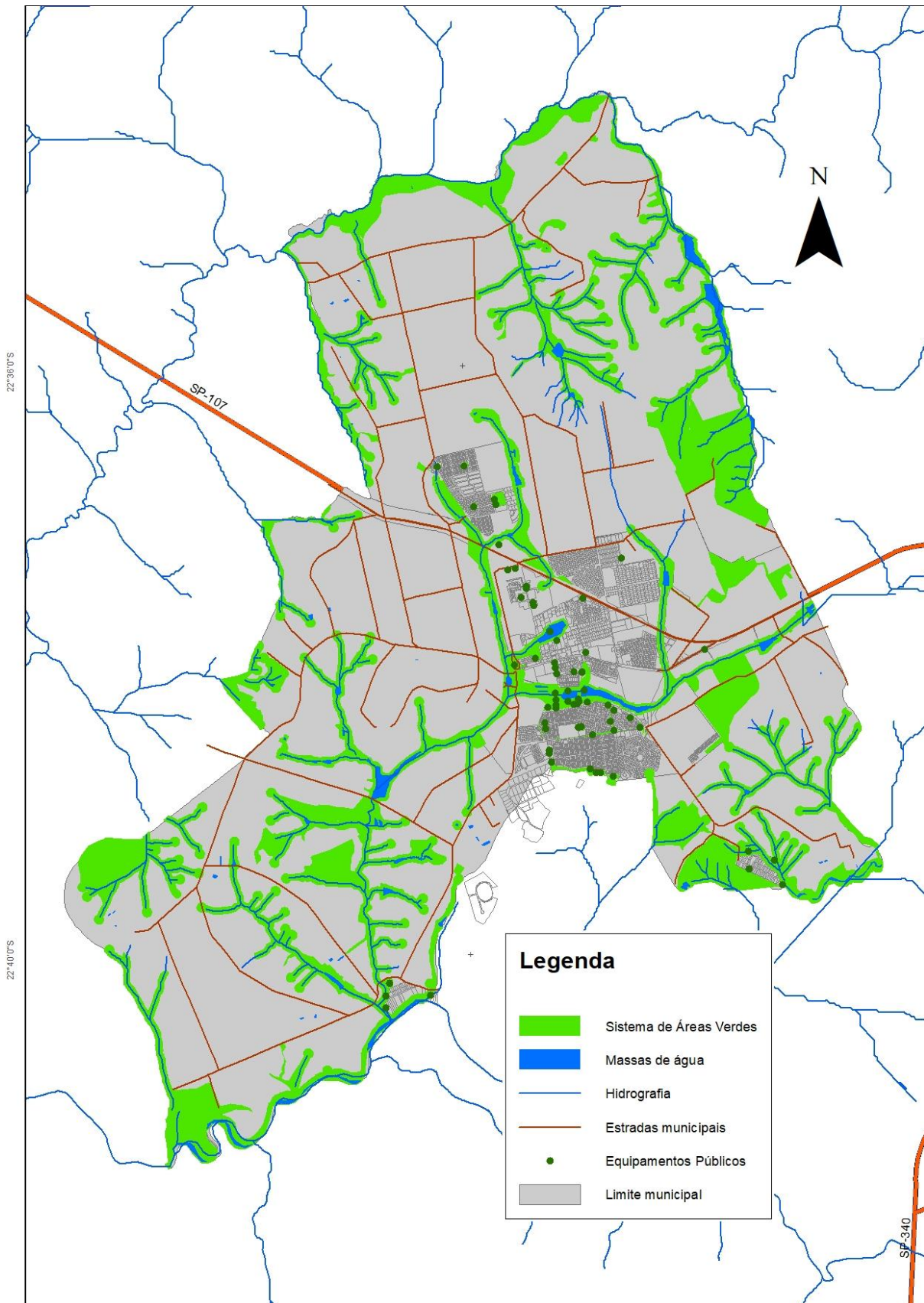


Figura 1 - MAPA 01 - SISTEMA DE ÁREAS VERDES. Área total do sistema: 4,50 km<sup>2</sup> (6% do território)

## **2 Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários**

### **2.1 Conceito:**

Espaços territoriais restritos a atender a qualificação do sistema viário. <sup>6</sup>

### **2.2 Objetivos:**

- 2.2.1 Estabelecer faixa de domínios a partir do eixo do sistema viário pré-definido no plano de mobilidade.
- 2.2.2 Possibilitar implantação de infraestrutura urbana para deslocamento de pedestres segura e confortável.
- 2.2.3 Possibilitar implantação de sistema cicloviário para uso cotidiano e turístico.
- 2.2.4 Possibilitar a implantação de dispositivos de acesso ao transporte público gratuito e melhoria de sua rede.
- 2.2.5 Possibilitar implantação de projetos de melhoria da circulação dos transportes individuais e de cargas, incluindo dispositivos de acesso às propriedades rurais e rotas de fuga para períodos dos eventos turísticos.
- 2.2.6 Promover o desenvolvimento econômico das margens da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107) e da Avenida Rota dos Imigrantes.
- 2.2.7 Promover recomposição paisagística – arborização urbana – a partir dos eixos de deslocamento.
- 2.2.8 Possibilitar implantação de mecanismos de contenção de águas pluviais.
- 2.2.9 Reserva territorial para possível implantação de acesso ferroviário turístico (Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas - PDDUI RMC).

### **2.3 Legislação vigente:**

- 2.3.1 Plano de Mobilidade Urbana (2015) em aprovação na Câmara Municipal.

### **2.4 Fragilidades observadas:**

- 2.4.1 Ausência de calçadas na zona rural, apesar da grande circulação de pedestres nas estradas rurais, e em algumas áreas no perímetro urbano.
- 2.4.2 Insegurança do deslocamento cicloviário, tanto cotidiano quanto turístico.
- 2.4.3 Perda de arborização urbana.
- 2.4.4 Baixo atendimento de estacionamento urbano e rural.
- 2.4.5 Conflito cotidiano com o transporte de cargas.
- 2.4.6 Problemas de drenagem urbana e rural que ocasionam o alagamento de vias.
- 2.4.7 Limitação de uso das estradas rurais quanto a retorno e acesso às propriedades pela infraestrutura e dimensões existentes.
- 2.4.8 Conflito em horários de picos cotidianos do tráfego regional nos acessos ao município e nos eventos turísticos, agravado pelos cruzamentos intraurbanos na rodovia.

### **2.5 Potencialidades observadas:**

- 2.5.1 Compartilhamento de vias de pedestres e ciclistas, possibilitado pela baixa velocidade de veículos nas vias urbanas e pelos projetos já implantados na Rua Dória Vasconcelos e Avenida Rota dos Imigrantes. Percebe-se tendência a um comportamento mais humanizado nos deslocamentos intraurbanos.
- 2.5.2 Uso cicloviário presente.
- 2.5.3 Transporte público gratuito por todo o território.
- 2.5.4 Acesso turístico pela Rodovia Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros (SP 340).
- 2.5.5 Possível acesso turístico ferroviário.<sup>7</sup>

## **2.6 Proposta de mapeamento mapa das faixas de domínio, com mapa em anexo:**

- 2.6.1 Incluir nas faixas de domínio das estradas rurais, atualmente 30 metros com restrição de uso e ocupação, a restrição para implantação de taludes resultantes de qualquer movimento de terra dentro da propriedade.
- 2.6.2 Faixa de domínio de 22 metros no traçado do anel viário proposto pelo Plano de Mobilidade urbana.
- 2.6.3 Proposta de anel viário expandido, com o objetivo de:
  - 2.6.3.1 Solicitar estudos de municipalização do trecho intraurbano da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107), oferecendo faixa de domínio para implantação de anel rodoviário. Trecho possui cruzamentos e acessos intraurbanos importantes, alto valor para desenvolvimento comercial e turístico, e relevância na qualificação da paisagem urbana.
  - 2.6.3.2 Evitar desumanização da Avenida das Dálidas, consequência da prioridade à circulação fluida de automóveis e cargas, portanto evitando interrupções a este tráfego com semáforos e possibilitando maior velocidade, o que desarticulária a vivência entre as margens da avenida.
  - 2.6.3.3 Minimizar a segregação do Bairro Imigrantes.
- 2.6.4 Largura das faixas de domínio urbanas nas vias arteriais e coletoras= 22 metros<sup>8</sup>
- 2.6.5 Mapeamento de lotes urbanos demarcados com o instrumento de direito de preempção com destinação a estacionamentos públicos e/ou dispositivos viários.
- 2.6.6 Mapeamento de faixa de domínio para expansão ferroviária turística (dados ausentes – integração com projeto do PDDUI - RMC).

---

<sup>7</sup> Intenção de ampliação da linha turística Anhumas-Jaguariúna apresentada nos debates do PDDUI da região Metropolitana de Campinas.

<sup>8</sup> Implica em projetos de adequação para os estrangulamentos viários existentes.

## **2.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo nas faixas de domínio:**

- 2.7.1 Proibição das movimentações de solo como cortes e aterros.
- 2.7.2 Proibição de qualquer tipo de construção, incluindo fechamentos e acessos.
- 2.7.3 Proibição de lançamento de águas pluviais indireta (obrigatoriedade de dispositivos de drenagem interna ao lote) ou direta (ponto final de dispositivos de drenagem).
- 2.7.4 Arborização com aprovação prévia pelo Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural e Departamento de Agricultura e Meio Ambiente.
- 2.7.5 Não se restringe uso agrário intermitente, desde que atenda às condições anteriores;
- 2.7.6 Todos os empreendimentos viários deverão ser aprovados pelos CMDU e CMDR, ou por Comissão de Mobilidade Urbana de composição paritária entre gestão pública e representatividade social.

## **2.8 Taxação sobre propriedade do solo:**

- 2.8.1 Isenção de ITR<sup>9</sup> ou IPTU mediante relatório anual junto ao Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural.

## **2.9 Recomendações para efetividade da diretriz:**

- 2.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização.<sup>10</sup>
- 2.9.2 Municipalização da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107) no trecho urbano para uso intra-urbano da via, acesso direto às suas margens para desenvolvimento econômico e humanização dos cruzamentos cotidianos.
- 2.9.3 Estudos técnicos e projetos especializados para empreendimentos viários a serem implantados no médio/ longo prazo, conforme orientação do Plano de Mobilidade Urbano.
- 2.9.4 Criação de Comissão de Mobilidade Urbana ou empoderamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de forma a garantir avaliação e acompanhamento participativa e técnica.
- 2.9.5 A malha de faixas de domínio viário deve ser debatida e consultada pelo COMTUR e pelo COMDEMA.

---

<sup>9</sup> Considerar proposta de solo urbano em todo território, o que implica na cobrança de IPTU na macrozona agroambiental-turística, ou da municipalização do ITR.

<sup>10</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

47°4'0"W

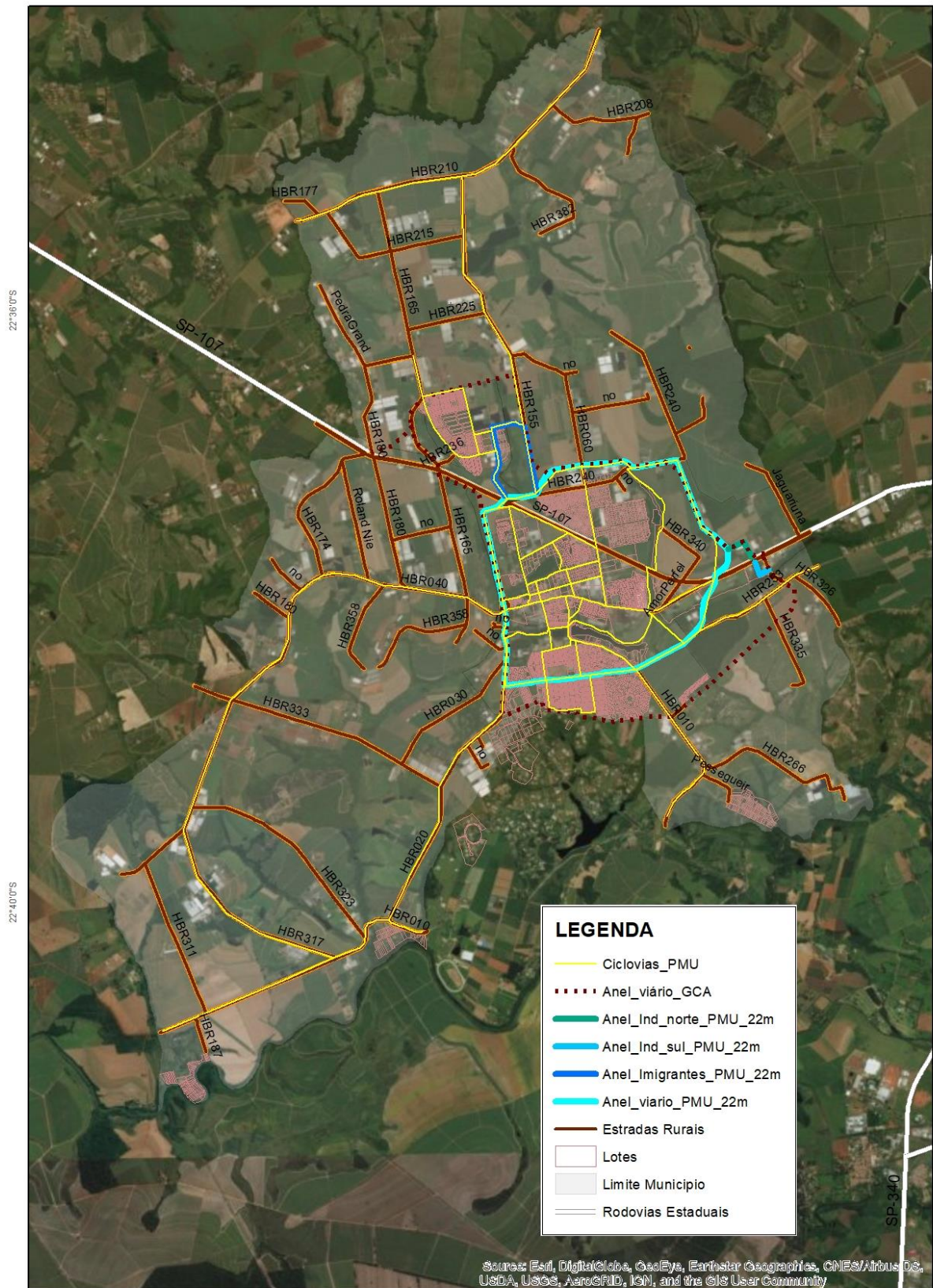


Figura 2 - MAPA 02 - SISTEMA DE FAIXAS DE DOMÍNIO VIÁRIAS



### **3 Diretrizes Associadas: Uso Misto em Todo Território. IPTU Especial Residencial. Uso Compulsório.**

#### **3.1 Conceitos:**

- 3.1.1 Uso misto: Associação dos usos residenciais, usos produtivos e de lazer no mesmo território a ser controlado pelos Estudos de Impacto de Vizinhança<sup>11</sup>, a partir do macrozoneamento proposto<sup>12</sup>.
- 3.1.2 IPTU especial residencial: desconto de IPTU para fixação de uso residencial nos moldes existentes nas áreas consolidadas no centro da cidade, onde é nítido o processo de esvaziamento pela pressão do comércio turístico.
- 3.1.3 Utilização compulsória: Obrigatoriedade de uso contínuo dos espaços construídos, nas áreas mapeadas, com prazo de atendimento curto<sup>13</sup>. Caso não haja o atendimento do uso no prazo disposto encaminha-se para aplicação de IPTU progressivo<sup>14</sup>.

#### **3.2 Objetivos:**

- 3.2.1 Fixação do uso residencial nas áreas originais, que imprime uso contínuo do território, evitando o esvaziamento inerente à funcionalidade de áreas de usos restritos comercial, turístico ou industrial.
- 3.2.2 Promover o sentimento de pertencimento ao lugar, que ocorre com o vínculo do morador com seu território e aponta para a manutenção da identidade e autenticidade urbanas.
- 3.2.3 Permanência da moradia rural ligada à produção agrícola.
- 3.2.4 Priorização do uso cotidiano sobre o uso turístico, tornando a economia local menos vulnerável aos condicionantes externos.
- 3.2.5 Atender a tendência de negócios de subsistência ligados ao turismo, dispersos no território.
- 3.2.6 Equilíbrio social com menor segregação urbana, o que reflete em menor tendência à violência urbana.
- 3.2.7 Melhorar a acessibilidade urbana no sentido de direito à cidade.

#### **3.3 Legislação vigente:**

- 3.3.1 Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000).

#### **3.4 Fragilidades observadas:**

---

<sup>11</sup> Estudos de Impacto de Vizinhança estão detalhados em diretriz própria.

<sup>12</sup> Macrozonas para definição da função social de cada território urbano: Macrozona agroambiental-turística e Macrozona urbana.

<sup>13</sup> Sugere-se um ano.

<sup>14</sup> IPTU progressivo está detalhado na diretriz dos instrumentos urbanísticos.

- 3.4.1 Segregação urbana através de loteamentos e condomínios residenciais horizontais fechados.
- 3.4.2 Alto valor fundiário agravado pela segregação espacial, que expulsa a população residente.
- 3.4.3 Uso descontínuo do território, vazios urbanos, parcelamentos sem ocupação com consequente menor aproveitamento da infraestrutura existente ocasionada pela dispersão urbana.
- 3.4.4 Perda de identidade dada pelo desenho urbano original da cultura cooperativista dos fundadores de Holambra, portanto não segregado, que lhe imprimiu a boa qualidade de vida percebida atualmente por moradores e visitantes.
- 3.4.5 Vulnerabilidade econômica do setor comercial, por não haver consumo de massa e existir o hábito cultural de compras regionais.
- 3.4.6 Vulnerabilidade aos processos de fluxo migratório de contingentes empobrecidos pela desigualdade nacional e regional.
- 3.4.7 Dados de demanda habitacional inconsistentes.

### **3.5 Potencialidades observadas:**

- 3.5.1 Intensificação do uso do solo através de diversidade funcional.
- 3.5.2 Agricultura intensiva e agronegócio da flor, de uso compatível com outras funções urbanas.
- 3.5.3 Turismo compatível e desejável com outras funções urbanas.
- 3.5.4 Fluxos migratórios de classe produtiva, com intenção de maior qualidade de vida (ambiente urbano especial e não violento) pela posição na Região Metropolitana de Campinas - RMC.
- 3.5.5 Fluxos turísticos contínuos pela inserção na Região Metropolitana de Campinas - RMC.

### **3.6 Proposta de mapeamento, com mapa em anexo:**

- 3.6.1 Macrozona de uso agroambiental-turístico e macrozona urbana.
- 3.6.2 Uso misto em todo o território.
- 3.6.3 Áreas de aplicação de IPTU especial residencial.
- 3.6.4 Áreas de aplicação do uso compulsório.

### **3.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo:**

- 3.7.1 Revisão da LUOS
- 3.7.2 Uso residencial unifamiliar e comércio/serviço local permitidos em todo o território.
- 3.7.3 Residencial multifamiliar: aprovação e regularização obrigatórias pelo EIV.
- 3.7.4 Comércio e serviço regional e/ ou com geração de incomodidade: aprovação e regularização obrigatórias pelo EIV.
- 3.7.5 Institucionais: aprovação obrigatória pelo EIV<sup>15</sup>.
- 3.7.6 Indústrias: aprovação pelo EIA e EIV.

---

<sup>15</sup> Os projetos que demandam investimentos dos programas governamentais e/ ou Parcerias Público Privadas se beneficiam do EIV nos processos de aprovação, quando não são obrigatórios.

### **3.8 Taxação sobre propriedade do solo:**

- 3.8.1 IPTU regular em todo território.
- 3.8.2 IPTU rural sob relatório anual de comprovação de produção.
- 3.8.3 IPTU especial residencial, nas áreas mapeadas.
- 3.8.4 IPTU verde e de preservação de patrimônio<sup>16</sup>.
- 3.8.5 IPTU progressivo<sup>17</sup>.

### **3.9 Recomendações para efetividade da diretriz:**

- 3.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização<sup>18</sup>.
- 3.9.2 IPTU verde conforme estudos COMDEMA.
- 3.9.3 IPTU de preservação patrimonial, através do desenvolvimento de Plano de Patrimônio Cultural.
- 3.9.4 Desenvolvimento de Plano Municipal de Habitação.

---

<sup>16</sup> IPTU verde e de patrimônio deverão ser estudados pelos Conselhos devidos em conjunto com o PD.

<sup>17</sup> IPTU progressivo está detalhado na diretriz de uso dos instrumentos legais urbanísticos.

<sup>18</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

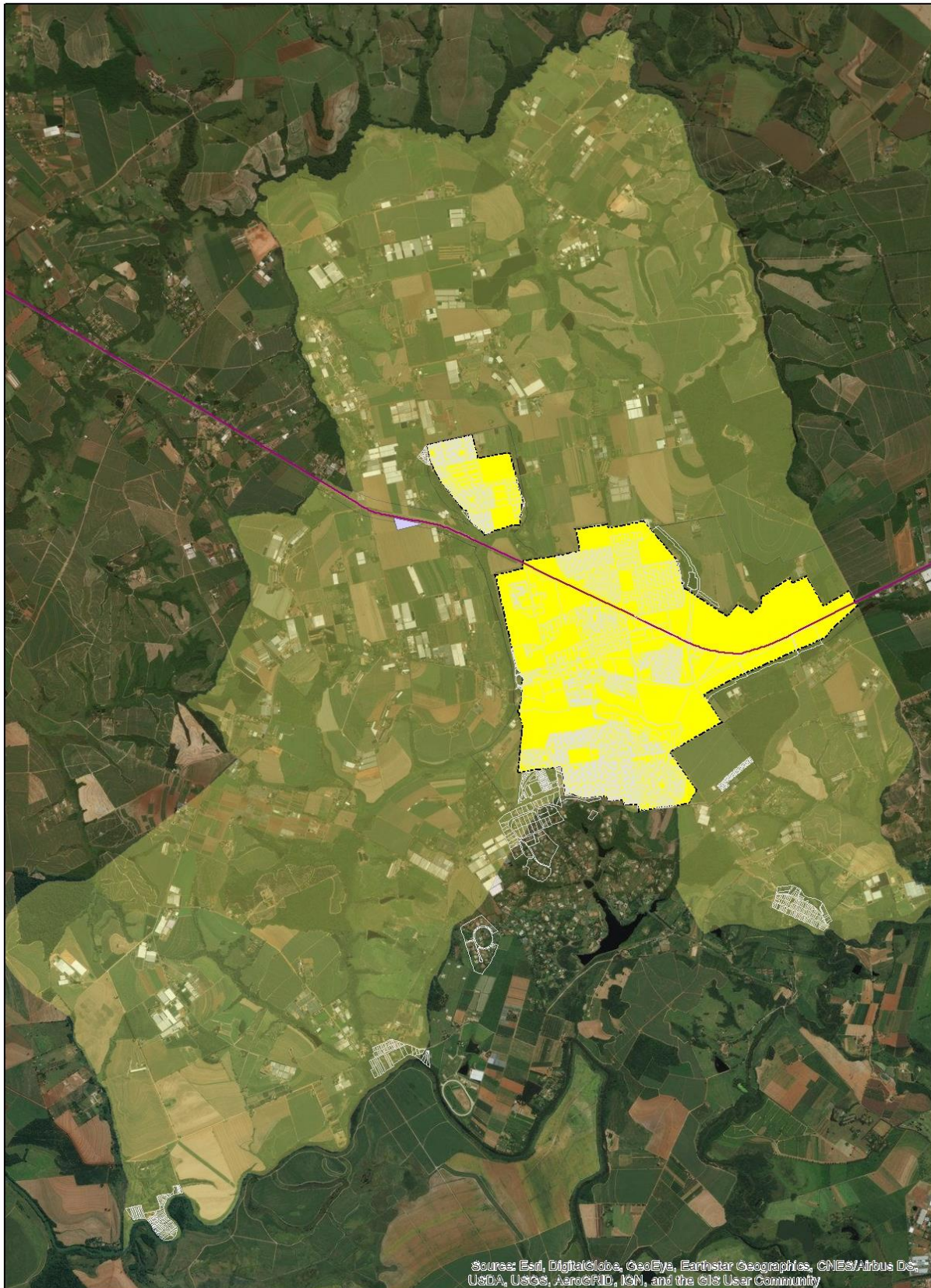


Figura 3 - MAPA 03 - USO MISTO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA. Uso misto em todo território, utilização compulsória em amarelo.

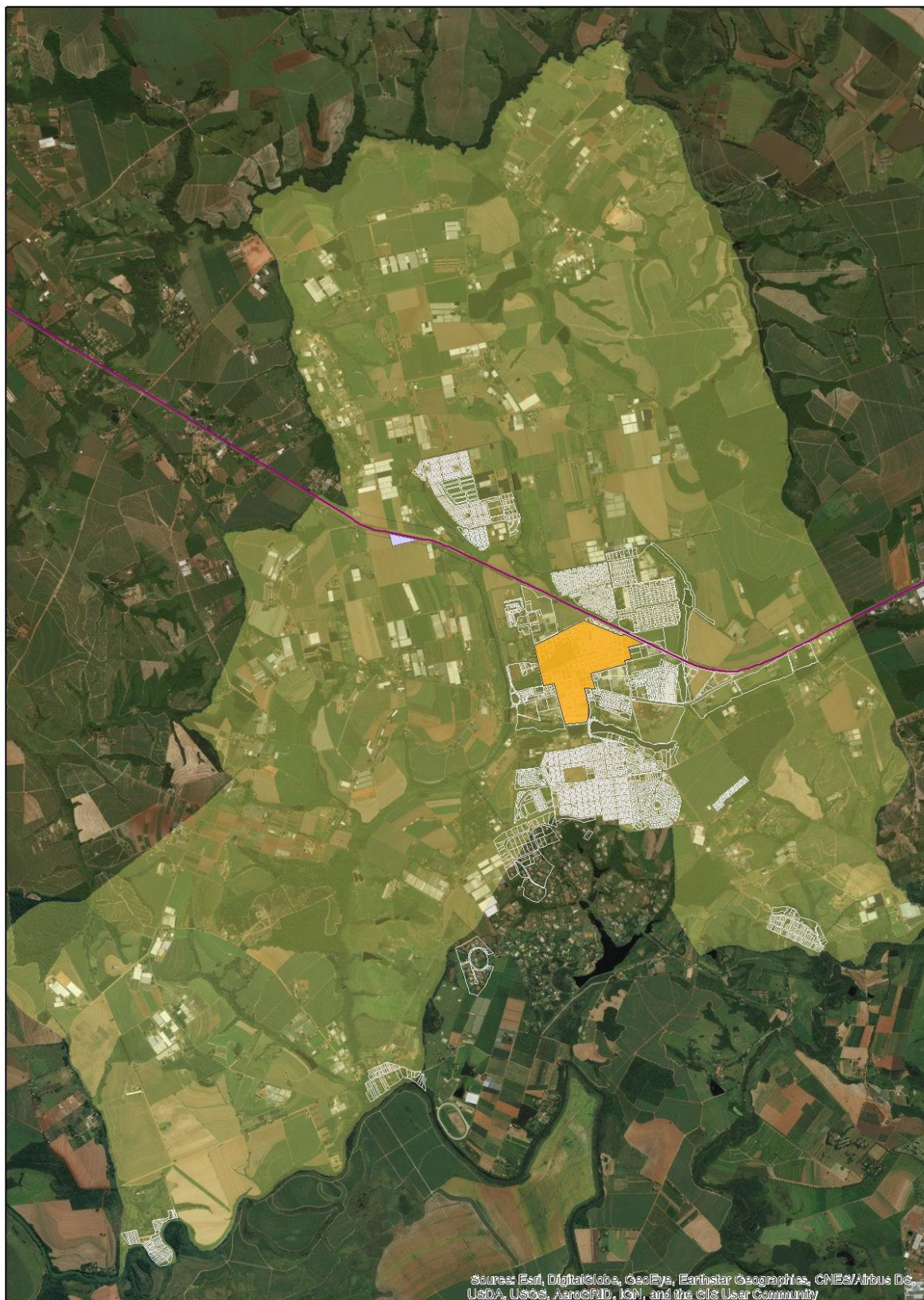


Figura 4 - MAPA 04 - IPTU RESIDENCIAL. Área de IPTU residencial destacada em laranja.

## **4 Diretriz: Fachada Ativa**

### **4.1 Conceito:**

Fachada ativa corresponde ao desenho e à ocupação da fachada localizada no alinhamento de espaços públicos.

### **4.2 Objetivos:**

- 4.2.1 Promover a interação visual entre espaços privados e públicos, evitando a multiplicação de planos fechados e aproveitando os índices baixos de ocupação do lote.
- 4.2.2 Promover usos mais dinâmicos dos passeios públicos em interação com atividades instaladas a fim de fortalecer a vida urbana nos espaços públicos.
- 4.2.3 Garantir desenho urbano com estratégias de vigilância do espaço público, o que pode inibir a degradação e outros itens de violência urbana.
- 4.2.4 Manter a paisagem urbana existente.
- 4.2.5 Manter interesse turístico.

### **4.3 Legislação vigente:**

- 4.3.1 Lei Ordinária nº 507/2004 – sobre fechamento de loteamentos; fachada cenográfica holandesa (2004)

### **4.4 Fragilidades observadas:**

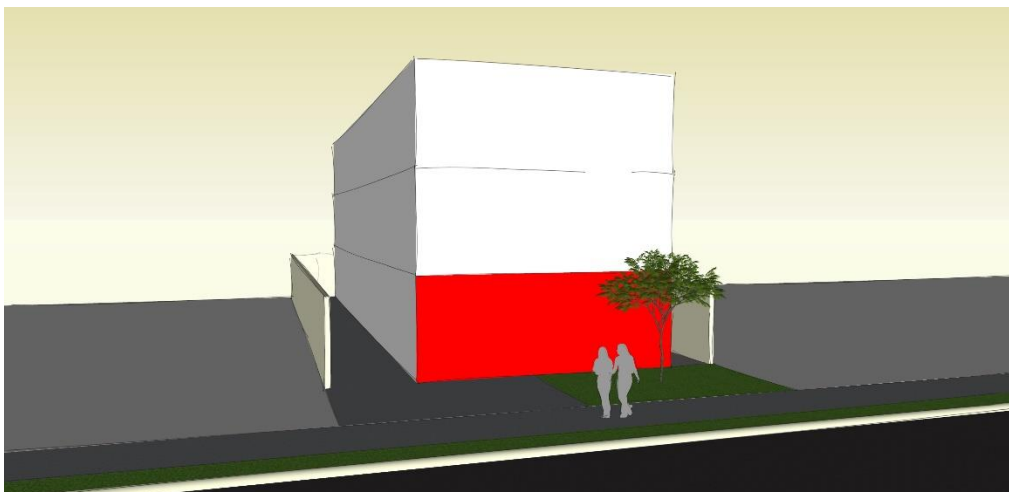
- 4.4.1 Multiplicação de planos fechados que isolam o espaço privado do público, refletindo em menor vínculo do cidadão com áreas públicas.
- 4.4.2 Ausência de calçadas e passeios.
- 4.4.3 Segregação urbana.
- 4.4.4 Perda de arborização urbana.
- 4.4.5 Perda da paisagem urbana.
- 4.4.6 Cernização de fachadas e superficialidade estética.<sup>19</sup>

### **4.5 Potencialidades observadas:**

- 4.5.1 Intensificação do uso do solo através de diversidade funcional.
- 4.5.2 Uso de metodologia para Prevenção do Crime através do Design Ambiental (CPTED).<sup>20</sup>

### **4.6 Proposta de desenho esquemático em anexo:**

- 4.6.1 Permeabilidade visual
- 4.6.2 Permeabilidade do solo e paisagismo
- 4.6.3 Uso público de recuos nos espaços comerciais e institucionais



*Figura 5 - Imagem esquemática da fachada ativa em indústria e comércio – opção 1*



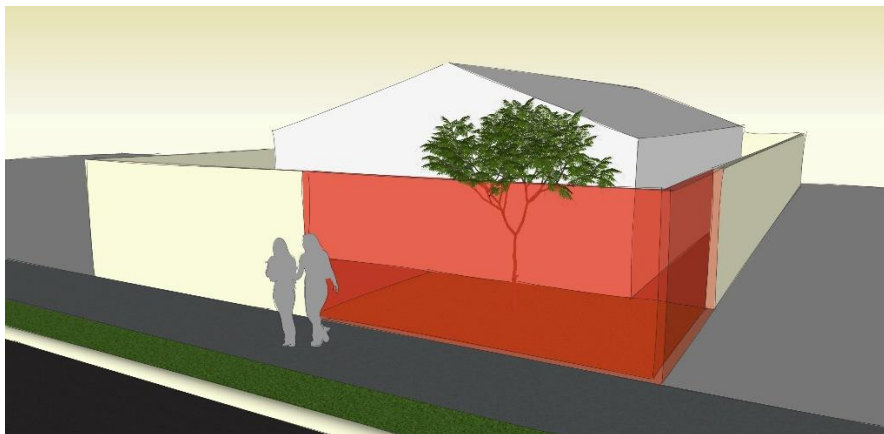
*Figura 6 - Imagem esquemática da fachada ativa em indústria e comércio – opção 2*



*Figura 7 - Permeabilidade visual no fechamento de muro das residências - opção 1*

<sup>19</sup> Sobre perdas da cenarização em Holambra sugerimos: Mello, J.L.V.H.; Braga, S.S. Holambra: turismo, patrimônio e perdas. Revista Brasileira de Ecoturismo, São Paulo, v.10, n.1, fev/abr 2017, pp.64-92

<sup>20</sup> Sobre CPTED sugerimos: PESSOTTI, Luciene. Critérios de desenho urbano e as intervenções de integração de arquitetura e urbanismo com a segurança das cidades: Colômbia, Chile e Brasil. In: IX Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Bogotá, Junio 2017. Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya, 2017.



*Figura 8 - Permeabilidade visual no fechamento de muro das residências - opção 2*



*Figura 9 - Permeabilidade visual no fechamento de muro das residências - opção 3*

#### **4.7 Recomendações para efetividade da diretriz:**

4.7.1 Incentivo à regularização das fachadas existentes através de programas informativos.



## **5 Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (Estatuto das Cidades Lei 10.257/2001) – Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas.**

Os instrumentos mencionados são ferramentas legais para atendimento:

- Da função social da cidade, relacionada à garantia dos espaços coletivos: circulação, espaços de uso coletivo, áreas protegidas, equipamentos e serviços urbanos e comunitários;
- Da função social da propriedade, relacionada à destinação social, econômica e ambiental dos imóveis.

Salienta-se que, conforme a CF 1988, o direito de uso do solo é estipulado pelo Plano Diretor de cada município, não interferindo no direito de propriedade.

### **5.1 Utilização compulsória**

5.1.1 Conceito: Toda edificação subutilizada ou não utilizada, conforme sua aprovação urbanística, não está cumprindo sua função social tampouco promovendo o desenvolvimento do município. Constatada a situação irregular, o proprietário será notificado (a notificação será averbada no Registro de Imóveis), e este terá 12 (doze) meses para efetivar o uso preestabelecido, sob pena de arcar com ônus de IPTU progressivo.

5.1.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.

5.1.3 Critérios:

5.1.3.1 Trata-se da destinação de todo edifício construído.

5.1.3.2 Área de aplicação mapeada nas áreas consolidadas dentro do perímetro urbano 2011 (ver MAPA 03).

5.1.3.3 Prazo de atendimento à fiscalização para edifícios construídos igual a 12 (doze) meses.

## 5.2 Edificação compulsória

- 5.2.1 Conceito: todo lote resultante de parcelamento que não recebe edificação conforme seu projeto urbanístico aprovado não está cumprindo sua função social, tampouco promovendo o desenvolvimento do município. Constatada a situação irregular, o proprietário será notificado (a notificação será averbada no Registro de Imóveis), e este terá 12 (doze) meses para protocolar projeto, mais 12 (doze) meses para iniciar as obras da edificação e mais 36 (trinta e seis) meses para finalizá-la e efetivar uso preestabelecido, sob pena de arcar com ônus de IPTU progressivo.
- 5.2.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.
- 5.2.3 Critérios:
- 5.2.3.1 Trata-se da destinação de todo lote vazio, independentemente do tempo de existência de seu parcelamento.
- 5.2.3.2 Área de aplicação corresponde ao perímetro urbano da lei vigente (MAPA 05).
- 5.2.3.3 Prazo de atendimento à fiscalização para edificação no total igual a 60 (sessenta) meses.

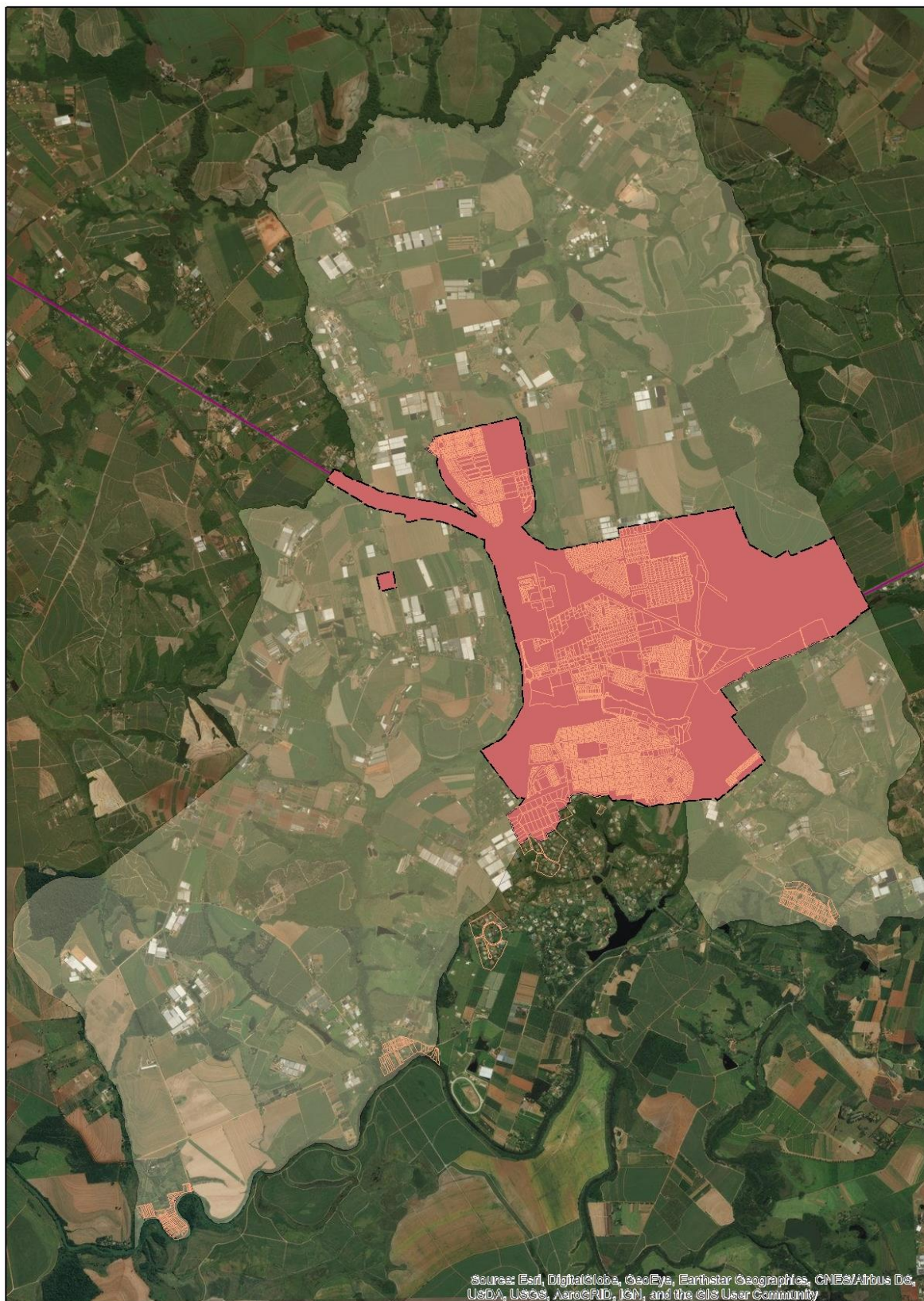


Figura 10 - MAPA 05 - EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA. Áreas aprovadas até a promulgação da nova lei de Plano Diretor.

### **5.3 IPTU progressivo no tempo**

- 5.3.1 Conceito: IPTU progressivo no tempo é o ônus com o qual o proprietário do imóvel tem que arcar por não ter cumprido as condições e os prazos determinados para a edificação ou utilização compulsórios.
- 5.3.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.
- 5.3.3 Critérios:
  - 5.3.3.1 Considerando o IPTU regular estabelecido pelo município de 4% (quatro por cento) sobre o valor venal do imóvel, caso não seja atendido a utilização ou edificação compulsória nos prazos determinados, haverá cobrança crescente de IPTU, a cada ano na razão de uma vez e meia o valor regular do imposto até atingir 15% (quinze por cento) no quarto ano, que é o limite confiscatório imposto por lei.
  - 5.3.3.2 Trata-se da destinação das edificações subutilizadas ou não utilizadas, e dos lotes não edificados na área de aplicação do instrumento.

### **5.4 Desapropriação:**

- 5.4.1 Conceito: Aquisição de imóvel ou parte deste pelo ente municipal pelo preço avaliado (que pode ser inferior ao de mercado).
- 5.4.2 Objetivos: Executar projetos de infraestrutura urbana e/ou reserva fundiária.
- 5.4.3 Critérios:
  - 5.4.3.1 Decorridos 60 (sessenta) meses de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de edificação ou utilização o município pode desapropriar o imóvel.
  - 5.4.3.2 O município poderá desapropriar áreas designadas nas faixas de domínio viárias ou no sistema de áreas verdes para executar projetos de infraestrutura urbana.

### **5.5 Outorga onerosa do direito de construir:**

- 5.5.1 Conceito: Cobrança de valor estipulado gerado pela criação, por força de lei, de “solo criado” equivalente à construção de área ( piso utilizável) excedente ao limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para determinado lote ou gleba.
- 5.5.2 Objetivos: Facultar ao município a possibilidade de conferir de forma onerosa o direito de edificar além da área relativa ao coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, verticalizando-o.
- 5.5.3 Critérios:
  - 5.5.3.1 Aprovação de EIV.
  - 5.5.3.2 Limite máximo de Coeficiente de Aproveitamento (CA) a atingir igual a 3.
  - 5.5.3.3 Limite máximo de 5 (cinco) pavimentos acima do térreo, com gabarito máximo de 20 (vinte) metros.

- 5.5.3.4 O número de vagas de estacionamento na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) deve ser revisada e, por conseguinte, ser aplicada para concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

## **5.6 Operações urbanas consorciadas:**

- 5.6.1 Conceito: São intervenções e medidas coordenadas pelo poder público com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, a fim de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.
- 5.6.2 Objetivo: Viabilizar obras de infraestrutura urbana.
- 5.6.3 Critérios: Operações a serem empreendidas nas áreas das faixas de domínio viário, no sistema de áreas verdes e nas áreas demarcadas como direito de preempção conforme função e restrições estabelecidos por cada sistema, mediante projetos aprovados por EIV e EIA.

## **5.7 Direito de preempção:**

- 5.7.1 Conceito: Preferência dada ao Poder Público de adquirir lotes ou glebas de localização estratégica no município.
- 5.7.2 Objetivo: Possibilitar a aquisição, pelo município, de imóveis situados em áreas destinadas à execução de projetos específicos de interesse coletivo.
- 5.7.3 Critérios:
- 5.7.3.1 Áreas de localização estratégica (MAPA 06).
- 5.7.3.2 Glebas ou edificações subutilizadas de grande impacto urbano.

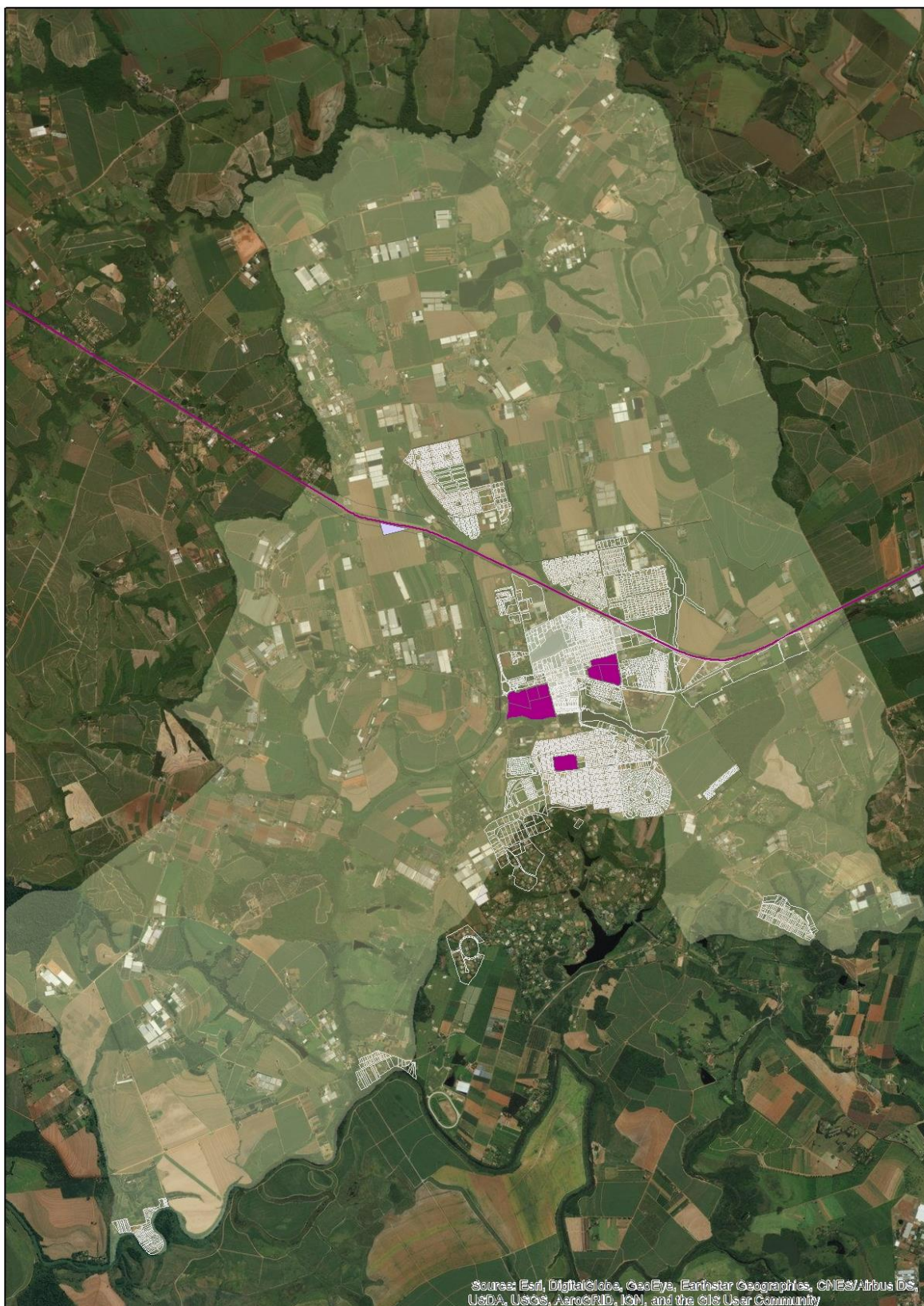


Figura 11 - MAPA 06 – ÁREAS PARA APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

---

## **5.8 Recomendações para efetividade dos instrumentos da diretriz:**

### **5.8.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização<sup>21</sup>.**

---

<sup>21</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

## **6 Diretriz: Estudos de Impacto de Vizinhança<sup>22</sup>**

### **6.1 Conceito:**

Instrumento urbanístico para regular a instalação de empreendimentos visando mitigação de seus impactos sociais, ambientais e urbanos, garantindo o processo democrático pela corresponsabilidade participativa através das deliberações dos conselhos e/ou audiências públicas.

### **6.2 Objetivos:**

- 6.2.1 Corresponsabilidade sobre decisões de implantação e operação de empreendimentos entre a gestão pública e a população envolvida.
- 6.2.2 Possibilitar a análise de caso por corpo técnico especializado, com maior repertório de medidas mitigatórias a serem estabelecidas.
- 6.2.3 Facilitar a fiscalização dos empreendimentos no longo prazo, pelo compromisso assumido na comunidade.
- 6.2.4 Evitar descontinuidade de empreendimentos por processos políticos, pelo compromisso assumido na comunidade.
- 6.2.5 Priorizar empreendimentos de função social e desenvolvimento urbano coletivos.

### **6.3 Legislação vigente:**

- 6.3.1 Consta no Plano Diretor (2007), com pouca aplicabilidade.

### **6.4 Fragilidades observadas:**

- 6.4.1 Com frequência a comunidade não tem informações sobre as incomodidades geradas pelos empreendimentos antes da operação dos mesmos. A partir da percepção do impacto, as medidas mitigadoras tornam-se mais difíceis de serem implantadas, causando ônus à gestão pública.
- 6.4.2 Projetos de empreendimentos de planejamento frágil, cujos impactos não são previstos, com tendência à descontinuidade de atividades.

---

<sup>22</sup> A abordagem apresentada está referenciada nos Cadernos Técnicos de Estudos de Impacto de Vizinhança, pelo Ministério das Cidades, 2018.



## **6.5 Potencialidades observadas:**

- 6.5.1 Qualificação dos empreendimentos no município.
- 6.5.2 Participação popular na fiscalização dos mesmos.
- 6.5.3 Divulgação positiva dos empreendimentos.

## **6.6 Composição do EIV:**

- 6.6.1 Apresentação geral do empreendimento.
- 6.6.2 Localização em SIG
- 6.6.3 Cronograma de obras.
- 6.6.4 Projeto arquitetônico completo em escalas apropriadas, incluindo inserção na paisagem urbana (contexto de vizinhança) através de:
  - 6.6.4.1 Implantação, com atendimentos de índices urbanos, acessos e fluxograma
  - 6.6.4.2 Projeto da fachada ativa, incluindo fachadas pré-existentes vizinhas ao empreendimento e uso publicitário.
  - 6.6.4.3 Projeto de vagas de estacionamento.
- 6.6.5 Análise do adensamento populacional – projeção no tempo – capacidade de atendimento à infraestrutura
- 6.6.6 Valorização urbana – efeitos positivos (recuperação de áreas degradadas) e negativos (expulsão dos moradores).
- 6.6.7 Mobilidade urbana – geração de tráfego
- 6.6.8 Conforto ambiental – estudos arquitetônicos de projeção de sombras na vizinhança, barreiras à ventilação urbana, nível de ruídos e horários de uso, qualificação de gases e cheiros oriundos da operação, geração de calor.
- 6.6.9 Movimentação de terra e impermeabilização do solo.

## **6.7 Tipos de empreendimentos a exigir EIV:**

- 6.7.1 Qualquer outorga onerosa do direito de construir.
- 6.7.2 Uso comercial ou serviços.
- 6.7.3 Uso industrial.
- 6.7.4 Uso institucional – Facilita a obtenção de verbas estaduais e federais, obrigatória em projetos de parcerias público privadas.
- 6.7.5 Uso ambiental – Faz parte do processo de projetos técnicos ambientais, assim como EIA.
- 6.7.6 Grandes eventos culturais e esportivos.

---

**6.8 Avaliação do EIV:**

6.8.1 Protocolo e análise prévia do Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural com encaminhamento deliberativo a um ou mais conselhos a saber:

6.8.1.1 CMDU

6.8.1.2 CMDR

6.8.1.3 COMDEMA

6.8.1.4 COMTUR

6.8.1.5 Conselho de Saúde

6.8.1.6 Conselho de Educação

6.8.2 Caso haja impasse interno aos Conselhos deverá ser convocada audiência pública nos moldes do Estatuto das Cidades.

**6.9 Acompanhamento e fiscalização do empreendimento:**

6.9.1 Criação do Departamento de Fiscalização Urbana.

6.9.2 Conselhos que aprovaram o empreendimento.

**6.10 Recomendações para efetividade da diretriz:**

6.10.1 Fortalecer a constituição dos Conselhos e evitar composições homogêneas.

## **7 Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária**

Recomenda-se o desenvolvimento de um Plano Municipal de Habitação para análise detalhada da questão da demanda de habitação social e regularização fundiária no município. Deve-se constar:

### **7.1 Conceitos:**

- 7.1.1 Regularização fundiária: A Lei Federal nº 11.977/2009 estabelece em seu artigo 46 o conceito de regularização fundiária como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. A aplicação deste instrumento está restrita às ocupações irregulares de interesse social, não às irregularidades de interesses específicos.
- 7.1.2 Zonas de interesse social: Demarcação de glebas para fins de investimentos em habitação social para demanda social com renda abaixo de três salários mínimos.

### **7.2 Objetivos:**

- 7.2.1 Responder ao problema da falta de registro imobiliário em assentamentos irregulares, originando título jurídico que concede ao beneficiário algum direito real sobre o imóvel em questão, além de garantir a regulação do solo pelo município e arrecadação dos impostos devidos.
- 7.2.2 Atender demanda habitacional para moradores holambrenses com renda familiar abaixo de três salários mínimos.

### **7.3 Legislação vigente:**

- 7.3.1 Os condicionantes para demarcação de Zona de Interesse Social constam apropriadamente no Plano Diretor atual (nº 183/2007) e na Lei de Parcelamento do Solo (nº 98/2000).
- 7.3.2 Lei Federal nº 11.977/2009 estabelece normas gerais para a Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos.
- 7.3.3 Medida Provisória MP 2.220/2001 regulamenta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.
- 7.3.4 Decreto Lei DL 271/1967 regulamenta a Concessão de Direito Real de Uso.
- 7.3.5 Lei Federal nº 12.424/2011, entre outras, altera a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) para dispor sobre a Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos.
- 7.3.6 Lei Federal 12.727/2012 (Novo Código Florestal), admite a regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente anteriores a 31/12/2007.

#### **7.4 Fragilidades observadas:**

- 7.4.1 Identificação de ocupações irregulares de interesse social na zona rural.
- 7.4.2 Inconsistência no diagnóstico de demanda por habitação no município.

#### **7.5 Potencialidades observadas:**

- 7.5.1 A maior parte das ocupações irregulares atendem interesses específicos e poderão ser autuadas a partir das outras diretrizes propostas nesta revisão.
- 7.5.2 As ocupações de interesse social identificadas são pouco adensadas e passíveis de regularização e ou reassentamento.
- 7.5.3 A ocupação irregular em área de APP identificada é recente, não se encaixando nas condições de regularização do Novo Código Ambiental.

#### **7.6 Promotores de regularização fundiária**

- 7.6.1 Conforme artigo 50 da Lei 11.977/2009: Cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.
- 7.6.2 Procedimento disponível no Programa Papel Passado, Ação 8866 do Ministério das Cidades, em Apoio à Regularização Fundiária em Áreas Urbanas, cujas etapas devem compreender:
  - 7.6.2.1 Diagnóstico;
  - 7.6.2.2 Definição da estratégia;
  - 7.6.2.3 Trabalho social;
  - 7.6.2.4 Cartografia básica;
  - 7.6.2.5 Regularização da base imobiliária;
  - 7.6.2.6 Cadastro físico;
  - 7.6.2.7 Cadastro social;
  - 7.6.2.8 Projeto de Regularização Fundiária;
  - 7.6.2.9 Registro do parcelamento;
  - 7.6.2.10 Titulação e registro.

## **8 Diretriz: revisão da Lei de parcelamento do solo**

Recomenda-se a revisão da Lei Complementar nº 98/2000, que rege sobre o parcelamento do solo urbano em Holambra. Sugere-se constar:

### **8.1 Conceito**

- 8.1.1 Maior compactação e adensamento, evitando espraiamento do tecido urbano e maximizando o uso da infraestrutura instalada ou a instalar;
- 8.1.2 Maior densidade sem verticalização: manutenção da paisagem cultural de Holambra, com edificações térreas, porém em lotes menores;
- 8.1.3 Manutenção dos índices urbanísticos da LUOS vigente.

### **8.2 Objetivo:**

- 8.2.1 Reduzir o custo da terra, diminuindo o tamanho do lote mínimo de modo a permitir a divisão do custo da infraestrutura de redes de água, esgoto, sistema viário e transporte coletivo em número maior de pessoas;
- 8.2.2 Possibilitar bairros mais adensados para otimização dos serviços básicos e comércio local, de modo que possam ser alcançados pela população a pequenas distâncias;
- 8.2.3 Ampliação do padrão dos passeios públicos dos novos loteamentos para 3 metros, garantindo a qualidade ambiental dos bairros;
- 8.2.4 Garantir a densidade do tecido urbano sem perda da paisagem urbana;
- 8.2.5 Integração visual e funcional dos espaços públicos e privados.

### **8.3 Legislação vigente**

- 8.3.1 Lei complementar nº 98/2000;
- 8.3.2 Lei complementar nº 233/2012.

### **8.4 Fragilidades observadas**

- 8.4.1 Lote mínimo de 360 m<sup>2</sup>, cuja área corresponde a quase 3 (três) vezes o lote mínimo apontado pelo Estatuto das Cidades (125 m<sup>2</sup>);
- 8.4.2 Encarecimento do custo da terra, inviabilizando a moradia adequada para a população de baixa renda.

### **8.5 Potencialidades**

- 8.5.1 Redução do lote de 360 m<sup>2</sup> para 250 m<sup>2</sup> sem afetar a qualidade ambiental dos bairros;

- 8.5.2 Adensar a cidade por meio da implantação de lote menor sem a necessidade de verticalizar as edificações;
- 8.5.3 Maior adensamento dos novos loteamentos, permitindo o uso otimizado da terra e diminuindo o custo-cidade, e evitando a dispersão no tecido urbano;
- 8.5.4 Aumento da pluralidade e diversidade social nos novos empreendimentos.

## **8.6 Propostas**

- 8.6.1 Lote mínimo de 250 m<sup>2</sup>;
- 8.6.2 Passeio público mínimo com 3 (três) metros de largura, sendo: faixa de 1,20 m para circulação de pedestres, faixa de 1,0 m para arborização urbana e equipamentos como postes de energia e lixeiras, e faixa complementar de 0,80 metros para paisagismo e serviços;
- 8.6.3 Identificar mais apropriadamente a distribuição das áreas coletivas nos parcelamentos e ampliar para 40% (quarenta por cento):
  - 8.6.3.1 Atual: 10% (dez por cento) para espaços comunitários.  
Sugerido: 15% (quinze por cento) de áreas verdes.
  - 8.6.3.2 Atual: 5% (cinco por cento) de espaços urbanos  
Sugerido: 5% (cinco por cento) espaços institucionais
  - 8.6.3.3 Atual: 20% (vinte por cento) espaço viário  
Sugerido: manter índice atual
- 8.6.4 Fachada ativa obrigatória, garantindo a permeabilidade visual da edificação e a permanência da relação público-privado. Ver Diretriz 4 – Fachada Ativa.

## 9 Diretrizes associadas: Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento

Considerando que:

1. Todas as diretrizes propostas estão articuladas para ordenar o uso e ocupação de todo o território de Holambra;
2. Holambra possui extensão territorial de apenas 64.277 km<sup>2</sup> encontra-se vulnerável às pressões metropolitanas;
3. As expansões urbanas em Holambra pouco atendem à função social da cidade na medida em que não apresentam infraestrutura urbana compatível e são vulneráveis à pressão imobiliária em suas bordas<sup>23</sup>;
4. A zona rural possui alta taxa de ocupação construtiva e alta taxa de moradia rural, sem regulação;
5. A característica da propriedade rural no município é de minifúndios associados à agricultura intensiva e agroindústria;
6. Os instrumentos do Estatuto das Cidades são aplicáveis no perímetro urbano por base legal;
7. ITR e IPTU são impostos com função regulatória, que visam desestimular a manutenção de propriedades desocupadas e improdutivas. Ambos podem ser de competência municipal, a partir de legislação embasada no plano diretor.

Recomenda-se que:

1. O perímetro urbano seja alinhado com o limite do município com duas Macrozonas de uso conforme sua vocação para o atendimento da função social da cidade:
  - a. Macrozona Urbana: atendimento das funções urbanas compactadas, conforme proposta MAPA 07.
  - b. Macrozona Agroambiental-turística: atendimento das funções de produção rural e agroindustrial, moradia rural, preservação ambiental e desenvolvimento turístico.
2. No caso de aprovação da proposta, a LUOS deve ser completada para a nova configuração de propriedade rural.

---

<sup>23</sup> Sobre a vulnerabilidade das expansões urbanas sugerimos: SANTORO, Paula Freire. Entre o rural e o urbano: zonas de chácaras, sítios de recreio ou ranchos e a preservação do meio ambiente. Trabalho apresentado no APPURBANA, p. 11, 2014.

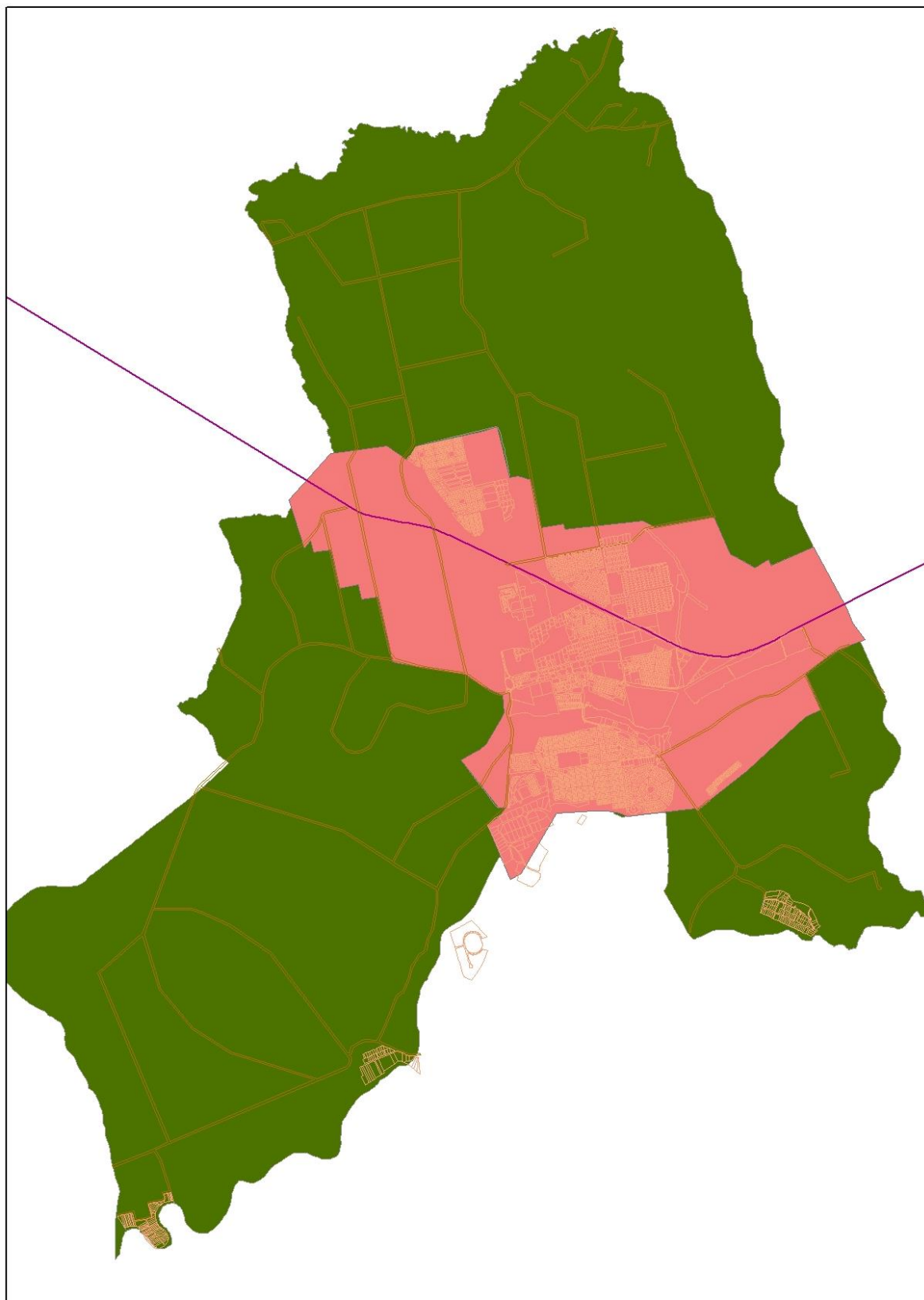


Figura 12 - MAPA 07 - MACROZONAS (Em Coral - Macrozona Urbana / Em Verde - Macrozona agroambiental-turística)



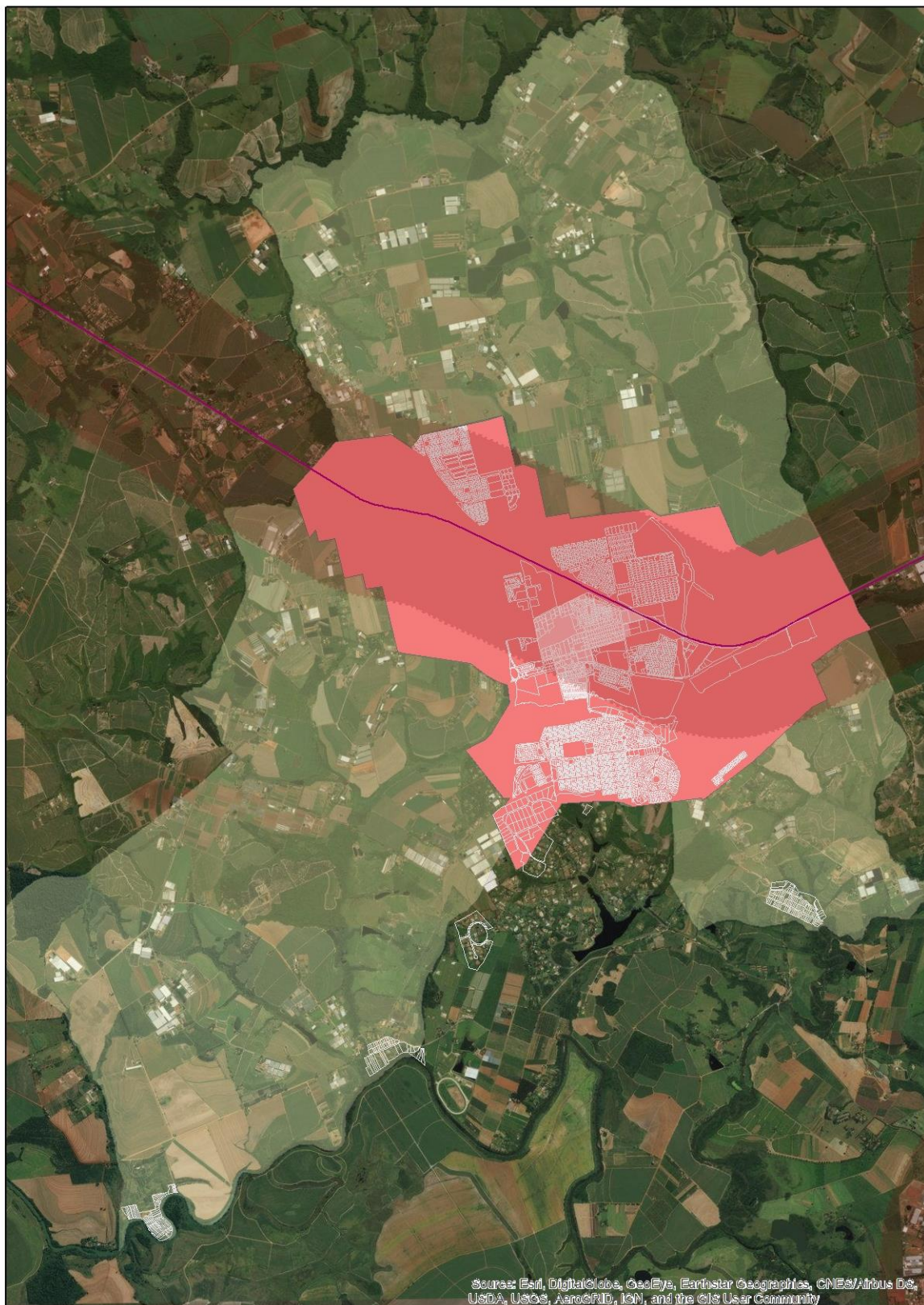


Figura 13 - MAPA 08 - MACROZONA URBANA - Área demarcada na cor Coral, igual a 15.3km<sup>2</sup> (22,5% do território holambrense) / Perímetro igual a 20.7km, Área de absorção da SP107 considerada aprox. 1km.

## 10 Glossário

APP: Área de Preservação Permanente

CETESB: Companhia Ambiental do Estado de São Paulo

CF: Constituição Federal

COMDEMA: Conselho Municipal de Meio Ambiente

CMDR: Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural

CMDU: Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

COMTUR: Conselho Municipal de Turismo

CONAMA: Conselho Nacional do Meio Ambiente

DAEE: Departamento de Águas e Energia Elétrica

EIA: Estudo de Impacto Ambiental

EIV: Estudo de Impacto de Vizinhança

ETA: Estação de Tratamento de Água

IPTU: Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana

ITR: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural

LUOS: Lei de Uso e Ocupação do Solo

PD: Plano Diretor

PDDU: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

PSA: Pagamento por Serviços Ambientais

RMC: Região Metropolitana de Campinas

SIG: Sistema Integrado de Gestão

SMIA: Secretaria Municipal de Informações Ambientais

SP 107: Rodovia Estadual Prefeito Azin Lian

SP 340: Rodovia Estadual Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros



## **ANÁLISE DA PROPOSTA DA VERSÃO PRELIMINAR DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE HOLAMBRA - NOVEMBRO/2018**

### **1. DIRETRIZ: SISTEMA DE ÁREAS VERDES**

(...)

#### **1.6 Proposta de mapeamento do sistema de áreas verdes**

1.6.1 Conceito de faixa de absorção: ampliação de 15 metros das margens das APPs com os objetivos de ampliar a proteção ao sistema hídrico, favorecer a continuidade territorial do sistema e possibilitar a implantação de equipamentos ambientais no sistema.

1.6.2. Mapeamento: APP dos cursos de água (30 metros) ampliados por área de absorção de 15 metros dos dois lados; APP nascentes (CONAMA = raio de 50m) ampliados por área de absorção de 15 metros radiais; APP de fragmento de mata; áreas verdes urbanas (praças, parques e canteiros viários) e as interligações entre estas áreas formando corredores verdes.

(...)

A sugestão é de ampliação da APP dos cursos de água em 15 metros além dos 30 metros já definidos em lei, perfazendo o total de 45 metros?

### **1. DIRETRIZ: SISTEMA DE ÁREAS VERDES**

(...)

#### **1.7. Proposta de restrições de uso e ocupação do solo:**

(...)

1.7.4. Qualquer tipo de construção permanente com área impermeável maior que 5% (cinco por cento) da área de raio igual a 50 metros a partir do ponto central da implantação da construção no sistema de áreas verdes, incluindo passeios e acessos.

Esclarecer.



**1. DIRETRIZ: SISTEMA DE ÁREAS VERDES**

(...)

**1.8. Taxação sobre propriedade do solo:**

1.8.1. Isenção de ITR ou IPTU mediante relatório anual junto à Diretoria de Meio Ambiente<sup>2</sup>

(...)

Nota de Rodapé:

<sup>2</sup>Considerar proposta de solo urbano em todo território o que implica na cobrança de IPTU da macrozona agroambiental-turística ou de municipalização do ITR.

Não se trata de isenção, mas, sim, de incidência ou não de ITR ou IPTU, de acordo com a principal destinação econômica que é dada ao imóvel, na forma que determina o Decreto-lei nº 57/1966 e a jurisprudência sedimentada dos Tribunais, pois, não pode incidir mais de um imposto com o mesmo fato gerador sobre o mesmo imóvel.

De fato, o Decreto-lei nº 57/1966, que foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, em seu artigo 15 estabeleceu o critério da destinação econômica do imóvel como fator determinante para incidência de ITR e não incidência de IPTU.

Além disso, a competência para legislar sobre o ITR é exclusiva da União, nos termos do que prevê o artigo 153, inciso VI da Constituição Federal. Contudo, o ITR poderá ser **fiscalizado e cobrado** pelos municípios, por opção, nos termos da lei, “***desde que não implique redução do imposto ou qualquer outra forma de renúncia fiscal***” (art. 153, § 4º, III da CF)

**1. DIRETRIZ: SISTEMA DE ÁREAS VERDES**

(...)

**1.9. Recomendações para efetividade da diretriz:**

(...)



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: [www.holambra.sp.gov.br](http://www.holambra.sp.gov.br) / e-mail: [gabinete@holambra.sp.gov.br](mailto:gabinete@holambra.sp.gov.br)

### Capital Nacional das Flores

1.9.3. Realização de programa de paisagismo e arborização urbana, estruturando as ações públicas e privadas neste sentido. Reforça-se aqui a importância do IPTU Verde no incentivo ao “espaço árvore” em desenvolvimento pelo COMDEMA. (...)

Não existe previsão no ordenamento jurídico constitucional ou infraconstitucional que crie a figura jurídica do “IPTU Verde”.

É necessário que o projeto do “IPTU Verde” já exista no ordenamento jurídico para poder constar como diretriz do Plano Diretor, lembrando que todo projeto deverá observar estudo prévio de impacto orçamentário e constar do Plano Plurianual (PPP) e Leis Orçamentárias (LDO e LOA). Portanto, entendo que o “IPTU Verde” deverá ser excluído das recomendações, às fls. 10 da Versão Preliminar de Revisão do Plano Diretor, em vista da inexistência de lei própria de aprovação desta proposta.

Portanto, entendo que o IPTU Verde poderá ser recomendado somente havendo projeto aprovado pelo Poder Executivo com estudo de impacto. Caso contrário, poderá ser sugerido como diretriz estudos de incentivos fiscais para a sustentabilidade urbana como, por exemplo, captação de águas das chuvas.

#### **1 DIRETRIZ: SISTEMA DE ÁREAS VERDES**

##### **2.1 Conceito:**

Espaços territoriais restritos a atender a qualificação do sistema viário.<sup>6</sup>

(...)

##### **2.6 Proposta de mapeamento das faixas de domínio, com mapa em anexo:**

2.6.1 incluir nas faixas de domínio das estradas rurais, atualmente 30 metros com restrição de uso e ocupação, a restrição para implantação de taludes resultantes de qualquer movimento de terra dentro da propriedade.



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: [www.holambra.sp.gov.br](http://www.holambra.sp.gov.br) / e-mail: [gabinete@holambra.sp.gov.br](mailto:gabinete@holambra.sp.gov.br)

### Capital Nacional das Flores

2.6.2 Faixa de domínio de 22 metros no traçado do anel viário proposto pelo Plano de Mobilidade urbana.

2.6.3. Proposta de anel viário expandido, com o objetivo de:

2.6.3.1. solicitar estudos de municipalização do trecho intraurbano da Rodovia Prefeito Aziz Lian (SP 107), oferecendo faixa de domínio para implantação de anel rodoviário.

(...)

Nota de Rodapé:

6 No caso de intenção de empreendimentos viários nas áreas privadas das faixas de domínio deverá haver negociação entre ente público e proprietário através dos instrumentos de desapropriação, transferência do direito de superfície ou operações urbanas consorciadas.

A municipalização de trecho da Rodovia Prefeito Aziz Lian (SP 107) depende de Convênio com o DER, de modo que sugerimos como texto da proposta de revisão do Plano Diretor o seguinte:

***2.6.3. Em se realizando o anel viário, será possível:***

*2.6.3.1. Solicitar estudos de municipalização do trecho intraurbano da Rodovia Prefeito Aziz Lian (SP 107), oferecendo faixa de domínio para implantação de anel rodoviário. Trecho possui cruzamentos e acessos intraurbanos importantes, alto valor para desenvolvimento comercial e turístico, e relevância na qualificação da paisagem urbana.*

*2.6.3.2. Evitar desumanização da Avenida das Dálias, consequência da prioridade à circulação fluida de automóveis de cargas, portanto evitando interrupções a este tráfego com semáforos e possibilitando maior velocidade, o que desarticulária a vivência entre as margens da avenida.*

*2.6.3.3. Minimizar a segregação do Bairro Imigrantes.*



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: [www.holambra.sp.gov.br](http://www.holambra.sp.gov.br) / e-mail: [gabinete@holambra.sp.gov.br](mailto:gabinete@holambra.sp.gov.br)

### Capital Nacional das Flores

Quanto aos empreendimentos viários, estes deverão ser analisados de forma vinculada aos ditames legais, não podendo decorrer de ato discricionário dos Conselhos, que não podem deliberar sobre áreas viárias do DNIT (antigo DER), mas tão somente sobre assuntos locais.

#### **2 DIRETRIZ: SISTEMA DE ÁREAS VERDES**

(...)

#### **2.6 Proposta de mapeamento das faixas de domínio, com mapa em anexo:**

(...)

2.6.4 Largura das faixas de domínio urbanas nas vias arteriais e coletoras = 22 metros.

Para cumprimento da proposta constante do item 2.6.4 dependerá de desapropriação de áreas o que pode ser feita mediante acordo ou prévia indenização depositada em processo judicial.

Deste modo, há necessidade de estudos financeiros e de impacto orçamentário para verificar a viabilidade econômica da sugestão apresentado.

Sugerimos que o item conste com o seguinte teor:

*2.6.4 Promover estudos de impacto orçamentário para verificar a viabilidade de desapropriações em faixas de domínio de vias arteriais e coletoras com largura de 22 metros.*

#### **2 DIRETRIZ: SISTEMA DE ÁREAS VERDES**

(...)

2.6.5 Mapeamento de lotes urbanos demarcados com o instrumento de direito de preempção com destinação a estacionamentos públicos e/ou dispositivos viários.



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: [www.holambra.sp.gov.br](http://www.holambra.sp.gov.br) / e-mail: [gabinete@holambra.sp.gov.br](mailto:gabinete@holambra.sp.gov.br)

### Capital Nacional das Flores

Quanto a esta proposta, é importante tecer algumas considerações quanto às faixas de domínio das rodovias, em especial da Rodovia SP 107 (Rodovia Prefeito Aziz Lian), que são bens públicos, e incluem o leito da estrada, o acostamento e a área "non aedificandi".

A largura da faixa de domínio é variável ao longo das rodovias, de acordo com o projeto geométrico elaborado para a sua construção, competindo ao DNIT (antigo DER) a definição de sua largura.

A área *non aedificandi* está disposta atualmente na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79), no seu art. 4º, a saber:

*Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:*

*(...)*

*III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;*

Ou seja, a área não edificável se conta a partir do fim da faixa de domínio. São 15 metros, em regra, a partir deste marco.

Portanto, as faixas de domínio de rodovias têm restrições já estabelecidas em Lei e as questões indenizatórias devem passar pela necessária análise da área afetada.

Em vista disso, **a empresa deve justificar tecnicamente a sua proposta diante das restrições existentes nas faixas de domínio da Rodovia SP 107.**

## **2 DIRETRIZ: SISTEMA DE ÁREAS VERDES**

*(...)*





## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br

### Capital Nacional das Flores

2.8. Taxação sobre propriedade do solo:

2.8.1. Isenção de ITR<sup>9</sup> ou IPTU mediante relatório anual junto ao Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural.

(...)

Nota de Rodapé:

<sup>9</sup> Considerar a proposta do solo urbano em todo território, o que implica na cobrança de IPTU na macrozona agroambiental-turística, ou da municipalização do ITR.

Vide comentários ao item 1.8

## **2 DIRETRIZ: SISTEMA DE ÁREAS VERDES**

(...)

### **2.9 Recomendações para efetividade da diretriz:**

(...)

2.9.4 Criação de Comissão de Mobilidade Urbana ou empoderamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de forma a garantir a avaliação e acompanhamento participativos.

O empoderamento do CMDU somente pode se dar mediante criação ou modificação por Lei própria.

## **3 DIRETRIZES ASSOCIADAS: USO MISTO EM TODO TERRITÓRIO. IPTU ESPECIAL RESIDENCIAL. USO COMPULSÓRIO.**

(...)

### **3.1 Conceitos:**

3.1.1 Uso misto: Associação dos usos residenciais, usos produtivos e de lazer no mesmo território a ser controlado pelos Estudos de Impacto de Vizinhança, a partir do macrozoneamento



## Capital Nacional das Flores

Esta diretriz deve ser reformulada para delimitar as áreas em:

- 1) Zona Mista Predominantemente Residencial;
- 2) Zona Mista Predominantemente Turística;
- 3) Zona Mista Predominantemente Industrial ou Agroindustrial;
- 4) Zona Mista Predominantemente de Interesse Social;
- 5) Zona Mista Predominantemente Comercial;
- 6) Zona de Regularização Fundiária Urbana (REURB);
- 7) Zona de Polo de Desenvolvimento Econômico.

### **3 DIRETRIZES ASSOCIADAS: USO MISTO EM TODO TERRITÓRIO. IPTU ESPECIAL RESIDENCIAL. USO COMPULSÓRIO.**

(...)

#### **3.1 Conceitos:**

(...)

3.1.2. IPTU especial residencial: desconto de IPTU para fixação de uso residencial nos moldes existentes nas áreas consolidadas no centro da cidade, onde é nítido o processo de esvaziamento pela pressão do comércio turístico.

Este instrumento contraria a vocação comercial turística da área central do Município e deve ser excluído do Plano Diretor.

### **4 DIRETRIZ: FACHADA ATIVA.**

(...)

#### **4.6 Proposta de desenho esquemático em anexo:**

(...)

Excluir os desenhos.



**6 DIRETRIZ: ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.**

(...)

**6.7 Tipos de empreendimentos a exigir EIV:**

6.7.1 Qualquer outorga onerosa do direito de construir.

6.7.2 Uso comercial ou serviços.

6.7.3 Uso industrial.

6.7.4 Uso institucional - Facilita a obtenção de verbas estaduais e federais, obrigatória em projetos de parcerias público privadas.

6.7.5 Uso ambiental - Faz parte do processo de projetos técnicos ambientais, assim como EIA.

6.7.6 Grandes eventos culturais e esportivos.

(...)

**ANEXO I: ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

(...)

São considerados empreendimentos de impacto, independentemente da área construída:

I. Shopping centers, supermercados, hipermercados e congêneres;

II. Centrais ou terminais de cargas ou centrais de abastecimento;

III. Terminais de transportes, especialmente os rodoviários, ferroviários, aeroviários e heliportos;

IV. Postos de serviços com venda de combustível e oficinas mecânicas, marcenarias;

V. Depósitos de gás liquefeitos de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;

VI. Estações de rádio base, antenas de telefonia celulares;

VII. Estações de tratamento, aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

VIII. Centro de diversões, autódromos, hipódromos e estádios esportivos;

IX. Cemitérios e necrotérios;

X. Matadouros e abatedouros;



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: [www.holambra.sp.gov.br](http://www.holambra.sp.gov.br) / e-mail: [gabinete@holambra.sp.gov.br](mailto:gabinete@holambra.sp.gov.br)

### Capital Nacional das Flores

- XI. Presídios;
- XII. Quartéis e corpos de bombeiros;
- XIII. Jardins zoológicos ou botânicos; e
- XIV. Escolas de qualquer modalidade, colégios e universidades; em terrenos acima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- XV. Hotéis, campings e pousadas.

Entendemos que não devemos limitar um rol exaustivo pois muitos empreendimentos podem gerar o impacto.

Outros critérios devem ser adotados para exigência de EIV, que deve ser remetido para lei ordinária como tem sido feito em todos os Municípios. Tais como:

- Para empreendimentos que gerem grande tráfego de pessoas ou veículos em quantidade superior a (30%) da demanda normal no local.
- Para empreendimentos que causem impacto ambiental e empresas que dependam de autorização de órgãos técnicos, como por exemplo a CETESB, para funcionamento ou que trabalhem com produtos tóxicos, inflamáveis ou explosivos.

Além disso, é importante que se diga que não delimitaremos a zona do Município de forma mista sem uma predominância e assim sendo, havendo predominância residencial, turística e central, a proibição de empresas que geram impacto ambiental, incômodo e outros a serem arrolados, deverá ser total. Portanto, não precisará de estudo de impacto, pois deverá constar da lei a proibição expressa de alguns tipos de empreendimento, tais como: templos religiosos que causem movimentação de pessoas acima do que for fixado em lei própria; shopping centers, supermercados, hipermercados e congêneres; centrais ou terminais de cargas ou centrais de abastecimento; terminais de transportes, especialmente os rodoviários, ferroviários, aeroviários e heliportos; postos de serviços com venda



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: [www.holambra.sp.gov.br](http://www.holambra.sp.gov.br) / e-mail: [gabinete@holambra.sp.gov.br](mailto:gabinete@holambra.sp.gov.br)

### Capital Nacional das Flores

de combustível e oficinas mecânicas, marcenarias; depósitos de gás liquefeitos de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis; estações de rádio base, antenas de telefonia celulares; estações de tratamento, aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos; centro de diversões, autódromos, hipódromos e estádios esportivos; cemitérios e necrotérios; matadouros e abatedouros; presídios; quartéis e corpos de bombeiros; jardins zoológicos ou botânicos; e escolas de qualquer modalidade, colégios e universidades; em terrenos acima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados); hotéis, campings e pousadas (esta matéria deverá ser delimitada em Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação).

Também é importante frisar que para as empresas que já existem no centro e que exerçam estas atividades incomodas deverá constar de Lei medidas compensatórias em caso de expansão, cabendo a exigência de EIV nesses casos.

A lei delimitará critérios objetivos, de acordo com a Lei nº 10.527, mediante as seguintes diretrizes (sugestões):

- áreas de interesse social.
- área predominantemente residencial: ficará vedada a instalação de empreendimentos que possam causar impacto, notadamente os templos religiosos que causem movimentação de pessoas acima do que for fixado em lei própria; shopping centers, supermercados, hipermercados e congêneres; centrais ou terminais de cargas ou centrais de abastecimento; terminais de transportes, especialmente os rodoviários, ferroviários, aeroviários e heliportos; postos de serviços com venda de combustível e oficinas mecânicas, marcenarias; depósitos de gás liquefeitos de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis; estações de rádio base, antenas de telefonia celulares; estações de tratamento, aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos; centro de diversões, autódromos, hipódromos e estádios esportivos; cemitérios e necrotérios; matadouros e abatedouros; presídios; quartéis e corpos de bombeiros; jardins zoológicos ou botânicos; e escolas de qualquer modalidade, colégios e



## Capital Nacional das Flores

universidades; em terrenos acima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados); hotéis, campings e pousadas.

- área central: ficarão vedados novos empreendimentos que gerem este tipo de risco, ainda que se trate de ampliação de empreendimento já existente.

- área rural: os produtores que usarem de mão de obra de outros Municípios deverá disponibilizar transporte ou alojamento próprio e adequado para acolher os trabalhadores, evitando, assim, parcelamentos irregulares do solo rural.

### **6 DIRETRIZ: ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

(...)

#### **6.9 Acompanhamento e fiscalização do empreendimento:**

(...)

6.9.2 Conselhos que aprovaram o empreendimento.

Excluir o item 6.9.2.

### **7 DIRETRIZES ASSOCIADAS: ZONAS DE INTERESSE SOCIAL E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.**

(...)

As Zonas de Interesse Social e de Regularização Fundiária devem estar devidamente identificadas e destacadas em Mapa.

#### **SUGESTÕES PARA ESTUDO DE VIABILIDADE E LEGALIDADE:**

- empresas com mais de (\_\_\_\_) funcionários deverão manter creches no local de trabalho ou exigir estudo de impacto.

- empresas ou empreendimentos que gerem mão de obra sazonal ou migração de mão de obra deverão adotar medidas de compensação.

**TABELAS EXEMPLIFICATIVAS DAS ALTERAÇÕES DAS LEIS VIGENTES COM BASE COM RELATÓRIO DE DIRETRIZES ELABORADO PELA EQUIPE DE CONSULTORIA:**

<b>LEI 98/2000 – PARCELAMENTO DO SOLO URBANO</b>	
<b>Proposta Equipe Consultoria</b>	<b>Onde alterar</b>
Item 9.2.1	<p>CAPÍTULO I – Art. 3 Mudança de nomenclatura das macrozonas</p> <p>CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO I – Art. 8º Reformular o referido artigo com base na Diretriz 9 - Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento</p>
Item 1 – Diretriz: Sistema de Áreas Verdes	<p>CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO I – Art. 8º – parágrafo 3º e artigo 10: Atender os requisitos da Diretriz Sistema de Áreas Verdes.</p>
Itens: 8.6.3.1 8.6.3.2 8.6.3.3	<p>CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO II – Do Sistema de Circulação, Áreas para equipamentos comunitários e Espaços livres de uso público - Artigo 13</p>
Item 8.6.2	<p>CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO II – Do Sistema de Circulação, Áreas para equipamentos comunitários e Espaços livres de uso público - Artigo 15: estender o padrão mínimo de passeio público para 3 metros em todos os loteamentos, sem exceção.</p>
Item 8.6.1	<p>CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO III – Outras disposições – Art. 17 e parágrafo único.</p> <p><b>Proposta Governo:</b></p> <p>1) previsão de terrenos de 200 m² exclusivos para interesse social; 2) no caso de terrenos de 250 m² definir áreas específicas e não geral; 3) terrenos de 360 m² para os loteamentos fechados.</p>
Item 6 - Diretriz: Estudos de Impacto de Vizinhança	<p>CAPÍTULO III – DO PROJETO DE LOTEAMENTO Inserir na lista de obrigadoriedades a apresentação por parte do loteador do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.</p>
Item 3 – Diretrizes Associadas – Uso Misto em todo território.	<p>CAPÍTULO IV – DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO – INCISO III: Modificar texto uma vez que a proposta da Diretriz 3 marca todo o território como uso misto.</p> <p><b>Proposta Governo:</b></p> <p>1) uso misto (residências com comércio. Ex: Bairro Imigrantes).</p>

<b>LEI 183/2007 – PLANO DIRETOR</b>	
<b>Proposta Equipe Consultoria</b>	<b>Onde alterar</b>
Orientação da equipe técnica: incluir Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e Lei Orçamentária Anual – LOA.	TÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL - CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES – PARÁGRAFO ÚNICO.
Itens: 1.8.1 1.8.2 3.8.1 3.8.2 3.8.3 3.8.4 3.8.5	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS Artigos 12, inciso I – DE CARÁTER TRIBUTÁRIO:  Ex.: - Isenção de ITR ou IPTU mediante relatório anual junto à Diretoria de Meio Ambiente. - Pagamento por Serviços Ambientais aos proprietários das áreas incluídas no sistema quando houver serviço ambiental contínuo através de legislação própria. - IPTU regular em todo território. - IPTU rural sob relatório anual de comprovação de produção. - IPTU especial residencial, nas áreas mapeadas. - IPTU verde e de preservação de patrimônio. - IPTU progressivo.
Item 5 – Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos - Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS Artigo 12, inciso III – DE CARÁTER URBANÍSTICO OPERACIONAL:
Itens 5.1 e 5.2, e seus respectivos desdobramentos.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 13
Itens: 5.6.1 5.6.2 5.6.3	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 16
Itens 5.7.1 a 5.7.3.2	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 17
Itens 5.5.1 a 5.5.3.4	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 18  <b>Questionamento Prefeitura:</b> <b>Questão do acréscimo de 2 andares nos hotéis e pousadas</b> Questionamento atendido pelo item 5.5.3.2 e 5.5.3.3 do Relatório de Diretrizes.
Item 7 e seus desdobramentos - Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 19



As diretrizes definidas no Item 5 - <b>Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos</b> , dão subsídio para o atendimento do artigo 20 da Lei vigente.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 20
Os mapas disponibilizados no ato de entrega do Relatório Final das Diretrizes demarcam as áreas de aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 21: deve ter o texto revisado de acordo com os mapas entregues.
Item 9.2.1	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 30
Item 4 – Diretriz: Fachada Ativa	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso I e II – PAISAGEM URBANA
Item 2 - Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso III – DA ESTÉTICA DOS LOGRADOUROS e incisos IV, V e VI – DOS EQUIPAMENTOS URBANOS.
Item 9.2.1 – subitem “b”	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso VII – DA PRESERVAÇÃO E INSTALAÇÃO
Item 1 – Diretriz: Sistema de Áreas Verdes	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso VIII – DO PAISAGISMO
Itens 3.8.4 e 3.9.3	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso IX – DOS MONUMENTOS E CONSTRUÇÕES TÍPICAS
Item 9 - Diretrizes associadas: Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E MACROZONEAMENTO
A associação das várias diretrizes propostas têm a função de regular o território rural, agora denominado Macrozona Agroambiental-turística. Ex: Sistema de áreas verdes, uso misto em todo o território, apresentação de EIV para implementação de empreendimentos, Sistema de Domínios Viários, etc.	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE
Item 3.9.4 Item 4 – Diretriz: Fachada Ativa Item 5 - Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (aplicação dos instrumentos elencados nessa diretriz em loteamentos residenciais)	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO

Item 7 - Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária Item 8.6.1	
Item 2 - Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES

Dúvidas da equipe:

**1. Governo questionou sobre a exigência de plantar grama em novos loteamentos.**

**Resposta equipe:** o assunto não foi debatido com o Comitê Gestor no que se refere **A QUEM CABE** a responsabilidade de executar o plantio de grama (loteador ou futuros proprietários). Foi debatida uma diretriz de **COMO DEVEM SER EXECUTADOS** os passeios públicos no item 8.6.2: Passeio público mínimo com 3 (três) metros de largura, sendo: faixa de 1,20 m para circulação de pedestres, faixa de 1,0 m para arborização urbana e equipamentos como postes de energia e lixeiras, e faixa complementar de 0,80 metros para paisagismo e serviços.

No nosso entendimento, cabe ao governo a decisão sobre quem deve se responsabilizar pelo plantio da grama.

**2. Governo questionou sobre exigir projeto de pavimentação para novos loteamentos.**

**Resposta equipe:** o Plano Diretor existente prevê a exigência de projeto do traçado viário para novos loteamentos, em seu CAPÍTULO III – DO PROJETO DE LOTEAMENTO, Artigo 20, parágrafo 1º (itens 1 a 8). Se o questionamento for em relação à EXECUÇÃO de pavimentação por parte do loteador, cabe ressaltar que também já consta na atual legislação essa exigência, no CAPÍTULO VI, artigo 28.

**3. EIV fará parte de empreendimentos?**

**Resposta equipe:** Sim. Todas as diretrizes foram pensadas de forma holística, de modo que, isoladamente, perdem sua força no território. O uso misto em todo o município, por exemplo, só será possível mediante apresentação de EIV aos conselhos da gestão municipal.

# REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE HOLAMBRA/SP

DIRETRIZES

Considerações sobre atendimento aos itens do Termo de  
Referência

NOVEMBRO/2018



## Revisão do Plano Diretor de Holambra

### Justificativas e esclarecimentos aos questionamentos quanto ao atendimento dos itens indicados no Termo de Referência

#### 5.2.1 Definição de conceitos

##### Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- *Não cumprido.*

##### Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

Na avaliação do plano diretor existente, concluiu-se que a abordagem conceitual é suficientemente vinculada à dinâmica territorial holambrense. Partiu-se do pressuposto de que esse trabalho é uma revisão de um plano diretor coerente, no qual avaliou-se apenas a necessidade de atualização e maior efetividade aos processos de ordenação do território, alcançadas por meio das diretrizes propostas.

A análise das fragilidades e potencialidades do atual plano diretor estão descritas no início do relatório final entregue. Portanto, salienta-se a manutenção do conceito geral do plano existente:

**Art. 1º** – *A presente legislação institui o Plano Diretor, como instrumento básico para execução e regulamentação, da política de desenvolvimento urbano e rural deste município, fixa seus objetivos e orientações estratégicas, prevê instrumentos para a sua concretização e define políticas setoriais, assegurando a qualidade de vida, a justiça social, o crescimento econômico e a proteção ambiental.*

**Parágrafo Único** – *O Plano Plurianual e demais planos municipais setoriais, deverão ser compatíveis com os objetivos e diretrizes do Plano Diretor e com as prioridades de ação dele decorrentes. (Sugestão da equipe técnica: incluir LDO e LOA.)*

Em termos de conceituação específica, todas as diretrizes propostas foram apresentadas no relatório com os tópicos: conceitos, objetivos, análise da legislação vigente, fragilidades e potencialidades percebida e propostas para efetividade da diretriz.

#### 5.2.2 Princípios, diretrizes e objetivos

##### Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- *Cumprido em partes, pois deixaram de definir algumas diretrizes.*

##### Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

Os objetivos apresentados no plano diretor vigente (Título I - Capítulo II – Dos Objetivos) atendem de maneira satisfatória a demanda do território. Salientamos, no entanto, a importância da inserção do conceito de função social da cidade e função social da propriedade, de acordo com o Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257/2001), conforme apresentado no relatório entregue.

Recomendamos ainda a continuidade da conscientização dos conceitos de função social da cidade e função social da propriedade, trabalhados arduamente pela equipe de consultoria nas palestras e oficinas.

### **5.2.3 Normativas de estruturação e ordenação territorial; estratégias para garantir o desenvolvimento equilibrado nas dimensões: social, ambiental, imobiliária, econômica e cultural; diretrizes para o desenvolvimento inteligente, otimizando recursos e infraestrutura;**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- *Não cumprido.*

Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

O produto entregue define todos os fundamentos, critérios e parâmetros necessários para que sejam elaboradas as devidas normativas, na forma da lei, sob responsabilidade da prefeitura municipal.

Do ponto de vista técnico, as diretrizes apresentadas no relatório são os elementos que vão estruturar a ordenação territorial. A partir da definição de conceitos, identificação de fragilidades e potencialidades relacionadas a cada tema elencado, foram elaboradas propostas com soluções possíveis para atingir os objetivos da diretriz, a partir da indicação de parâmetros e recomendações técnicas objetivas.

Exemplo (página 7-9):

Diretriz - Sistema de áreas verdes: ver item 1.1 - Conceito; item 1.2 Objetivos; 1.3 Legislação Vigente; 1.4 Fragilidades observadas; 1.5 Potencialidades observadas; 1.6 Proposta de mapeamento do sistema de áreas verdes; 1.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo; 1.8 Taxação sobre propriedade do solo; 1.9 Recomendações para efetividade da diretriz.

Como pode ser observado, a descrição da diretriz engloba fundamentos, explicita os objetivos e aponta propostas e parâmetros claros para efetivar a política no território.

Ex.: Item 1.8 - taxaçoão sobre propriedade do solo:

1.8.1 Isenção de ITR ou IPTU mediante relatório anual junto à Diretoria de Meio Ambiente.

1.8.2 Pagamento por Serviços Ambientais aos proprietários das áreas incluídas no sistema quando houver serviço ambiental contínuo através de legislação própria.

Estas propostas/estratégias/diretrizes e definição de parâmetros foram objeto de debate no âmbito do comitê gestor da revisão do plano diretor, nas oficinas comunitárias realizadas, fundamentando as análises da equipe técnica da consultoria.

Tais propostas devem ser avaliadas, do ponto de vista técnico, pela equipe da prefeitura municipal. São insumos/elementos para tomada de decisão do governo, que levará em consideração os aspectos técnicos e políticos da conjuntura local, cujo resultado será o projeto de lei.

### **5.2.4. Elaboração de diretrizes para Políticas Públicas temáticas:**

Esclarecimento da equipe técnica de consultoria, introdutório a este item:

O Plano Diretor, conforme estabelecido no artigo 40 da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), é o instrumento básico da política de desenvolvimento e ordenação territorial. É também parte integrante do processo de planejamento municipal, sendo o instrumento que engloba e integra numa visão macro dos demais planos previstos nas demais políticas públicas urbanas temáticas/setoriais.

No processo de revisão do Plano Diretor de Holambra, a equipe técnica de consultoria solicitou e recebeu da Prefeitura Municipal, pelos responsáveis por cada setor, dos Planos Setoriais existentes, já elaborados, que são basicamente:

- Plano de recursos hídricos;
- Plano de saneamento básico;
- Plano de gestão integrada de resíduos sólidos - em articulação regional;
- Plano de saneamento rural;
- Projeto nascentes - meio ambiente;
- Plano de arborização urbana
- Plano diretor de mobilidade;
- Plano diretor de turismo;
- Plano de mata atlântica

É importante sublinhar que o material já consolidado nesses planos não foi replicado na revisão do Plano Diretor, mas todo o seu conteúdo foi assimilado na elaboração das diretrizes. Cabe ressaltar que, além da análise dos planos consolidados, foram feitas reuniões técnicas com os departamentos de educação, saúde e assistência social para entender e contemplar suas demandas específicas.

Portanto, do ponto de vista técnico, a equipe de consultoria avaliou que a Revisão do Plano Diretor não deve interferir nas diretrizes existentes nos planos setoriais acima indicados, uma vez que estão estabelecidos, possuem legitimidade técnica e participação da sociedade nos seus processos de elaboração, seguindo as normativas existentes e especificidades técnicas de cada política temática.

Neste cenário, a avaliação técnica da consultoria é que o Plano Diretor, uma vez revisado, deve ser um aglutinador dos planos setoriais existentes, estabelecendo diretrizes gerais que não interfiram nestes planos, mas abra espaço e estabeleça os princípios para que tais planos setoriais sejam cumpridos e efetivados.

Assim, as diversas diretrizes apresentadas no Relatório contemplam as condicionantes dos planos setoriais existentes, mas não estabelecem normas específicas, evitando-se assim a sobreposição de conceitos ou vinculação excessiva dos planos, o que tende a burocratizar e aumentar a complexidade da gestão pública.

#### **5.2.4.1 Desenvolvimento Urbano Sustentável**

##### Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- *Não cumprido.*

##### Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

As diretrizes propostas objetivam a função social da cidade, que é um dos pilares do conceito de sustentabilidade urbana contemporânea. O entendimento considerado pela equipe técnica acerca de sustentabilidade engloba o tripé: meio ambiente, sociedade e economia.

A conceituação geral descrita no Capítulo III do plano vigente (DO DESENVOLVIMENTO LOCAL, INTEGRADO E SUSTENTÁVEL) é pertinente, porém generalista. Parte da efetivação desses conceitos, no tocante à aplicação no território, estão contemplados nas diretrizes dentro do tripé supracitado. As demais ações para efetividade dos conceitos contidos nesse capítulo da lei são próprias de programas de gestão pública.

#### **5.2.4.2. Turismo**

##### Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- *Não cumprido.*

#### Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

No título I, o Capítulo III do plano vigente, em seu artigo 11, dispõe sobre políticas gerais para o desenvolvimento do turismo, que foi a base para o plano diretor setorial de turismo.

Como já exposto anteriormente, as diversas diretrizes apresentadas no relatório contemplam as condicionantes dos planos setoriais existentes, mas não estabelecem normas específicas, evitando-se assim a sobreposição de conceitos ou vinculação excessiva dos planos, o que tende a burocratizar e aumentar a complexidade da gestão pública.

Além da análise do plano diretor setorial de turismo, realizou-se uma oficina específica com o COMTUR para debate da efetividade das diretrizes propostas.

Por exemplo, a diretriz USO MISTO em todo o território, combinada com a diretriz ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA ancora a efetivação do conceito de espraiamento das atividades turísticas por todo o território contidas no plano setorial.

Outro exemplo: a diretriz SISTEMA DE ÁREAS VERDES propõe a reafirmação paisagística holambrense e do lazer ligado à natureza como um dos braços da política de desenvolvimento turístico.

#### **5.2.4.3. Desenvolvimento Agrícola, Agroindustrial e Tecnológico**

##### Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- *Não cumprido.*

##### Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

No Título I, o Capítulo III do plano vigente (DO DESENVOLVIMENTO LOCAL, INTEGRADO E SUSTENTÁVEL), conforme analisado pela equipe técnica, apresenta estrutura pertinente à leitura realizada no território ao abordar questões como cultura empreendedora, sistema produtivo, recursos humanos e, mais especificamente, agronegócio e indústria (Art. 10º).

Dentro do artigo referido são apresentados elementos que dão base legal para proposição de políticas públicas que, na análise da equipe de consultoria, devem ser continuadas, mesmo havendo conquistas importantes nesse período entre o plano vigente (2007) e a revisão do mesmo (2018), como a Faculdade de Agronegócios de Holambra (FAAGROH), pois ainda constata-se a dependência tecnológica externa.

As diretrizes foram propostas na intenção de efetivar esses elementos conceituais na ordenação do território. Ressaltamos que todas as diretrizes propostas são inter-relacionadas e afetam o desenvolvimento agroindustrial, principalmente na ocupação do território produtivo.

Exemplos de atendimento das diretrizes em relação a este item:

- Sistemas de áreas verdes: equilíbrio hídrico – elemento fundamental para a manutenção da agroindústria.
- Malha de faixa de domínios viários: reserva territorial para ampliação e qualificação do sistema viário municipal, contribuindo para a eficiência de logística.
- Uso misto: otimização do uso da terra, permitindo compatibilização entre moradia e trabalho, facilitando a fixação de pequenos produtores por permitir atividades econômicas complementares.
- Fachada ativa: compatibilização entre a agroindústria e a paisagem cultural, fortalecendo as diretrizes do plano diretor de turismo.

#### **5.2.4.4. Mobilidade**

##### Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- *Parcial, só falou de fato da faixa de domínio.*

##### Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

No título IV, capítulo IV - POLÍTICA DE SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES do plano vigente contém a política geral a ser mantida acerca do tema, sendo que os anexos VIII e IX já estão sendo alterados pelo plano setorial.

As diversas diretrizes apresentadas no relatório contemplam as condicionantes dos planos setoriais existentes, mas não estabelecem normas específicas, evitando-se assim a sobreposição de conceitos ou vinculação excessiva dos planos, o que tende a burocratizar e complexificar a gestão pública.

A análise do plano diretor setorial de mobilidade urbana (ainda em fase de aprovação), foi intensa uma vez que foi realizada em conjunto com os elaboradores do referido plano, que são membros tanto do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) como do Comitê Gestor.

Além da diretriz FAIXAS DE DOMÍNIO VIÁRIO, que permite a reserva de território para ampliação e qualificação do sistema viário conforme diretrizes do plano diretor setorial de mobilidade urbana, as demais diretrizes interferem diretamente o acesso à cidade.

##### Exemplos:

- USO MISTO: tende a otimizar a ocupação do território, diminuindo os deslocamentos cotidianos entre trabalho e moradia; da mesma que a diretriz IPTU RESIDENCIAL para as áreas centrais, cujo um dos objetivos é favorecer a fixação da população residente no centro.
- SISTEMA DE ÁREAS VERDES: possibilidade de continuidade da malha cicloviária e conforto para o deslocamento do pedestre por todo o município.
- FACHADA ATIVA: promove usos mais dinâmicos dos passeios públicos.

#### **5.2.4.5. Meio Ambiente e Áreas Verdes**

##### Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- *Em parte.*

##### Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

No Título IV, o Capítulo II - DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE (Artigos 41º, 42º, 43º, 44º), do Plano Diretor vigente, apresenta relevante base conceitual, e também base legal consistente para as políticas públicas específicas, sendo estas articuladas nos planos setoriais ambientais, desenvolvidos previamente à revisão deste plano diretor, a saber:

- Plano de recursos hídricos;
- Plano de saneamento básico;
- Plano de gestão integrada de resíduos sólidos - em articulação regional;
- Plano de saneamento rural;
- Projeto nascentes - meio ambiente;
- Plano de arborização urbana
- Plano de mata atlântica

A leitura do território, assim como as análises técnicas realizadas, se manteve articulada com estes planos ambientais. A potencialidade da diretriz SISTEMA DE ÁREAS VERDES em ordenar o território em relação ao meio ambiente é exponencial, pois reserva o território para



a implementação de equipamentos, possibilitando a concretização das diretrizes dos referidos planos.

Seguem algumas potencialidades do SISTEMA DE ÁREAS VERDES detalhadas no relatório:

- Possibilidade de implantação de equipamentos ambientais regionalizados: barragens menores, com captação e tratamento de água, estações de tratamento de esgoto compactas, recuperação da água de lavagem da ETA existente e reuso.
- Incremento paisagístico.
- Implantação de sistema ecossistêmicos.
- Implantação de parques para lazer, educação ambiental e turismo.
- Saúde pública.

Um exemplo específico é a compatibilização do plano de arborização com as fachadas ativas e com o sistema de faixas de domínio viário.

Sugerimos que o artigo 45º seja atualizado com a nova diretriz SISTEMA DE ÁREAS VERDES e o mapeamento vinculado. Ademais, sugerimos o macrozoneamento Agroambiental e Turístico, compatível com as diretrizes integradas, que pressupõe maior controle do território que hoje é caracterizado como rural.

#### **5.2.4.6. Saneamento, Sistema de infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbanos**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

As diretrizes existentes para o Saneamento são adequadas e estão devidamente contempladas no Plano de Saneamento. Deste modo, foi considerado que, do ponto de vista técnico, a revisão do Plano Diretor não deve interferir nestas questões.

Do mesmo modo, em relação aos sistemas de infraestrutura e equipamentos públicos urbanos, que não precisam ser tratados de forma específica, embora estejam previstas nas novas diretrizes apresentadas, de forma mais abrangente.

#### **5.2.4.7. Desenvolvimento Social e Equipamentos Públicos Comunitários, quais sejam: Equipamentos de Saúde, Educação, Segurança, Esporte, entre outros.**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

Com base no diagnóstico técnico elaborado, assim como nas oficinas participativas realizadas, este tema não apareceu como prioridade. Deste modo, considera-se que as diretrizes existentes no Plano Diretor e demais leis vigentes, no que tange à implantação de equipamentos públicos, são satisfatórias.

De qualquer modo, já existem e foram aprimoradas as regras para formação de estoque de terras públicas (áreas institucionais) para garantir os espaços e localizações necessárias para a implantação dos equipamentos urbanos, conforme a demanda e necessidade do município ao longo da gestão do planejamento urbano.

#### **5.2.4.8. Habitação**

##### Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- *Não, só pelo tipo de fachada.*

##### Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

O relatório tem um item que trata somente de habitação (diretriz 7), tratando de regularização fundiária parâmetros para provisão de habitação social.

Exemplo: item 7.3.1 do relatório de diretrizes:

*"Os condicionantes para demarcação de Zona de Interesse Social constam apropriadamente no Plano Diretor atual (n. 183/2007) e na Lei de Parcelamento do Solo (n. 98/2000)"*

Isto significa que a situação vigente na lei está adequada no que tange às zonas de interesse social, e pode ser mantida no plano atual.

Destacamos que há uma inconsistência nos dados municipais acerca da demanda por habitação. Deste modo, foi sugerido no relatório final de diretrizes a elaboração de um Plano Municipal de Habitação, para suprir as lacunas de informação existentes através de um diagnóstico mais preciso.

Quanto ao parcelamento do solo, na Diretriz 8 do relatório entregue sugere-se a mudança do tamanho do lote mínimo de 360,00 m<sup>2</sup> para 250,00 m<sup>2</sup>, sem afetar a qualidade ambiental dos novos loteamentos. Foi acrescentado ainda a modificação do padrão dos passeios públicos para 3 metros de largura, sendo faixa de 1,20 m para circulação de pedestres, faixa de 1,0 m para arborização urbana e equipamentos como postes de energia e lixeiras, e faixa complementar de 0,80 metros para paisagismo e serviços.

A diretriz 5 do relatório aponta alguns instrumentos urbanísticos, como Utilização Compulsória, Edificação Compulsória e IPTU Progressivo no Tempo. Tais diretrizes interferem na dinâmica da Habitação, pois prevê penalidades para lotes e edificações ociosos, que de alguma forma não cumprem a função social da terra e da cidade. Tais instrumentos têm o objetivo de evitar a especulação imobiliária.

#### **5.2.4.9. Identificação e Proteção ao Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico;**

##### Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- *Não.*

##### Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

Foi recomendado na Diretriz 3 - Diretrizes Associadas - a implementação do IPTU de preservação patrimonial, e também a elaboração de um Plano Setorial de Patrimônio. Na Diretriz 4 – Fachada Ativa – foi apontado como fragilidade as fachadas cenográficas existentes, culminado em superficialidade estética.

O objetivo da diretriz que trata das fachadas ativas é preservar a paisagem cultural da cidade, sem necessariamente partir para a obviedade das fachadas holandesas. O modo de viver do holambrense, na visão da equipe de consultoria, constitui-se seu maior patrimônio. Os bairros abertos, com as fachadas visíveis, calçadas mais largas e arborizadas identificam o estilo de ser holambrense.

#### **5.2.4.10. Integração Regional**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- *Não.*

Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

O desenvolvimento deste tema está implícito nas diretrizes propostas, foi considerado no diagnóstico mas existem implicações e/ou produtos ou instrumentos diretamente relacionados ao Plano Diretor

Uma vez que o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas (PDUI) está em fase de diagnóstico, ainda não há elementos para serem considerados ou compatibilizados com o Plano Diretor de Holambra.

#### **5.2.5. Diretrizes e Estratégias de Regulação do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e da Paisagem Urbana e Normas para Edificações, com o Objetivo de Orientar a Revisão das Leis de Parcelamento do Solo (Lei Complementar nº 098/2000), de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000) e do Código de Obras (Lei Complementar nº 120/2001), e de Promover, entre Outros Temas, a Regularização Fundiária de Parcelamentos Irregulares e a Regulamentação para Condomínios;**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- *bem superficial e outras partes não contém.*

Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

Diretrizes e estratégias de regulação do parcelamento: na Diretriz 8 do relatório foi feita a sugestão de redução do tamanho do lote mínimo, bem como um reequilíbrio dos percentuais em novos loteamentos para espaços comunitários, espaços urbanos e espaços viários:

#### **8.6 Propostas**

8.6.1 Lote mínimo de 250 m<sup>2</sup>;

8.6.2 Passeio público mínimo com 3 (três) metros de largura, sendo: faixa de 1,20 m para circulação de pedestres, faixa de 1,0 m para arborização urbana e equipamentos como postes de energia e lixeiras, e faixa complementar de 0,80 metros para paisagismo e serviços;

8.6.3 Identificar mais apropriadamente a distribuição das áreas coletivas nos parcelamentos e ampliar para 40% (quarenta por cento):

8.6.3.1 Atual: 10% (dez por cento) para espaços comunitários.

Sugerido: 15% (quinze por cento) de áreas verdes.

8.6.3.2 Atual: 5% (cinco por cento) de espaços urbanos

Sugerido: 5% (cinco por cento) espaços institucionais

8.6.3.3 Atual: 20% (vinte por cento) espaço viário

Sugerido: manter índice atual

Ainda: a proposta de uso misto em todo o território incide diretamente nas formas de ocupação do solo, pois essa diretriz pretende não segregar as atividades no município, permitindo um convívio harmonioso entre moradia, comércio e serviços, impactando também no turismo, próprio de Holambra. Com as atividades mais pulverizadas pretende-se minimizar também as distâncias percorridas, além de levar vitalidade aos bairros e ao centro.

A diretriz 3 – Diretrizes Associadas - que trata do IPTU especial residencial, propõe um desconto de IPTU para fixação de uso residencial nos moldes existentes nas áreas consolidadas no centro da cidade, onde é nítido o processo de esvaziamento pela pressão do comércio turístico.

### **5.2.6. Diretrizes e Estratégias para Orientar a Revisão do Código de Posturas (Lei nº 049/1995)**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

O instrumento previsto pela equipe de consultoria que direciona a revisão do Código de Posturas é o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança. Este instrumento, previsto pelo Estatuto das Cidades.

Como colocado no relatório de diretrizes, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é proposto como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos ao meio ambiente, infraestrutura básica, entorno ou à comunidade de forma geral, os quais são doravante designados empreendimentos de impacto.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem como objetivo fazer a mediação entre os interesses privados e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam no entorno do empreendimento. A apresentação do EIV se dá pelo interessado no empreendimento, e cabe à prefeitura formar as comissões de avaliação dos EIVs.

### **5.2.7. O Desenvolvimento do Tema Meio Ambiente e Áreas Verdes Deverá Conter, entre Outras, Diretrizes e Estratégias para Orientar a Lei do Meio Ambiente (Lei nº 170/2005);**

Não há comentário da equipe jurídica da Prefeitura neste item.

Comentário da equipe técnica de consultoria:

A Diretriz 1 – Sistema de Áreas Verdes – trata de maneira ampla as questões ambientais do município, com a criação das faixas adicionais de absorção das APPs dos cursos d'água e nascentes, objetivando a ampliação da proteção ao sistema hídrico, restrição do uso e ocupação do solo nessas faixas (tudo o que não for manejo ambiental). A diretriz

prevê também o Pagamento por Serviços Ambientais aos proprietários das áreas incluídas no sistema quando houver serviço ambiental contínuo através de legislação própria.

### **5.2.8. Definição e Estratégias de Desenvolvimento de Áreas Consolidadas e de Áreas de Expansão, inclusive Elaboração de Regras Específicas para Ampliação do Perímetro Urbano;**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

A equipe de consultoria desenvolveu, em discussão com o Comitê Gestor, a proposta de transformar todo o município em perímetro urbano, de modo que a legislação para parcelamento, uso e ocupação do solo pudesse ser estendida em todo o território.

Esta estratégia foi estabelecida de forma a tornar possível o controle sobre parcelamentos irregulares e também reconhecer e regularizar as edificações existentes na zona rural, preservando as áreas de interesse para preservação ambiental e para produção agrícola.

Esta diretriz, uma vez implementada em conjunto com as demais, define um conjunto de estratégias para as áreas de expansão, a partir de duas grandes macrozonas, a saber: Macrozona Urbana, para atendimento das funções urbanas compactadas; e Macrozona Agroambiental-turística, para atendimento das funções de produção rural e agroindustrial, moradia rural, preservação ambiental e desenvolvimento turístico.

Para ambas deve haver o controle do uso do solo por meio da associação das demais diretrizes, como Estudo de Impacto de Vizinhança, Sistema de Áreas Verdes, Uso Misto, Uso Compulsório, etc.

Esta proposta passou por análise da Prefeitura, que considerou inviável no momento. Sendo assim, poderá ser adotado um perímetro urbano e definida uma zona rural, de modo que se mantenha o controle sobre o território.

Portanto, consideramos que o relatório de diretrizes entregue à Prefeitura contempla uma estratégia bem definida para o desenvolvimento das áreas consolidadas e de expansão.

### **5.2.9. Diretrizes para Revisão do Sistema Cadastral Atual e Inclusão da Área Rural no Cadastro, inclusive com Revisão de Nomes de Bairros e Ruas/Estradas;**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

Quando no início do processo de revisão do Plano Diretor, era previsto que a Prefeitura fornecesse uma nova base cadastral digital, com a qual seria possível trabalhar com informações mais detalhadas para o processo de revisão do Plano Diretor.

Houve problemas com esta contratação, por parte da Prefeitura. Sendo assim, a consultoria viabilizou a realização do trabalho sem contar com estas informações, mas com os dados existentes, suficientes para a elaboração das propostas e diretrizes, mas insuficientes a ponto de se propor uma revisão do sistema cadastral atual.

O relatório de diretrizes apresentado, no entanto, contempla a proposta de inclusão da área rural no cadastro, a partir da estratégia de se adotar o território todo como área urbana, dadas as características das construções na zona rural e a necessidade de controle dos mesmos. Esta proposta, no entanto, a Prefeitura entende que é inviável no momento, mas poderá, a partir das discussões técnicas, indicar uma solução viável.

#### **5.2.10. Diretrizes e Estratégias para Garantir que Todo o Território Municipal Cumpra sua Função Social;**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

Os instrumentos de planejamento previstos no Estatuto da Cidade (Lei federal 10.257/01), como por exemplo a Edificação Compulsória e o Estudo de Impacto de Vizinhança, estão previstos de modo claro no Relatório de Diretrizes. Sua função, conforme estabelecido na lei citada, é justamente garantir que o território cumpra sua função social, uma vez que “regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (Parágrafo único, artigo 1º).

#### **5.2.11. Mecanismos e Estratégias de Aplicação de Instrumentos Urbanísticos para Viabilizar o Desenvolvimento Estrutural do Município;**

Não há comentário da equipe jurídica da Prefeitura neste item.

Comentário da equipe técnica de consultoria:

Os mecanismos e estratégias de aplicação dos instrumentos urbanísticos estão contemplados no Relatório de Diretrizes.

#### **5.2.12. Mapas e Descrições de Áreas Locadas no Território Geometricamente dos Objetivos Específicos de Desenvolvimento Urbano e a Aplicação de Instrumentos:**

##### **5.2.12.1. Macrozonas e Macroáreas**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Só faltou de 2.

Comentário da equipe técnica de consultoria:

As Macrozonas estão contempladas no Relatório de Diretrizes, devidamente delimitadas, conforme indicado em itens acima, segundo as estratégias adotadas: uma Macrozona Urbana para adensamento do uso urbano, preenchimento de terrenos vazios e otimização da infraestrutura instalada, e uma Macrozona Agroambiental-turística, para desenvolvimento da atividade agrícola, preservação ambiental e desenvolvimento turístico. As macrozonas delimitam as áreas para aplicação de instrumentos de planejamento urbano, que regulam a função social do território.

##### **5.2.12.2. Áreas e Setores;**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

#### Justificativa e esclarecimento da equipe técnica de consultoria:

A decisão técnica, baseada no diagnóstico e nas análises realizadas, foi pela definição de um zoneamento simplificado, a partir do conceito de uso misto, que simplifica a legislação urbana e facilita do dia-a-dia da gestão do planejamento urbano. Portanto, não foi necessário estabelecer áreas e setores específicos para cada atividade (zoneamento).

#### **5.2.12.3. Zona Urbana**

##### Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

##### Comentário da equipe técnica de consultoria:

Conforme indicado nos itens acima, foi delimitada uma Macrozona Urbana, na qual incidem os instrumentos de planejamento previstos no Estatuto da Cidade.

#### **5.2.12.4. Zona Rural**

##### Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

##### Comentário da equipe técnica de consultoria:

Conforme indicado nos itens acima, foi delimitada uma Macrozona Agroambiental-Turística, que define estratégias para seu desenvolvimento sustentável.

#### **5.2.12.5. Todas as Localizações das Propostas Desenvolvidas ao Longo do Processo de Revisão;**

##### Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

##### Comentário da equipe técnica de consultoria:

Todas as propostas desenvolvidas ao longo do processo de revisão estão devidamente localizadas e delimitadas nos mapas entregues junto com o Relatório de Diretrizes, uma vez que os instrumentos de planejamento devem incidir sobre áreas delimitadas no Plano Diretor.

#### **5.2.13. Lista de Anexos, que Deverão ser Referenciados nos Artigos da Lei;**

##### Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

##### Comentário da equipe técnica de consultoria:

A necessidade de uma lista de anexos deve ser definida no momento da elaboração da minuta da lei (a cargo da Prefeitura) conforme a conveniência e a melhor redação da lei. O Relatório de Diretrizes contém todos os insumos necessários, como tabelas e mapas que sejam necessários incluir como anexos.

#### **5.2.14. Diretrizes para a Gestão Democrática do Desenvolvimento da Cidade e para o Planejamento Urbano e Rural;**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

Comentário da equipe técnica de consultoria:

A gestão democrática do desenvolvimento urbano já está contemplada no Plano Diretor vigente, uma vez que existe o Conselho de Planejamento Urbano em funcionamento. Portanto, não é necessário propor algo novo.

Para garantir a gestão democrática do processo de revisão do Plano Diretor, cabe salientar que foi instituído um Comitê Gestor, no qual participam governo e sociedade de forma paritária.

#### **5.2.15. Diretrizes para Monitoramento, Controle Social, Disponibilização de Informações e Avaliação do Plano Diretor;**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

Comentário da equipe técnica de consultoria:

O entendimento da equipe técnica da consultoria é que, em consonância com o item acima descrito, o Plano Diretor vigente contempla estas questões de modo satisfatório, não sendo necessário prever novas diretrizes para tratar da questão do monitoramento, controle social, disponibilização de informações e avaliação do Plano Diretor. O Conselho de Planejamento Urbano já cumpre estas funções atualmente.

#### **5.2.16. Disposições Finais e Transitórias**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

Comentário da equipe técnica de consultoria:

Não há como estabelecer, nesta etapa, diretrizes para as disposições finais e transitórias, que serão indicadas na revisão da lei. No processo de elaboração da minuta do projeto de lei de revisão do Plano Diretor, estas disposições deverão ser estabelecidas conforme a conveniência e organização dos temas na minuta. A equipe de consultoria está à disposição para avaliar a minuta de lei e verificar a necessidade de inserção de alguma disposição final e transitória.

### **5.3. Abordagem Cidade Saudável, Healthy Cities, ODSs, Agenda 2030 (Agendas Internacionais)**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

Comentário da equipe técnica de consultoria:

As propostas apresentadas através das diretrizes estão em consonância com a Nova Agenda Urbana, estabelecida na Conferência Habitat III, e com os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS). Do ponto de vista técnico, o atendimento a estas temáticas está implícito em todas as diretrizes apresentadas e pode ser verificado ao estudar



de forma comparada o conteúdo destes documentos com as propostas contidas no Relatório de Diretrizes apresentado.

Como exemplo, podemos citar as diretrizes que preveem adensamento e compactação da zona urbana, a adoção de estímulos para utilização de vazios urbanos e otimização da infraestrutura existente. Também é possível citar a incorporação da abordagem ambiental no planejamento urbano e a integração das diretrizes dos planos setoriais no Plano Diretor.

**5.4. A identidade própria de Holambra deverá nortear o processo de revisão do plano diretor e ser incorporada na nova legislação, com objetivo de manutenção e reconhecimento das características e memórias únicas da cidade e de sua população, favorecendo a aplicação do conceito de "place making", de valorização do espaço público e coletivo. A identidade será aplicada nas diretrizes de desenvolvimento do espaço físico do município e no desenvolvimento do Turismo, principalmente;**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- *Não.*

Comentário da equipe técnica de consultoria:

A preservação da identidade própria de Holambra também está considerada de modo implícito nas diretrizes apresentadas, uma vez que é um tema que não resulta num produto concreto, mas aparece como resultado da adoção das diretrizes propostas ao longo do tempo pela Prefeitura.

Na justificativa técnica de cada diretriz, pode-se comprovar os princípios que nortearam o estabelecimento de cada medida, sendo a questão da identidade local um tema recorrente e central, que norteou todo o processo de elaboração das propostas.

**5.5. Durante o processo de revisão, deverá ser estudada a viabilidade e, se aplicável, a forma de implantação e de exigência de Estudo e/ou Relatório de Impacto Viário, de Vizinhança e Ambiental e especificados os consequentes mecanismos de gestão destes documentos para empreendimentos que causem algum impacto no território municipal;**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- *Só tem essa, o resto não.*

Comentário da equipe técnica de consultoria:

O Estudo de Impacto de Vizinhança, do modo como está proposto no Relatório de Diretrizes, contempla de forma adequada os mecanismos de gestão, exigências, casos em que devem ser aplicados, medidas compensatórias, entre outras atividades. Com os dados apresentados, poderá ser regulamentado através da elaboração da minuta de nova lei específica, ou incorporado à legislação vigente, revisando-a.

**5.6. Deverá ser elaborada normativa para implantação de núcleos de unidades de produção agrícola na Zona Rural de parcela inferior ao Módulo Rural Mínimo, voltado às famílias que não possuem propriedades. Deverão ser estabelecidas normas para que se cumpra devidamente o propósito da ocupação, vinculada única e exclusivamente à produção agroindustrial;**

Questionamento da equipe jurídica da Prefeitura:

- Não.

Comentário da equipe técnica de consultoria:

No Relatório de Diretrizes apresentado, foram consideradas a estratégia e as condições básicas para a implantação e núcleos de parcelamento do solo de características rurais. Estas condições foram dadas pela adoção do território todo como área urbana, e parâmetros definidos na diretriz proposta para a Macrozona Agroambiental-turística. Nesta proposta, não há mais o módulo rural mínimo, mas tamanho de lote definido na diretriz para esta macrozona.

Esta decisão técnica fornece a flexibilidade necessária para que se possam implantar tais núcleos, assim como outros de natureza que não se possa prever neste momento, estudadas as propostas caso a caso, conforme a conveniência, sem prejuízo das questões relacionadas à proteção do meio-ambiente e da regulação urbana.

Dado que existem neste momento, por parte da Prefeitura, poucas informações e dados que possam orientar a elaboração destas propostas (definição de áreas, características dos empreendimentos, projetos, etc), a diretriz assim concebida permite, de forma simplificada e flexível, que sejam adotados os parâmetros, que se avalie os impactos e se estabeleça as medidas reguladoras, mitigadoras ou compensatórias, caso sejam necessárias, conforme as demandas que surgem ao longo da gestão e conforme cada projeto específico para implantação de núcleos e assentamentos rurais.

**5.7. Os temas acima mencionados a serem desenvolvidos podem ser reorganizados de acordo com a compatibilidade de ações estipuladas durante o processo, porém todos devem ser incluídos na Revisão do Plano Diretor;**

Não há comentário da equipe jurídica da Prefeitura

Comentário da equipe técnica de consultoria:

Os temas foram reorganizados no Relatório de Diretrizes, segundo a conveniência técnica durante a elaboração e discussão dos diversos temas. Esta reorganização resultou no relatório entregue.

**5.8. As diretrizes definidas devem ter mecanismo de aplicação no próprio Plano Diretor e, quando não for possível, deve ser prevista a forma de regulamentação;**

Não há comentário da equipe jurídica da Prefeitura

Comentário da equipe técnica de consultoria:

As diretrizes apresentadas contemplam os parâmetros necessários para sua regulamentação no plano diretor e nas demais leis nas quais incidem tais propostas. O entendimento da consultoria é de que a forma de regulamentação deverá ser proposta na redação da minuta do projeto de lei, sobre a qual a equipe técnica de consultoria poderá avaliar e opinar se os termos indicados atendem os requisitos necessários da melhor forma.

**5.9 Deverá ser previsto prazo máximo para as próximas revisões do Plano Diretor e penas em caso de descumprimento, inclusive suspensão de licenciamento de empreendimentos.**

Não há comentário da equipe jurídica da Prefeitura

---

Comentário da equipe técnica de consultoria:

Estas questões já estão consideradas nas leis vigentes e não se vislumbrou, do ponto de vista técnico, a necessidade de proposição de novas medidas. Durante a redação da minuta de lei que revisará o Plano Diretor, as leis de uso e ocupação do solo e parcelamento do solo, poderá ser incluído algum artigo a esse respeito, de modo complementar, caso seja do interesse do município. Tal decisão não requer avaliações ou decisões técnicas aprofundadas, mas avaliação jurídica da sua pertinência e conveniência.

# **REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE HOLAMBRA/SP**

**DIRETRIZES**

**Versão preliminar**

**NOVEMBRO/2018 – Rev.2**



**ÍNDICE**

Apresentação.....	3
Metodologia de Trabalho.....	4
Introdução .....	7
1 Diretriz: Sistema de Áreas Verdes.....	8
2 Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários .....	12
3 Diretrizes Associadas: Uso Misto em Todo Território. IPTU Especial Residencial. Uso Compulsório.....	16
4 Diretriz: Fachada Ativa .....	21
5 Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (Estatuto das Cidades Lei 10.257/2001) – Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas. ....	24
6 Diretriz: Estudos de Impacto de Vizinhança .....	31
7 Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária.....	34
8 Diretriz: Revisão da Lei de Parcelamento do Solo .....	36
9 Diretrizes Associadas: Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento .....	38
10 Glossário.....	41

Anexo 1 – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Anexo 2 – Tabelas exemplificativas das alterações das leis vigentes com base no relatório de diretrizes

## **Apresentação**

O presente relatório é parte integrante dos produtos previstos para atendimento do contrato 037/2017, firmado entre a Prefeitura da Estância Turística de Holambra e a GCA Consultores Associados S/S Ltda., cujo objeto é a realização de levantamentos, estudos, diagnósticos, prognósticos, proposições, cenários, soluções e discussões públicas que componham embasamento técnico para a Revisão do Plano Diretor.

A equipe GCA prioriza uma visão macro do território, observando os fenômenos urbanos integrados em sua totalidade e globalidade. Com esta postura de comprometimento com o todo, os resultados neste trabalho apontam para um plano diretor assertivo que permitirá um controle efetivo do território holambrense. Todas as diretrizes são territorializadas, vinculadas à cultura do lugar e implicam em ações de gestão participativas profícuas e cooperação contínua entre poder público e privado, visando o bem coletivo.

Este volume apresenta o resumo dos trabalhos desenvolvidos, englobando conceitos, objetivos, análise da legislação vigente, fragilidades, potencialidades, propostas e recomendações que irão subsidiar a elaboração da legislação pertinente à Revisão do Plano Diretor.

Foram elaboradas consoante com o que preconiza o Termo de Referência em todos os seus aspectos, cujas denominações não necessariamente correspondem aos itens do mesmo, pois foram reorganizados conforme previsto no item 5.7 do próprio Termo.

## Metodologia de Trabalho

O trabalho de revisão do Plano Diretor de Holambra foi dividido em cinco etapas, a saber:

Reuniões semanais com a Comissão Organizadora de Revisão do Plano Diretor (Comitê Gestor – Portaria nº 027/2018) para planejamento das ações participativas e debate contínuo de diagnóstico e proposições, realizadas na sala de reuniões da Prefeitura Municipal.

Informação e divulgação: mobilização dos atores através do **Ciclo de Debates** - evento aberto à toda população, realizado entre os dias 24 e 28 de fevereiro e 03 de março, no Salão da Terceira Idade de Holambra - abordando os seguintes temas:

Plano Diretor Territorial

Paisagem Cultural

Plano Diretor de Turismo

Cidades inclusivas, habitáveis e qualidade de vida

Regularização fundiária – nova legislação

Mobilidade Sustentável

Mobilidade Holambra

Projeto Bairro da Gente

Análise do Plano Diretor vigente e suas legislações complementares:

Forte vínculo com o território

Cultura cooperativista e associativista

Desenho urbano próprio – especialidade/ identidade

Vocação definida - agronegócio e turismo

Equilíbrio social manifestado

Relação frágil entre arranjo rural e urbano

Pouca aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos

Falta de mapeamento das regulações urbanas

Falta de estratégias de expansão ou compactação urbanas

Leitura comunitária: realização de 6 (seis) oficinas participativas com a população urbana e rural, incluindo população jovem e idosa, empresários e trabalhadores, acompanhadas pelo Comitê Gestor.

Oficinas temáticas 1º. ciclo: **Meio Ambiente** (dias 14, 16 e 24 de março, no Colégio Participação, Escola São Paulo e Salão da Terceira Idade, respectivamente)

Oficinas temáticas 2º. ciclo: **Morar em Holambra** (dias 12 e 14 de abril, no Salão da Terceira Idade e Salão de Festas da Comunidade Católica Santa Cruz do Bairro Palmeirinha, respectivamente)

Oficina temática 3º ciclo: **Desenvolvimento Econômico** (25 de abril, na Associação Comercial e Empresarial de Holambra – ACE)

Leitura Técnica: análise do Plano Diretor vigente e demais leis municipais pertinentes, visitas técnicas em todo o território, reuniões com os conselhos municipais (CMDU, COMTUR, CMDR, COMDEMA), reuniões com setores/departamentos da Prefeitura Municipal ou ligados à mesma: Saúde, Educação, Meio Ambiente, Fiscalização, Urbanismo, Turismo, Promoção Social, SAEHOL e Águas de Holambra; participação na oficina regional do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas (PDDUI RMC).

Mapeamento síntese das leituras técnicas e participativas, a saber:

Mapa 01 – A cidade e as águas

Mapa 02 - A cidade e as restrições ambientais

Mapa 03 – Rural e águas subterrâneas

Mapa 04 – Áreas livres

Mapa 05 – Análise do uso e ocupação do solo

Mapa 05A – Zoneamento atual

Mapa 06 – Valores genéricos

Mapa 06A – Expansão Urbana

Mapa 07 – Renda x instituições de assistência social

Mapa 08 – Síntese leitura técnica e participativa - Instituições e população infantil

Mapa 08A – Síntese leitura técnica e participativa - Instituições e população infantil com análise de geração de tráfego

Mapa 09 – Síntese leitura técnica e participativa (SLTP) - Instituições e população jovem

Mapa 09A – SLTP - Instituições e população jovem com análise de geração de tráfego

Mapa 10 – SLTP - Instituições e população idosa

Mapa 10A – SLTP - Instituições e população idosa com análise de geração de tráfego

Mapa 11 – SLTP - Indústria, comércio, turismo e suas rotas

Mapa 12 – SLTP - Indústria, comércio, turismo e suas rotas com análise de geração de tráfego

Mapa 13 – Holambra na Região Metropolitana de Campinas (RMC)

Mapa 14A – Densidade Habitacional

Mapa 14B – Densidade Populacional

Mapa 15 – Renda *per capita*

Elaboração de Matriz de Fragilidades e Potencialidades: leitura do território a partir dos mapeamentos e relatório fotográfico para o registro das potencialidades, fragilidades, oportunidades e ameaças percebidas, que formam a base para as diretrizes propostas.

Proposição de diretrizes e encaminhamentos para elaboração da minuta de Lei do Plano Diretor.

Os serviços contratados foram realizados conforme os relatórios protocolados mensalmente, seguindo as datas e os produtos determinados no plano de trabalho e Termo de Referência, relacionados na sequência. Cada relatório contém todas as atas de reuniões desenvolvidas durante o período.



---

<b>Mês</b>	<b>Data de protocolo de entrega de relatório</b>
1	27/12/2017
2	21/02/2018
3	08/03/2018
4	10/04/2018
5	08/05/2018
6	12/06/2018
7	10/07/2018

## Introdução

Considerando que:

Pela Constituição Federal do Brasil (CF 1988) é responsabilidade do Poder Público Municipal por ação do Plano Diretor, intervir na ordem econômica e social, e, portanto, no domínio da propriedade privada e do direito de construir, a fim de conformá-la à sua função social, revisando sua legislação a cada dez anos;

A análise da Lei do Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) reafirmou que o município tem uma legislação consistente, que promove o vínculo do cidadão com o território, a cultura cooperativista própria da identidade holambrense expressa em seu desenho urbano, a vocação do município bem definida para o agronegócio e o turismo e aponta para o equilíbrio social;

A análise da Lei de Parcelamento (Lei Complementar nº 98/2000) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000) reflete desenho urbano próprio, onde se manifestam valores da paisagem cultural do município;

Seguem as diretrizes para a revisão da Lei do Plano Diretor de Holambra para ordenação do uso e ocupação de seu território que propõe a manutenção das qualidades das leis vigentes, e apresenta soluções para as fragilidades percebidas, principalmente no arranjo rural-urbano, na pouca aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos, na ausência das regulações das ocupações na zona rural e indica estratégias de expansão e compactação urbanas.

## **1 Diretriz: Sistema de Áreas Verdes**

### **1.1 Conceito:**

Espaços territoriais permeáveis e vegetados protegidos que compõem a paisagem urbana e configuram um sistema contínuo integrador dos diversos ecossistemas, através de linhas, faixas e conjuntos de vegetação. <sup>1</sup>

### **1.2 Objetivos:**

- 1.2.1 Equilíbrio do sistema hídrico: principalmente regulação dos regimes hídricos e contenção de assoreamento das margens dos cursos de água.
- 1.2.2 Corredores verdes promotores de fluxo gênico entre populações faunísticas e florísticas existentes entre fragmentos ambientais, ampliando a vitalidade deste sistema.
- 1.2.3 Influência positiva no microclima do município.
- 1.2.4 Composição da paisagem urbana de Holambra.
- 1.2.5 Reserva territorial para equipamentos ambientais.

### **1.3 Legislação vigente:**

- 1.3.1 O Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) estabelece proteção às áreas de preservação ambiental dos cursos de água, rurais e urbanas, mantendo faixa lateral a partir da borda da calha do leito regular de largura mínima de 30 metros conforme Código Florestal (Lei Federal nº 12.727/2012).
- 1.3.2 O Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) estabelece proteção a algumas áreas de fragmento de mata conforme anexo VII, a atualizar.
- 1.3.3 Código do Meio Ambiente (Lei Complementar nº 170/2005)
- 1.3.4 Sistema Municipal de Meio Ambiente (Lei Ordinária nº 621/2007), Fundo Municipal de Meio Ambiente, Sistema Municipal de Informações Ambientais - SMIA
- 1.3.5 Instituição do COMDEMA (Decreto Municipal nº 680/2007)
- 1.3.6 Projeto Águas de Holambra (Suprema / SHS - 2013) e Projeto Nascentes (2015), que recomendou a restauração das matas ciliares, Plano de Saneamento Rural (2018 – em andamento), que alerta para o uso do manancial subterrâneo.

### **1.4 Fragilidades observadas:**

- 1.4.1 Abastecimento de água em nível crítico, pela baixa capacidade hídrica da microbacia da captação principal, com tendência a ser agravada pela ocupação dos loteamentos já implantados e no desenvolvimento agroindustrial esperado a montante da captação.
- 1.4.2 Alta pressão do valor fundiário sobre Áreas de Preservação Permanente – APPs.
- 1.4.3 Ciclo da água insustentável: captação disseminada por poços semiartesianos, lançamento de esgotamento sanitário por fossas negras, lançamento de águas pluviais sem regulação.
- 1.4.4 Trechos de ausência de mata ciliar nas APPs.
- 1.4.5 Perda de área de fragmentos florestais.

- 1.4.6 Perda de arborização urbana dentro dos lotes devida à conversão do uso residencial para o comercial, com reflexiva perda na composição da paisagem urbana.
- 1.4.7 Trechos de áreas livres urbanas sem arborização.

### **1.5 Potencialidades observadas:**

- 1.5.1 Possibilidade de implantação de equipamentos ambientais regionalizados: barragens menores, com captação e tratamento de água, estações de tratamento de esgoto compactas, recuperação da água de lavagem da ETA existente e reuso.
- 1.5.2 Incremento paisagístico.
- 1.5.3 Implantação de sistema ecossistêmicos.
- 1.5.4 Implantação de parques para lazer, educação ambiental e turismo.
- 1.5.5 Saúde pública.

### **1.6 Proposta de mapeamento do sistema de áreas verdes:**

- 1.6.1 Conceito de faixa de absorção: ampliação de 15 metros das margens das APPs com os objetivos de ampliar a proteção ao sistema hídrico, favorecer a continuidade territorial do sistema e possibilitar a implantação de equipamentos ambientais no sistema.
- 1.6.2 Mapeamento: APP dos cursos de água (30 metros) ampliados por área de absorção de 15 metros dos dois lados; APP nascentes (CONAMA = raio de 50m) ampliados por área de absorção de 15 metros radiais; APP de fragmentos de mata; áreas verdes urbanas (praças, parques e canteiros viários) e as interligações entre estas áreas formando corredores verdes.
- 1.6.3 Permeiam a área do sistema de áreas verdes os edifícios públicos, privados e o sistema viário, que passam a ter uma função ambiental mantendo a função já consolidada, o que exigirá no médio prazo a renovação de suas composições paisagísticas e infraestrutura sustentável. Segue em anexo mapa do Sistema de Áreas Verdes.

### **1.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo:**

- 1.7.1 Qualquer uso que não seja manejo ambiental.
- 1.7.2 Contempla manejo ambiental: infraestrutura de abastecimento de água (represamentos, captação e tratamento), infraestrutura de tratamento de esgotamento sanitário, restauração de flora nativa, operações de contenção de assoreamento (terraceamento, tanques de drenagem e bacias de contenção), parques públicos ou privados (ciclovias, trilhas e estações de educação ambiental), centro de recuperação de animais silvestres.
- 1.7.3 Restringe-se o uso agropecuarista, conforme regulação de uso de APPs no CONAMA.

---

<sup>1</sup> No caso de intenção de empreendimentos ambientais nas áreas privadas do sistema de áreas verdes deverá haver negociação entre ente público e proprietário através dos instrumentos de desapropriação, transferência do direito de superfície ou operações urbanas consorciadas.

- 1.7.4 Qualquer tipo de construção permanente com área impermeável maior que 5% (cinco por cento) da área de raio igual a 50 metros a partir do ponto central da implantação da construção no sistema de áreas verdes, incluindo passeios e acessos.
- 1.7.5 Todos os empreendimentos ambientais deverão ser aprovados pelo COMDEMA e Diretoria de Meio Ambiente, além da obrigatoriedade de outorga pelo DAEE e/ou licenciamento ambiental pela CETESB

## **1.8 Taxação sobre propriedade do solo:**

- 1.8.1 Isenção de ITR <sup>2</sup>ou IPTU mediante relatório anual junto à Diretoria de Meio Ambiente.
- 1.8.2 Pagamento por Serviços Ambientais<sup>3</sup> aos proprietários das áreas incluídas no sistema quando houver serviço ambiental contínuo através de legislação própria.

## **1.9 Recomendações para efetividade da diretriz:**

- 1.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização<sup>4</sup>.
- 1.9.2 Contratação de estudos técnicos especializados para projetos de empreendimentos ambientais a serem implantados no médio e longo prazo, como sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e disposição de resíduos sólidos, que atendam a regiões específicas, completando o sistema municipal que opera acima do limite da capacidade de atendimento.
- 1.9.3 Realização de programa de paisagismo e arborização urbana, estruturando as ações públicas e privadas neste sentido. Reforça-se aqui a importância do IPTU Verde no incentivo ao “espaço árvore” em desenvolvimento pelo COMDEMA.
- 1.9.4 Empoderamento do Conselho Municipal de Meio Ambiente de forma a garantir avaliação e acompanhamento participativa e técnica.<sup>5</sup>
- 1.9.5 As soluções para o Sistema de Áreas Verdes devem ser apresentadas para o COMTUR, considerando que o conselho apontou interesse turístico ambiental.

---

<sup>2</sup> Considerar proposta de solo urbano em todo território o que implica na cobrança de IPTU da macrozona agroambiental-turística ou da municipalização do ITR.

<sup>3</sup> Legislação complementar nos modelos da Secretaria Estadual de Meio Ambiente, ver editais PSA.

<sup>4</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

<sup>5</sup> O Ministério das Cidades recomenda as ações participativas da sociedade como incremento de efetividade para a gestão pública. O COMDEMA está institucionalizado e sua composição de membros deve ser atualizada.

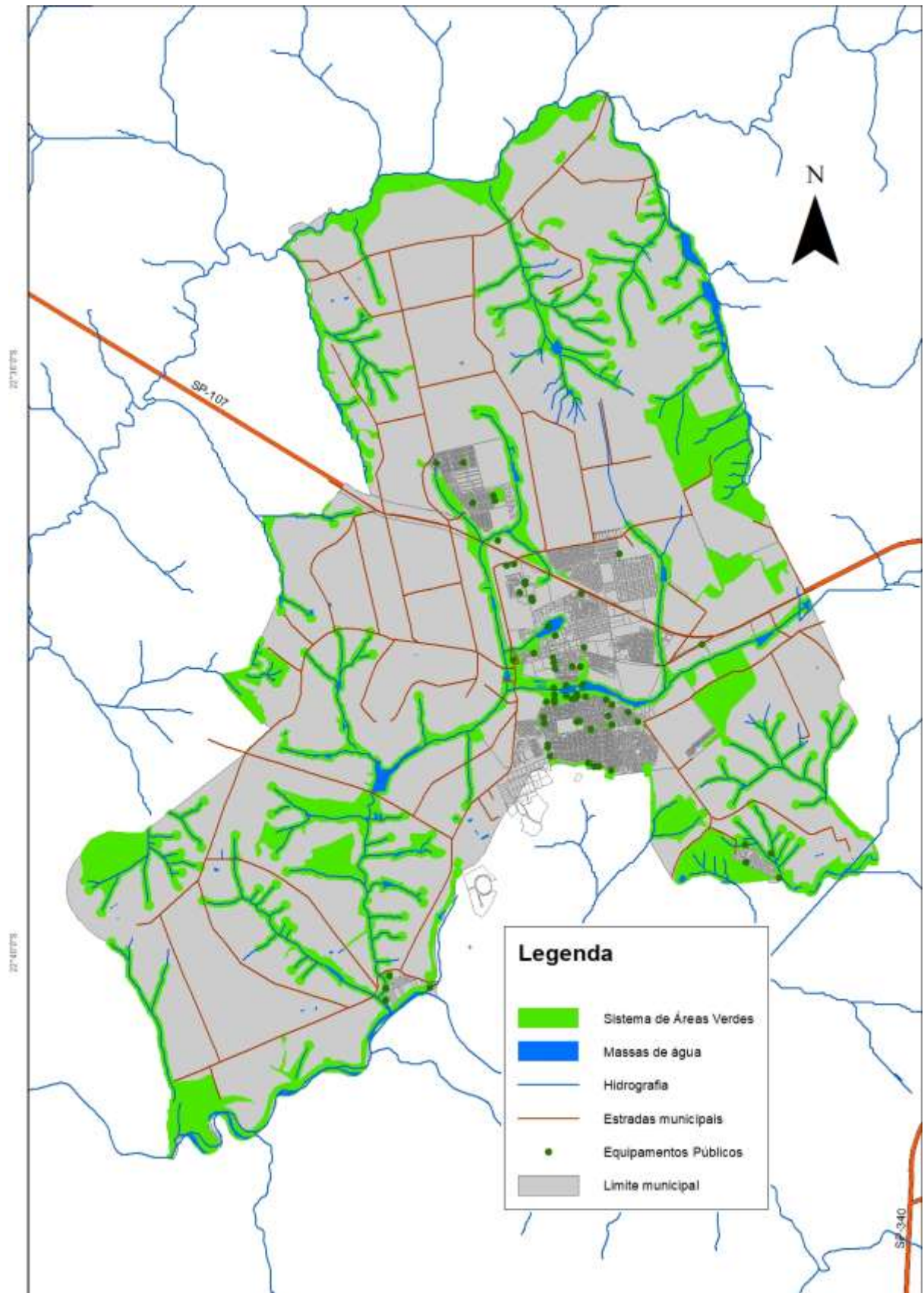


Figura 1 - MAPA 01 - SISTEMA DE ÁREAS VERDES. Área total do sistema: 4,50 km<sup>2</sup> (6% do território)

## **2 Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários**

### **2.1 Conceito:**

Espaços territoriais restritos a atender a qualificação do sistema viário. <sup>6</sup>

### **2.2 Objetivos:**

- 2.2.1 Estabelecer faixa de domínios a partir do eixo do sistema viário pré-definido no plano de mobilidade.
- 2.2.2 Possibilitar implantação de infraestrutura urbana para deslocamento de pedestres segura e confortável.
- 2.2.3 Possibilitar implantação de sistema cicloviário para uso cotidiano e turístico.
- 2.2.4 Possibilitar a implantação de dispositivos de acesso ao transporte público gratuito e melhoria de sua rede.
- 2.2.5 Possibilitar implantação de projetos de melhoria da circulação dos transportes individuais e de cargas, incluindo dispositivos de acesso às propriedades rurais e rotas de fuga para períodos dos eventos turísticos.
- 2.2.6 Promover o desenvolvimento econômico das margens da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107) e da Avenida Rota dos Imigrantes.
- 2.2.7 Promover recomposição paisagística – arborização urbana – a partir dos eixos de deslocamento.
- 2.2.8 Possibilitar implantação de mecanismos de contenção de águas pluviais.
- 2.2.9 Reserva territorial para possível implantação de acesso ferroviário turístico (Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas - PDDUI RMC).

### **2.3 Legislação vigente:**

- 2.3.1 Plano de Mobilidade Urbana (2015) em aprovação na Câmara Municipal.

### **2.4 Fragilidades observadas:**

- 2.4.1 Ausência de calçadas na zona rural, apesar da grande circulação de pedestres nas estradas rurais, e em algumas áreas no perímetro urbano.
- 2.4.2 Insegurança do deslocamento cicloviário, tanto cotidiano quanto turístico.
- 2.4.3 Perda de arborização urbana.
- 2.4.4 Baixo atendimento de estacionamento urbano e rural.
- 2.4.5 Conflito cotidiano com o transporte de cargas.
- 2.4.6 Problemas de drenagem urbana e rural que ocasionam o alagamento de vias.
- 2.4.7 Limitação de uso das estradas rurais quanto a retorno e acesso às propriedades pela infraestrutura e dimensões existentes.
- 2.4.8 Conflito em horários de picos cotidianos do tráfego regional nos acessos ao município e nos eventos turísticos, agravado pelos cruzamentos intraurbanos na rodovia.

## **2.5 Potencialidades observadas:**

- 2.5.1 Compartilhamento de vias de pedestres e ciclistas, possibilitado pela baixa velocidade de veículos nas vias urbanas e pelos projetos já implantados na Rua Dória Vasconcelos e Avenida Rota dos Imigrantes. Percebe-se tendência a um comportamento mais humanizado nos deslocamentos intra-urbanos.
- 2.5.2 Uso cicloviário presente.
- 2.5.3 Transporte público gratuito por todo o território.
- 2.5.4 Acesso turístico pela Rodovia Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros (SP 340).
- 2.5.5 Possível acesso turístico ferroviário.<sup>7</sup>

## **2.6 Proposta de mapeamento mapa das faixas de domínio, com mapa em anexo:**

- 2.6.1 Incluir nas faixas de domínio das estradas rurais, atualmente 30 metros com restrição de uso e ocupação, a restrição para implantação de taludes resultantes de qualquer movimento de terra dentro da propriedade.
- 2.6.2 Faixa de domínio de 22 metros no traçado do anel viário proposto pelo Plano de Mobilidade urbana.
- 2.6.3 Proposta de anel viário expandido, com o objetivo de:
  - 2.6.3.1 Solicitar estudos de municipalização do trecho intraurbano da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107), oferecendo faixa de domínio para implantação de anel rodoviário. Trecho possui cruzamentos e acessos intraurbanos importantes, alto valor para desenvolvimento comercial e turístico, e relevância na qualificação da paisagem urbana.
  - 2.6.3.2 Evitar desumanização da Avenida das Dálidas, consequência da prioridade à circulação fluida de automóveis e cargas, portanto evitando interrupções a este tráfego com semáforos e possibilitando maior velocidade, o que desarticulária a vivência entre as margens da avenida.
  - 2.6.3.3 Minimizar a segregação do Bairro Imigrantes.
- 2.6.4 Largura das faixas de domínio urbanas nas vias arteriais e coletoras= 22 metros<sup>8</sup>
- 2.6.5 Mapeamento de lotes urbanos demarcados com o instrumento de direito de preempção com destinação a estacionamentos públicos e/ou dispositivos viários.
- 2.6.6 Mapeamento de faixa de domínio para expansão ferroviária turística (dados ausentes – integração com projeto do PDDUI - RMC).

---

<sup>6</sup> No caso de intenção de empreendimentos viários nas áreas privadas das faixas de domínio deverá haver negociação entre ente público e proprietário através dos instrumentos de desapropriação, transferência do direito de superfície ou operações urbanas consorciadas.

<sup>7</sup> Intenção de ampliação da linha turística Anhumas-Jaguariúna apresentada nos debates do PDDUI da região Metropolitana de Campinas.

<sup>8</sup> Implica em projetos de adequação para os estrangulamentos viários existentes.



## **2.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo nas faixas de domínio:**

- 2.7.1 Proibição das movimentações de solo como cortes e aterros.
- 2.7.2 Proibição de qualquer tipo de construção, incluindo fechamentos e acessos.
- 2.7.3 Proibição de lançamento de águas pluviais indireta (obrigatoriedade de dispositivos de drenagem interna ao lote) ou direta (ponto final de dispositivos de drenagem).
- 2.7.4 Arborização com aprovação prévia pelo Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural e Departamento de Agricultura e Meio Ambiente.
- 2.7.5 Não se restringe uso agrário intermitente, desde que atenda às condições anteriores;
- 2.7.6 Todos os empreendimentos viários deverão ser aprovados pelos CMDU e CMDR, ou por Comissão de Mobilidade Urbana de composição paritária entre gestão pública e representatividade social.

## **2.8 Taxação sobre propriedade do solo:**

- 2.8.1 Isenção de ITR<sup>9</sup> ou IPTU mediante relatório anual junto ao Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural.

## **2.9 Recomendações para efetividade da diretriz:**

- 2.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização.<sup>10</sup>
- 2.9.2 Municipalização da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107) no trecho urbano para uso intra-urbano da via, acesso direto às suas margens para desenvolvimento econômico e humanização dos cruzamentos cotidianos.
- 2.9.3 Estudos técnicos e projetos especializados para empreendimentos viários a serem implantados no médio/ longo prazo, conforme orientação do Plano de Mobilidade Urbano.
- 2.9.4 Criação de Comissão de Mobilidade Urbana ou empoderamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de forma a garantir avaliação e acompanhamento participativos.
- 2.9.5 A malha de faixas de domínio viário deve ser debatida e consultada pelo COMTUR e pelo COMDEMA.

---

<sup>9</sup> Considerar proposta de solo urbano em todo território, o que implica na cobrança de IPTU na macrozona agroambiental-turística, ou da municipalização do ITR.

<sup>10</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

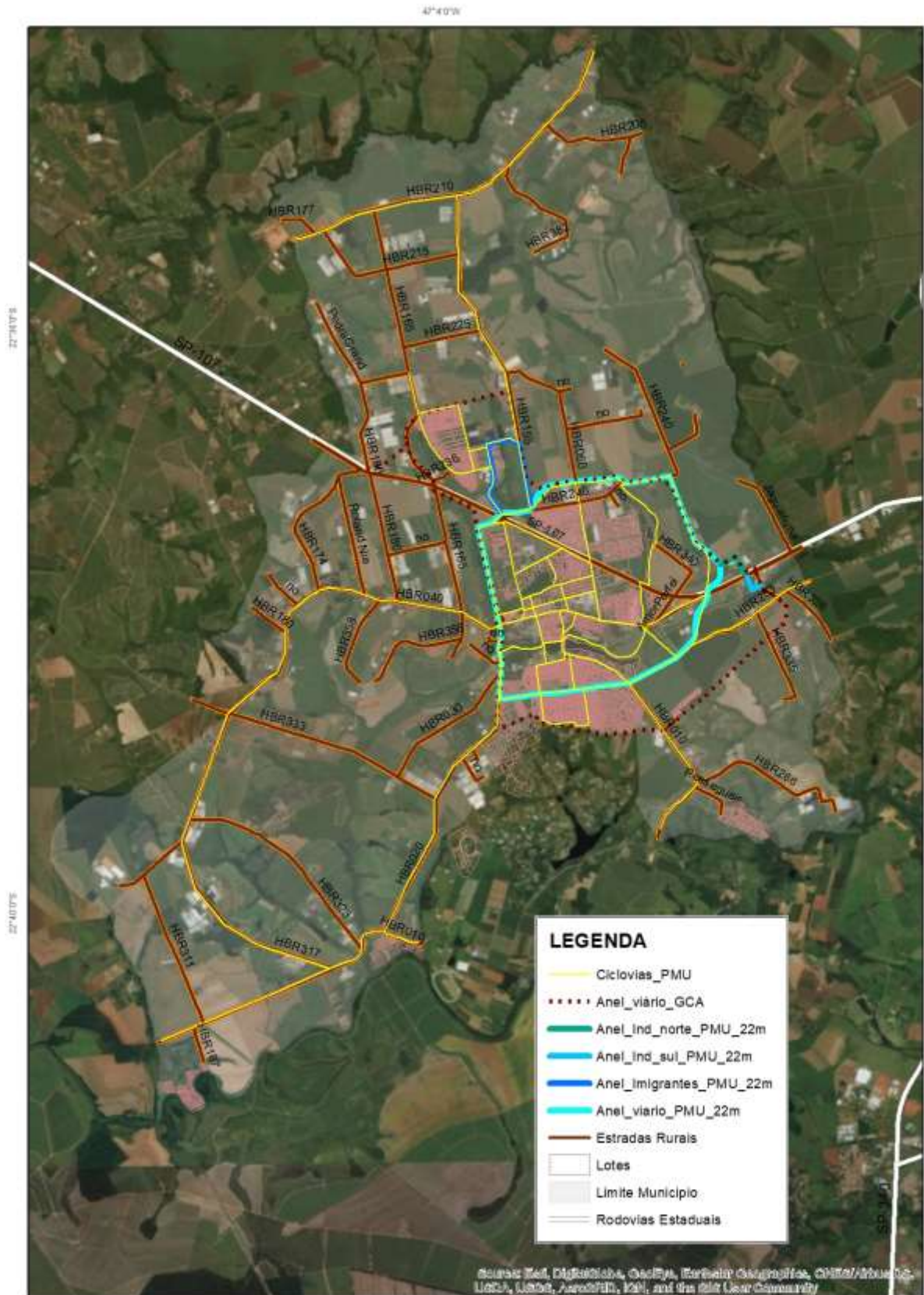


Figura 2 - MAPA 02 - SISTEMA DE FAIXAS DE DOMÍNIO VIÁRIAS

### **3 Diretrizes Associadas: Uso Misto em Todo Território. IPTU Especial Residencial. Uso Compulsório.**

#### **3.1 Conceitos:**

- 3.1.1 Uso misto: Associação dos usos residenciais, usos produtivos e de lazer no mesmo território a ser controlado pelos Estudos de Impacto de Vizinhança<sup>11</sup>, a partir do macrozoneamento proposto<sup>12</sup>.
- 3.1.2 IPTU especial residencial: desconto de IPTU para fixação de uso residencial nos moldes existentes nas áreas consolidadas no centro da cidade, onde é nítido o processo de esvaziamento pela pressão do comércio turístico.
- 3.1.3 Utilização compulsória: Obrigatoriedade de uso contínuo dos espaços construídos, nas áreas mapeadas, com prazo de atendimento curto<sup>13</sup>. Caso não haja o atendimento do uso no prazo disposto encaminha-se para aplicação de IPTU progressivo<sup>14</sup>.

#### **3.2 Objetivos:**

- 3.2.1 Fixação do uso residencial nas áreas originais, que imprime uso contínuo do território, evitando o esvaziamento inerente à funcionalidade de áreas de usos restritos comercial, turístico ou industrial.
- 3.2.2 Promover o sentimento de pertencimento ao lugar, que ocorre com o vínculo do morador com seu território e aponta para a manutenção da identidade e autenticidade urbanas.
- 3.2.3 Permanência da moradia rural ligada à produção agrícola.
- 3.2.4 Priorização do uso cotidiano sobre o uso turístico, tornando a economia local menos vulnerável aos condicionantes externos.
- 3.2.5 Atender a tendência de negócios de subsistência ligados ao turismo, dispersos no território.
- 3.2.6 Equilíbrio social com menor segregação urbana, o que reflete em menor tendência à violência urbana.
- 3.2.7 Melhorar a acessibilidade urbana no sentido de direito à cidade.

#### **3.3 Legislação vigente:**

- 3.3.1 Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000).

---

<sup>11</sup> Estudos de Impacto de Vizinhança estão detalhados em diretriz própria.

<sup>12</sup> Macrozonas para definição da função social de cada território urbano: Macrozona agroambiental-turística e Macrozona urbana.

<sup>13</sup> Sugere-se um ano.

<sup>14</sup> IPTU progressivo está detalhado na diretriz dos instrumentos urbanísticos.

### **3.4 Fragilidades observadas:**

- 3.4.1 Segregação urbana através de loteamentos e condomínios residenciais horizontais fechados.
- 3.4.2 Alto valor fundiário agravado pela segregação espacial, que expulsa a população residente.
- 3.4.3 Uso descontínuo do território, vazios urbanos, parcelamentos sem ocupação com conseqüente menor aproveitamento da infraestrutura existente ocasionada pela dispersão urbana.
- 3.4.4 Perda de identidade dada pelo desenho urbano original da cultura cooperativista dos fundadores de Holambra, portanto não segregado, que lhe imprimiu a boa qualidade de vida percebida atualmente por moradores e visitantes.
- 3.4.5 Vulnerabilidade econômica do setor comercial, por não haver consumo de massa e existir o hábito cultural de compras regionais.
- 3.4.6 Vulnerabilidade aos processos de fluxo migratório de contingentes empobrecidos pela desigualdade nacional e regional.
- 3.4.7 Dados de demanda habitacional inconsistentes.

### **3.5 Potencialidades observadas:**

- 3.5.1 Intensificação do uso do solo através de diversidade funcional.
- 3.5.2 Agricultura intensiva e agronegócio da flor, de uso compatível com outras funções urbanas.
- 3.5.3 Turismo compatível e desejável com outras funções urbanas.
- 3.5.4 Fluxos migratórios de classe produtiva, com intenção de maior qualidade de vida (ambiente urbano especial e não violento) pela posição na Região Metropolitana de Campinas - RMC.
- 3.5.5 Fluxos turísticos contínuos pela inserção na Região Metropolitana de Campinas - RMC.

### **3.6 Proposta de mapeamento, com mapa em anexo:**

- 3.6.1 Macrozona de uso agroambiental-turístico e macrozona urbana.
- 3.6.2 Uso misto em todo o território.
- 3.6.3 Áreas de aplicação de IPTU especial residencial.
- 3.6.4 Áreas de aplicação do uso compulsório.

### **3.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo:**

- 3.7.1 Revisão da LUOS
- 3.7.2 Uso residencial unifamiliar e comércio/serviço local permitidos em todo o território.
- 3.7.3 Residencial multifamiliar: aprovação e regularização obrigatórias pelo EIV.
- 3.7.4 Comércio e serviço regional e/ ou com geração de incomodidade: aprovação e regularização obrigatórias pelo EIV.
- 3.7.5 Institucionais: aprovação obrigatória pelo EIV<sup>15</sup>.
- 3.7.6 Indústrias: aprovação pelo EIA e EIV.

### **3.8 Taxação sobre propriedade do solo:**

- 3.8.1 IPTU regular em todo território.
- 3.8.2 IPTU rural sob relatório anual de comprovação de produção.
- 3.8.3 IPTU especial residencial, nas áreas mapeadas.
- 3.8.4 IPTU verde e de preservação de patrimônio<sup>16</sup>.
- 3.8.5 IPTU progressivo<sup>17</sup>.

### **3.9 Recomendações para efetividade da diretriz:**

- 3.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização<sup>18</sup>.
- 3.9.2 IPTU verde conforme estudos COMDEMA.
- 3.9.3 IPTU de preservação patrimonial, através do desenvolvimento de Plano de Patrimônio Cultural.
- 3.9.4 Desenvolvimento de Plano Municipal de Habitação.

---

<sup>15</sup> Os projetos que demandam investimentos dos programas governamentais e/ ou Parcerias Público Privadas se beneficiam do EIV nos processos de aprovação, quando não são obrigatórios.

<sup>16</sup> IPTU verde e de patrimônio deverão ser estudados pelos Conselhos devidos em conjunto com o PD.

<sup>17</sup> IPTU progressivo está detalhado na diretriz de uso dos instrumentos legais urbanísticos.

<sup>18</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

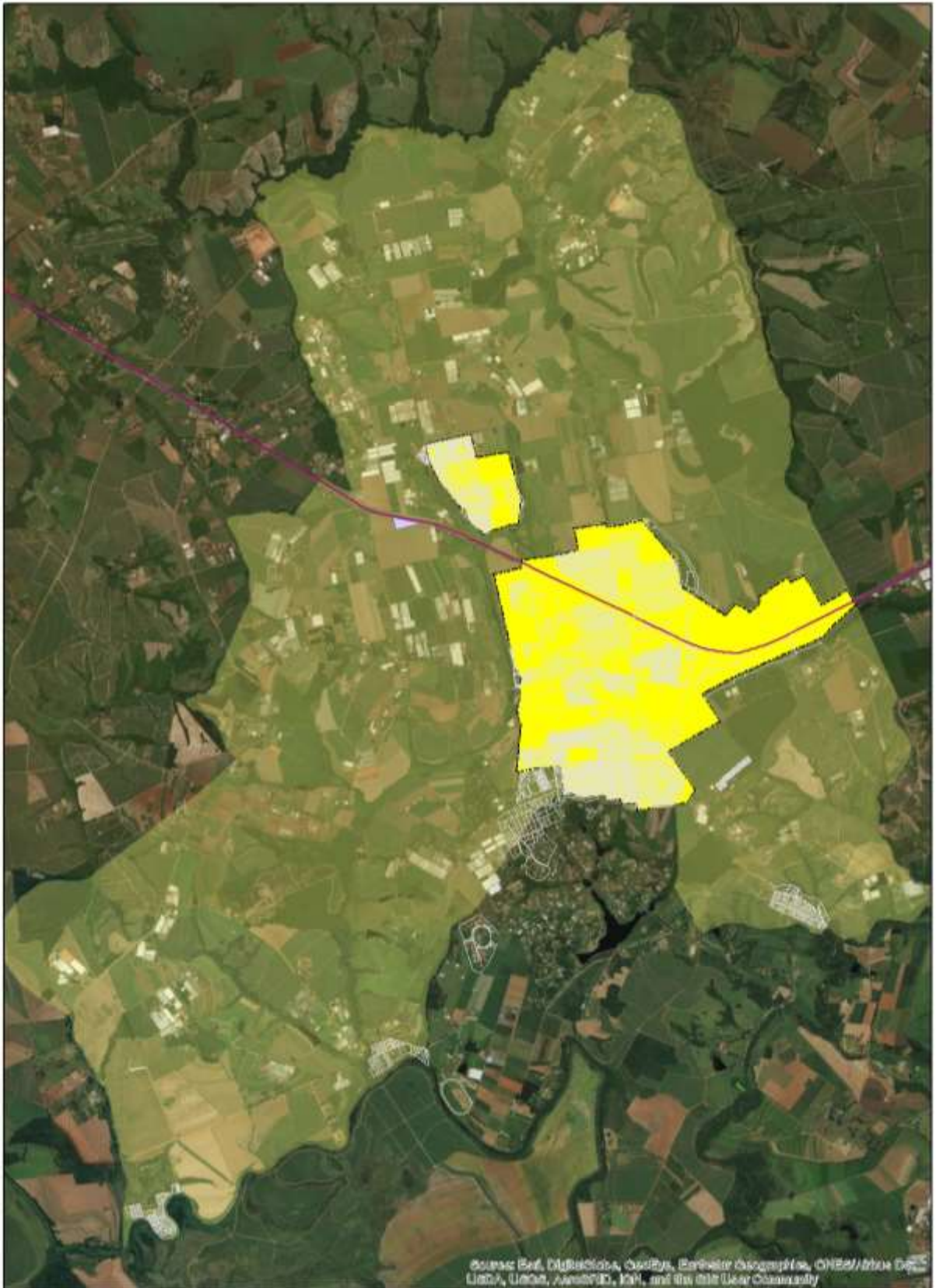


Figura 3 - MAPA 03 - USO MISTO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA. Uso misto em todo território, utilização compulsória em amarelo.



Figura 4 - MAPA 04 - IPTU RESIDENCIAL. Área de IPTU residencial destacada em laranja.

## **4 Diretriz: Fachada Ativa**

### **4.1 Conceito:**

Fachada ativa corresponde ao desenho e à ocupação da fachada localizada no alinhamento de espaços públicos.

### **4.2 Objetivos:**

- 4.2.1 Promover a interação visual entre espaços privados e públicos, evitando a multiplicação de planos fechados e aproveitando os índices baixos de ocupação do lote.
- 4.2.2 Promover usos mais dinâmicos dos passeios públicos em interação com atividades instaladas a fim de fortalecer a vida urbana nos espaços públicos.
- 4.2.3 Garantir desenho urbano com estratégias de vigilância do espaço público, o que pode inibir a degradação e outros itens de violência urbana.
- 4.2.4 Manter a paisagem urbana existente.
- 4.2.5 Manter interesse turístico.

### **4.3 Legislação vigente:**

- 4.3.1 Lei Ordinária nº 507/2004 – sobre fechamento de loteamentos; fachada cenográfica holandesa (2004)

### **4.4 Fragilidades observadas:**

- 4.4.1 Multiplicação de planos fechados que isolam o espaço privado do público, refletindo em menor vínculo do cidadão com áreas públicas.
- 4.4.2 Ausência de calçadas e passeios.
- 4.4.3 Segregação urbana.
- 4.4.4 Perda de arborização urbana.
- 4.4.5 Perda da paisagem urbana.
- 4.4.6 Cenarização de fachadas e superficialidade estética.<sup>19</sup>

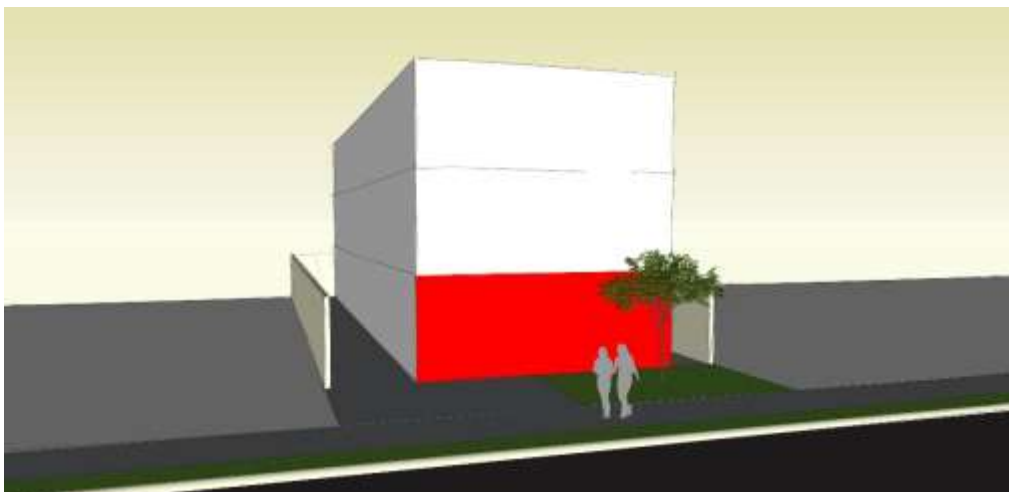
### **4.5 Potencialidades observadas:**

- 4.5.1 Intensificação do uso do solo através de diversidade funcional.
- 4.5.2 Uso de metodologia para Prevenção do Crime através do Design Ambiental (CPTED).<sup>20</sup>

### **4.6 Proposta de desenho esquemático em anexo:**

- 4.6.1 Permeabilidade visual
- 4.6.2 Permeabilidade do solo e paisagismo
- 4.6.3 Uso público de recuos nos espaços comerciais e institucionais





*Figura 5 - Imagem esquemática da fachada ativa em indústria e comércio – opção 1*



*Figura 6 - Imagem esquemática da fachada ativa em indústria e comércio – opção 2*



*Figura 7 - Permeabilidade visual no fechamento de muro das residências - opção 1*

<sup>19</sup> Sobre perdas da cenarização em Holambra sugerimos: Mello, J.L.V.H.; Braga, S.S. Holambra: turismo, patrimônio e perdas. Revista Brasileira de Ecoturismo, São Paulo, v.10, n.1, fev/abr 2017, pp.64-92

<sup>20</sup> Sobre CPTED sugerimos: PESSOTTI, Luciene. Critérios de desenho urbano e as intervenções de integração de arquitetura e urbanismo com a segurança das cidades: Colômbia, Chile e Brasil. In: IX Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Bogotá, Junio 2017. Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya, 2017.



*Figura 8 - Permeabilidade visual no fechamento de muro das residências - opção 2*



*Figura 9 - Permeabilidade visual no fechamento de muro das residências - opção 3*

#### **4.7 Recomendações para efetividade da diretriz:**

4.7.1 Incentivo à regularização das fachadas existentes através de programas informativos.

## **5 Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (Estatuto das Cidades Lei 10.257/2001) – Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas.**

Os instrumentos mencionados são ferramentas legais para atendimento:

Da função social da cidade, relacionada à garantia dos espaços coletivos: circulação, espaços de uso coletivo, áreas protegidas, equipamentos e serviços urbanos e comunitários;

Da função social da propriedade, relacionada à destinação social, econômica e ambiental dos imóveis.

Salienta-se que, conforme a CF 1988, o direito de uso do solo é estipulado pelo Plano Diretor de cada município, não interferindo no direito de propriedade.

### **5.1 Utilização compulsória**

5.1.1 Conceito: Toda edificação subutilizada ou não utilizada, conforme sua aprovação urbanística, não está cumprindo sua função social tampouco promovendo o desenvolvimento do município. Constatada a situação irregular, o proprietário será notificado (a notificação será averbada no Registro de Imóveis), e este terá 12 (doze) meses para efetivar o uso preestabelecido, sob pena de arcar com ônus de IPTU progressivo.

5.1.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.

5.1.3 Critérios:

5.1.3.1 Trata-se da destinação de todo edifício construído.

5.1.3.2 Área de aplicação mapeada nas áreas consolidadas dentro do perímetro urbano 2011 (ver MAPA 03).

5.1.3.3 Prazo de atendimento à fiscalização para edifícios construídos igual a 12 (doze) meses.

## **5.2 Edificação compulsória**

- 5.2.1 Conceito: todo lote resultante de parcelamento que não recebe edificação conforme seu projeto urbanístico aprovado não está cumprindo sua função social, tampouco promovendo o desenvolvimento do município. Constatada a situação irregular, o proprietário será notificado (a notificação será averbada no Registro de Imóveis), e este terá 12 (doze) meses para protocolar projeto, mais 12 (doze) meses para iniciar as obras da edificação e mais 36 (trinta e seis) meses para finalizá-la e efetivar uso preestabelecido, sob pena de arcar com ônus de IPTU progressivo.
- 5.2.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.
- 5.2.3 Critérios:
- 5.2.3.1 Trata-se da destinação de todo lote vazio, independentemente do tempo de existência de seu parcelamento.
- 5.2.3.2 Área de aplicação corresponde ao perímetro urbano da lei vigente (MAPA 05).
- 5.2.3.3 Prazo de atendimento à fiscalização para edificação no total igual a 60 (sessenta) meses.

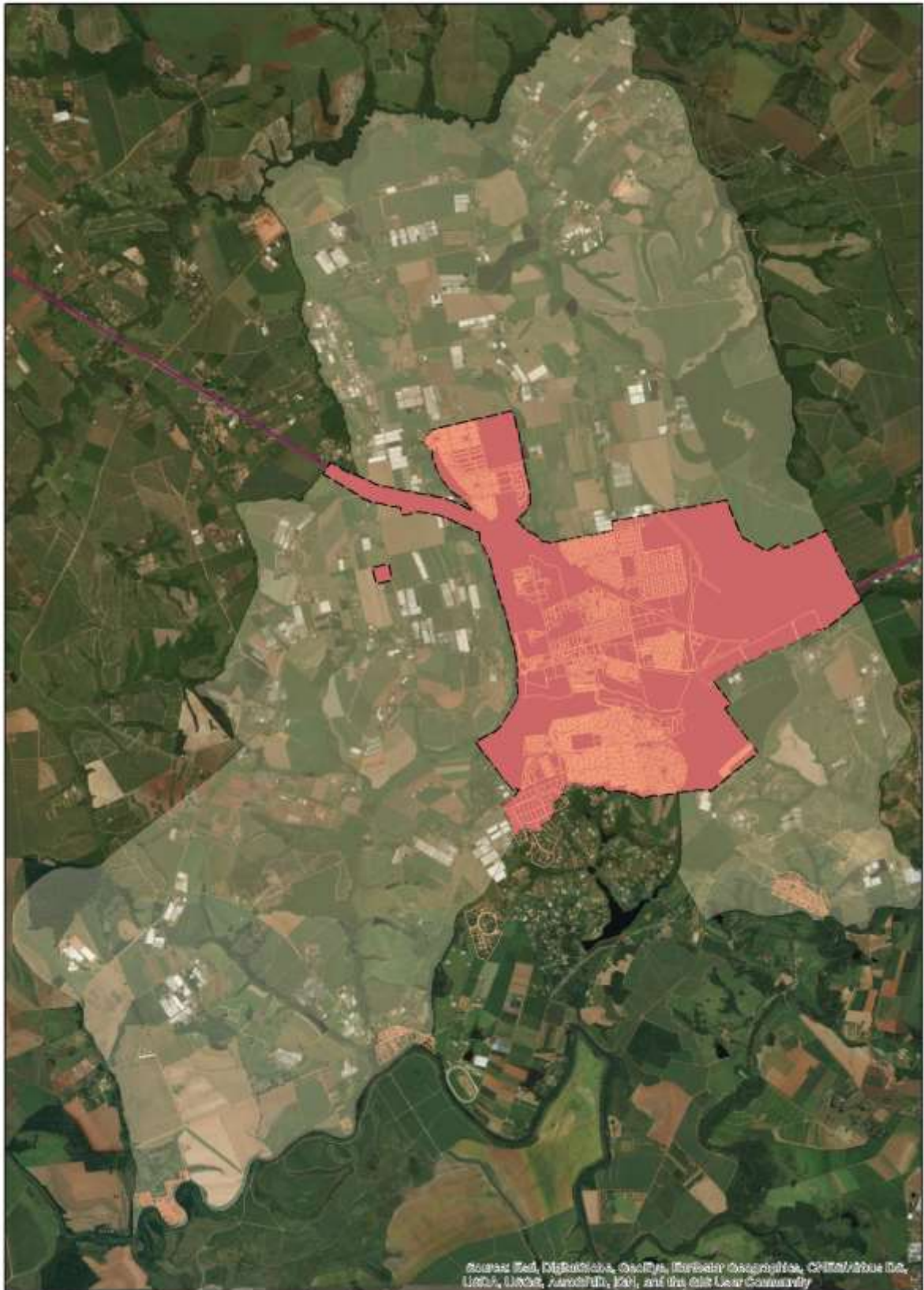


Figura 10 - MAPA 05 - EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA. Áreas aprovadas até a promulgação da nova lei de Plano Diretor.

### **5.3 IPTU progressivo no tempo**

- 5.3.1 Conceito: IPTU progressivo no tempo é o ônus com o qual o proprietário do imóvel tem que arcar por não ter cumprido as condições e os prazos determinados para a edificação ou utilização compulsórios.
- 5.3.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.
- 5.3.3 Critérios:
  - 5.3.3.1 Considerando o IPTU regular estabelecido pelo município de 4% (quatro por cento) sobre o valor venal do imóvel, caso não seja atendido a utilização ou edificação compulsória nos prazos determinados, haverá cobrança crescente de IPTU, a cada ano na razão de uma vez e meia o valor regular do imposto até atingir 15% (quinze por cento) no quarto ano, que é o limite confiscatório imposto por lei.
  - 5.3.3.2 Trata-se da destinação das edificações subutilizadas ou não utilizadas, e dos lotes não edificados na área de aplicação do instrumento.

### **5.4 Desapropriação:**

- 5.4.1 Conceito: Aquisição de imóvel ou parte deste pelo ente municipal pelo preço avaliado (que pode ser inferior ao de mercado).
- 5.4.2 Objetivos: Executar projetos de infraestrutura urbana e/ou reserva fundiária.
- 5.4.3 Critérios:
  - 5.4.3.1 Decorridos 60 (sessenta) meses de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de edificação ou utilização o município pode desapropriar o imóvel.
  - 5.4.3.2 O município poderá desapropriar áreas designadas nas faixas de domínio viárias ou no sistema de áreas verdes para executar projetos de infraestrutura urbana.

### **5.5 Outorga onerosa do direito de construir:**

- 5.5.1 Conceito: Cobrança de valor estipulado gerado pela criação, por força de lei, de “solo criado” equivalente à construção de área ( piso utilizável) excedente ao limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para determinado lote ou gleba.
- 5.5.2 Objetivos: Facultar ao município a possibilidade de conferir de forma onerosa o direito de edificar além da área relativa ao coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, verticalizando-o.
- 5.5.3 Critérios:
  - 5.5.3.1 Aprovação de EIV.
  - 5.5.3.2 Limite máximo de Coeficiente de Aproveitamento (CA) a atingir igual a 3.
  - 5.5.3.3 Limite máximo de 5 (cinco) pavimentos acima do térreo, com gabarito máximo de 20 (vinte) metros.

- 5.5.3.4 O número de vagas de estacionamento na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) deve ser revisada e, por conseguinte, ser aplicada para concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

## **5.6 Operações urbanas consorciadas:**

- 5.6.1 Conceito: São intervenções e medidas coordenadas pelo poder público com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, a fim de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.
- 5.6.2 Objetivo: Viabilizar obras de infraestrutura urbana.
- 5.6.3 Critérios: Operações a serem empreendidas nas áreas das faixas de domínio viário, no sistema de áreas verdes e nas áreas demarcadas como direito de preempção conforme função e restrições estabelecidos por cada sistema, mediante projetos aprovados por EIV e EIA.

## **5.7 Direito de preempção:**

- 5.7.1 Conceito: Preferência dada ao Poder Público de adquirir lotes ou glebas de localização estratégica no município.
- 5.7.2 Objetivo: Possibilitar a aquisição, pelo município, de imóveis situados em áreas destinadas à execução de projetos específicos de interesse coletivo.
- 5.7.3 Critérios:
- 5.7.3.1 Áreas de localização estratégica (MAPA 06).
- 5.7.3.2 Glebas ou edificações subutilizadas de grande impacto urbano.



Figura 11 - MAPA 06 – ÁREAS PARA APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO



## **5.8 Recomendações para efetividade dos instrumentos da diretriz:**

5.8.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

## **6 Diretriz: Estudos de Impacto de Vizinhança<sup>22</sup>**

### **6.1 Conceito:**

Instrumento urbanístico para regular a instalação de empreendimentos visando mitigação de seus impactos sociais, ambientais e urbanos, garantindo o processo democrático pela corresponsabilidade participativa através das deliberações dos conselhos e/ou audiências públicas.

### **6.2 Objetivos:**

- 6.2.1 Corresponsabilidade sobre decisões de implantação e operação de empreendimentos entre a gestão pública e a população envolvida.
- 6.2.2 Possibilitar a análise de caso por corpo técnico especializado, com maior repertório de medidas mitigatórias a serem estabelecidas.
- 6.2.3 Facilitar a fiscalização dos empreendimentos no longo prazo, pelo compromisso assumido na comunidade.
- 6.2.4 Evitar descontinuidade de empreendimentos por processos políticos, pelo compromisso assumido na comunidade.
- 6.2.5 Priorizar empreendimentos de função social e desenvolvimento urbano coletivos.

### **6.3 Legislação vigente:**

- 6.3.1 Consta no Plano Diretor (2007), com pouca aplicabilidade.

### **6.4 Fragilidades observadas:**

- 6.4.1 Com frequência a comunidade não tem informações sobre as incomodidades geradas pelos empreendimentos antes da operação dos mesmos. A partir da percepção do impacto, as medidas mitigadoras tornam-se mais difíceis de serem implantadas, causando ônus à gestão pública.
- 6.4.2 Projetos de empreendimentos de planejamento frágil, cujos impactos não são previstos, com tendência à descontinuidade de atividades.

---

<sup>22</sup> A abordagem apresentada está referenciada nos Cadernos Técnicos de Estudos de Impacto de Vizinhança, pelo Ministério das Cidades, 2018.

## **6.5 Potencialidades observadas:**

- 6.5.1 Qualificação dos empreendimentos no município.
- 6.5.2 Participação popular na fiscalização dos mesmos.
- 6.5.3 Divulgação positiva dos empreendimentos.

## **6.6 Composição do EIV:**

- 6.6.1 Apresentação geral do empreendimento.
- 6.6.2 Localização em SIG
- 6.6.3 Cronograma de obras.
- 6.6.4 Projeto arquitetônico completo em escalas apropriadas, incluindo inserção na paisagem urbana (contexto de vizinhança) através de:
  - 6.6.4.1 Implantação, com atendimentos de índices urbanos, acessos e fluxograma
  - 6.6.4.2 Projeto da fachada ativa, incluindo fachadas pré-existentes vizinhas ao empreendimento e uso publicitário.
  - 6.6.4.3 Projeto de vagas de estacionamento.
- 6.6.5 Análise do adensamento populacional – projeção no tempo – capacidade de atendimento à infraestrutura
- 6.6.6 Valorização urbana – efeitos positivos (recuperação de áreas degradadas) e negativos (expulsão dos moradores).
- 6.6.7 Mobilidade urbana – geração de tráfego
- 6.6.8 Conforto ambiental – estudos arquitetônicos de projeção de sombras na vizinhança, barreiras à ventilação urbana, nível de ruídos e horários de uso, qualificação de gases e cheiros oriundos da operação, geração de calor.
- 6.6.9 Movimentação de terra e impermeabilização do solo.

## **6.7 Tipos de empreendimentos a exigir EIV:**

- 6.7.1 Qualquer outorga onerosa do direito de construir.
- 6.7.2 Uso comercial ou serviços.
- 6.7.3 Uso industrial.
- 6.7.4 Uso institucional – Facilita a obtenção de verbas estaduais e federais, obrigatória em projetos de parcerias público privadas.
- 6.7.5 Uso ambiental – Faz parte do processo de projetos técnicos ambientais, assim como EIA.
- 6.7.6 Grandes eventos culturais e esportivos.

## **6.8 Avaliação do EIV:**

6.8.1 Protocolo e análise prévia do Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural com encaminhamento deliberativo a um ou mais conselhos a saber:

6.8.1.1 CMDU

6.8.1.2 CMDR

6.8.1.3 COMDEMA

6.8.1.4 COMTUR

6.8.1.5 Conselho de Saúde

6.8.1.6 Conselho de Educação

6.8.2 Caso haja impasse interno aos Conselhos deverá ser convocada audiência pública nos moldes do Estatuto das Cidades.

## **6.9 Acompanhamento e fiscalização do empreendimento:**

6.9.1 Criação do Departamento de Fiscalização Urbana.

6.9.2 Conselhos que aprovaram o empreendimento.

## **6.10 Recomendações para efetividade da diretriz:**

6.10.1 Fortalecer a constituição dos Conselhos e evitar composições homogêneas.

## **7 Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária**

Recomenda-se o desenvolvimento de um Plano Municipal de Habitação para análise detalhada da questão da demanda de habitação social e regularização fundiária no município. Deve-se constar:

### **7.1 Conceitos:**

7.1.1 Regularização fundiária: A Lei Federal nº 11.977/2009 estabelece em seu artigo 46 o conceito de regularização fundiária como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. A aplicação deste instrumento está restrita às ocupações irregulares de interesse social, não às irregularidades de interesses específicos.

7.1.2 Zonas de interesse social: Demarcação de glebas para fins de investimentos em habitação social para demanda social com renda abaixo de três salários mínimos.

### **7.2 Objetivos:**

7.2.1 Responder ao problema da falta de registro imobiliário em assentamentos irregulares, originando título jurídico que concede ao beneficiário algum direito real sobre o imóvel em questão, além de garantir a regulação do solo pelo município e arrecadação dos impostos devidos.

7.2.2 Atender demanda habitacional para moradores holambrenses com renda familiar abaixo de três salários mínimos.

### **7.3 Legislação vigente:**

7.3.1 Os condicionantes para demarcação de Zona de Interesse Social constam apropriadamente no Plano Diretor atual (nº 183/2007) e na Lei de Parcelamento do Solo (nº 98/2000).

7.3.2 Lei Federal nº 11.977/2009 estabelece normas gerais para a Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos.

7.3.3 Medida Provisória MP 2.220/2001 regulamenta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

7.3.4 Decreto Lei DL 271/1967 regulamenta a Concessão de Direito Real de Uso.

7.3.5 Lei Federal nº 12.424/2011, entre outras, altera a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) para dispor sobre a Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos.

7.3.6 Lei Federal 12.727/2012 (Novo Código Florestal), admite a regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente anteriores a 31/12/2007.

#### **7.4 Fragilidades observadas:**

- 7.4.1 Identificação de ocupações irregulares de interesse social na zona rural.
- 7.4.2 Inconsistência no diagnóstico de demanda por habitação no município.

#### **7.5 Potencialidades observadas:**

- 7.5.1 A maior parte das ocupações irregulares atendem interesses específicos e poderão ser autuadas a partir das outras diretrizes propostas nesta revisão.
- 7.5.2 As ocupações de interesse social identificadas são pouco adensadas e passíveis de regularização e ou reassentamento.
- 7.5.3 A ocupação irregular em área de APP identificada é recente, não se encaixando nas condições de regularização do Novo Código Ambiental.

#### **7.6 Promotores de regularização fundiária**

- 7.6.1 Conforme artigo 50 da Lei 11.977/2009: Cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.
- 7.6.2 Procedimento disponível no Programa Papel Passado, Ação 8866 do Ministério das Cidades, em Apoio à Regularização Fundiária em Áreas Urbanas, cujas etapas devem compreender:
  - 7.6.2.1 Diagnóstico;
  - 7.6.2.2 Definição da estratégia;
  - 7.6.2.3 Trabalho social;
  - 7.6.2.4 Cartografia básica;
  - 7.6.2.5 Regularização da base imobiliária;
  - 7.6.2.6 Cadastro físico;
  - 7.6.2.7 Cadastro social;
  - 7.6.2.8 Projeto de Regularização Fundiária;
  - 7.6.2.9 Registro do parcelamento;
  - 7.6.2.10 Titulação e registro.

## **8 Diretriz: Revisão da Lei de Parcelamento do Solo**

Recomenda-se a revisão da Lei Complementar nº 98/2000, que rege sobre o parcelamento do solo urbano em Holambra. Sugere-se constar:

### **8.1 Conceito**

- 8.1.1 Maior compactação e adensamento, evitando espraiamento do tecido urbano e maximizando o uso da infraestrutura instalada ou a instalar;
- 8.1.2 Maior densidade sem verticalização: manutenção da paisagem cultural de Holambra, com edificações térreas, porém em lotes menores;
- 8.1.3 Manutenção dos índices urbanísticos da LUOS vigente.

### **8.2 Objetivo:**

- 8.2.1 Reduzir o custo da terra, diminuindo o tamanho do lote mínimo de modo a permitir a divisão do custo da infraestrutura de redes de água, esgoto, sistema viário e transporte coletivo em número maior de pessoas;
- 8.2.2 Possibilitar bairros mais adensados para otimização dos serviços básicos e comércio local, de modo que possam ser alcançados pela população a pequenas distâncias;
- 8.2.3 Ampliação do padrão dos passeios públicos dos novos loteamentos para 3 metros, garantindo a qualidade ambiental dos bairros;
- 8.2.4 Garantir a densidade do tecido urbano sem perda da paisagem urbana;
- 8.2.5 Integração visual e funcional dos espaços públicos e privados.

### **8.3 Legislação vigente**

- 8.3.1 Lei complementar nº 98/2000;
- 8.3.2 Lei complementar nº 233/2012.

### **8.4 Fragilidades observadas**

- 8.4.1 Lote mínimo de 360 m<sup>2</sup>, cuja área corresponde a quase 3 (três) vezes o lote mínimo (125m<sup>2</sup>) apontado pela legislação federal de parcelamento do solo – Lei 6766/79;
- 8.4.2 Encarecimento do custo da terra, inviabilizando a moradia adequada para a população de baixa renda.

### **8.5 Potencialidades**

- 8.5.1 Redução do lote de 360 m<sup>2</sup> para 250 m<sup>2</sup> sem afetar a qualidade ambiental dos bairros;

- 8.5.2 Adensar a cidade por meio da implantação de lote menor sem a necessidade de verticalizar as edificações;
- 8.5.3 Maior adensamento dos novos loteamentos, permitindo o uso otimizado da terra e diminuindo o custo-cidade, e evitando a dispersão no tecido urbano;
- 8.5.4 Aumento da pluralidade e diversidade social nos novos empreendimentos.

## **8.6 Propostas**

- 8.6.1 Lote mínimo de 250 m<sup>2</sup>;
- 8.6.2 Passeio público mínimo com 3 (três) metros de largura, sendo: faixa de 1,20 m para circulação de pedestres, faixa de 1,0 m para arborização urbana e equipamentos como postes de energia e lixeiras, e faixa complementar de 0,80 metros para paisagismo e serviços;
- 8.6.3 Identificar mais apropriadamente a distribuição das áreas coletivas nos parcelamentos e ampliar para 40% (quarenta por cento):
  - 8.6.3.1 Atual: 10% (dez por cento) para espaços comunitários.  
Sugerido: 15% (quinze por cento) de áreas verdes.
  - 8.6.3.2 Atual: 5% (cinco por cento) de espaços urbanos  
Sugerido: 5% (cinco por cento) espaços institucionais
  - 8.6.3.3 Atual: 20% (vinte por cento) espaço viário  
Sugerido: manter índice atual
- 8.6.4 Fachada ativa obrigatória, garantindo a permeabilidade visual da edificação e a permanência da relação público-privado. Ver Diretriz 4 – Fachada Ativa.



## 9 Diretrizes Associadas: Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento

Considerando que:

1. Todas as diretrizes propostas estão articuladas para ordenar o uso e ocupação de todo o território de Holambra;
2. Holambra possui extensão territorial de apenas 64.277 km<sup>2</sup> encontra-se vulnerável às pressões metropolitanas;
3. As expansões urbanas em Holambra pouco atendem à função social da cidade na medida em que não apresentam infraestrutura urbana compatível e são vulneráveis à pressão imobiliária em suas bordas<sup>23</sup>;
4. A zona rural possui alta taxa de ocupação construtiva e alta taxa de moradia rural, sem regulação;
5. A característica da propriedade rural no município é de minifúndios associados à agricultura intensiva e agroindústria;
6. Os instrumentos do Estatuto das Cidades são aplicáveis no perímetro urbano por base legal;
7. ITR e IPTU são impostos com função regulatória, que visam desestimular a manutenção de propriedades desocupadas e improdutivas. Ambos podem ser de competência municipal, a partir de legislação embasada no plano diretor.

Recomenda-se que:

O perímetro urbano seja alinhado com o limite do município com duas Macrozonas de uso conforme sua vocação para o atendimento da função social da cidade:

Macrozona Urbana: atendimento das funções urbanas compactadas, conforme proposta MAPA 07.

Macrozona Agroambiental-turística: atendimento das funções de produção rural e agroindustrial, moradia rural, preservação ambiental e desenvolvimento turístico.

No caso de aprovação da proposta, a LUOS deve ser completada para a nova configuração de propriedade rural.

---

<sup>23</sup> Sobre a vulnerabilidade das expansões urbanas sugerimos: SANTORO, Paula Freire. Entre o rural e o urbano: zonas de chácaras, sítios de recreio ou ranchos e a preservação do meio ambiente. Trabalho apresentado no APPURBANA, p. 11, 2014.

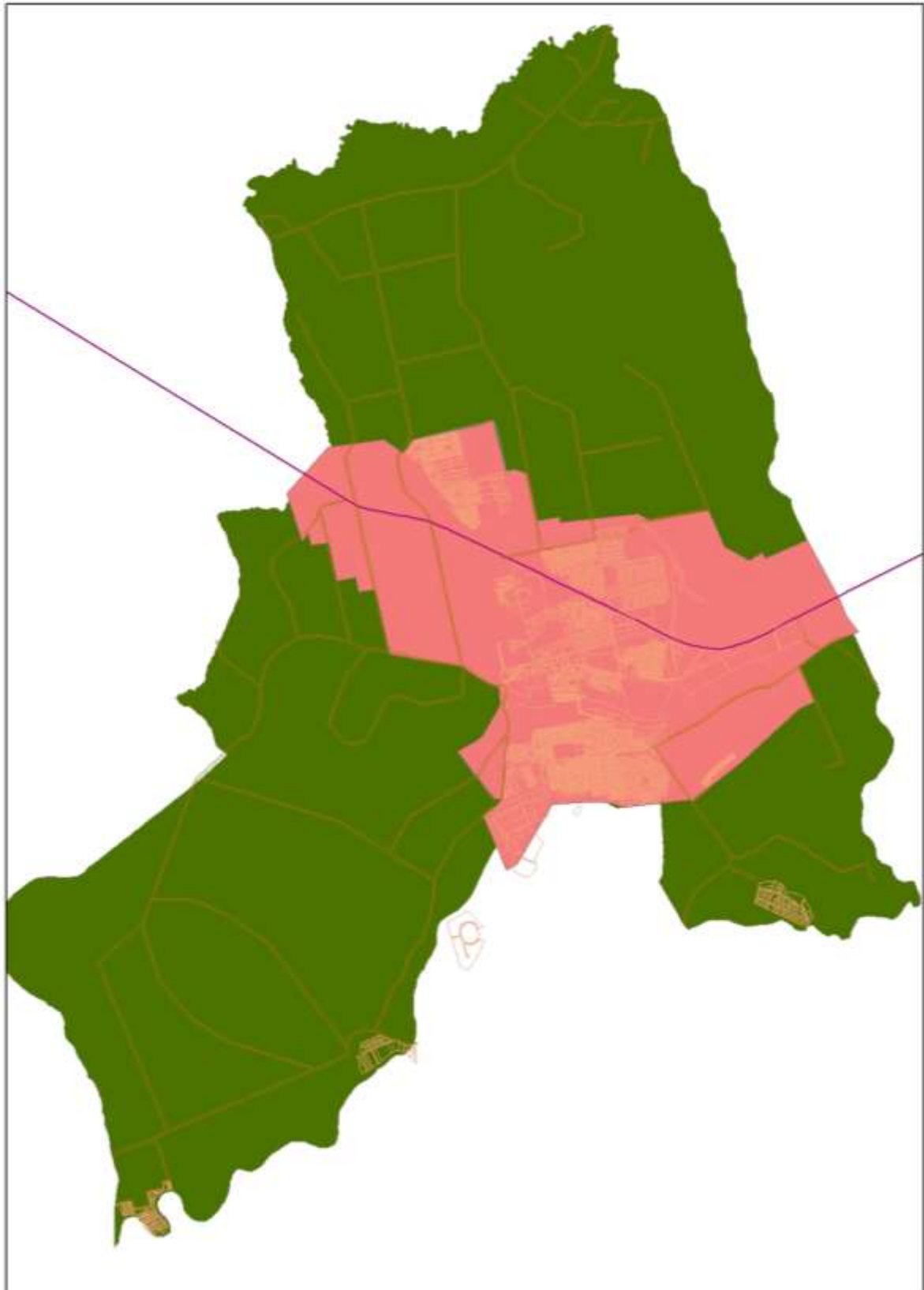


Figura 12 - MAPA 07 - MACROZONAS (Em Coral - Macrozona Urbana / Em Verde - Macrozona agroambiental-turística)

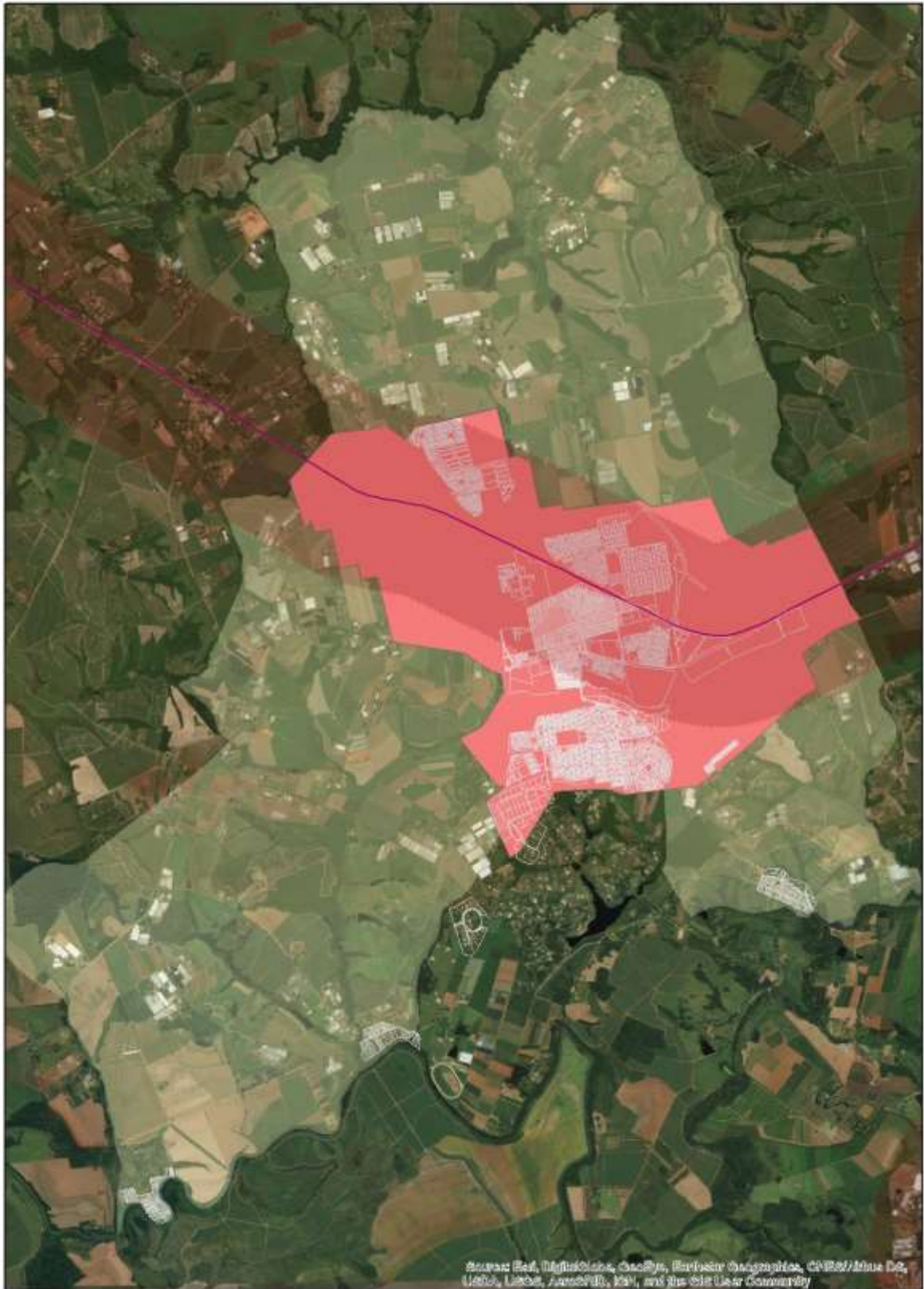


Figura 13 - MAPA 08 - MACROZONA URBANA - Área demarcada na cor Coral, igual a 15.3km<sup>2</sup> (22,5% do território holambrense) / Perímetro igual a 20.7km, Área de absorção da SP107 considerada aprox. 1km.

## 10 Glossário

APP: Área de Preservação Permanente

CETESB: Companhia Ambiental do Estado de São Paulo

CF: Constituição Federal

COMDEMA: Conselho Municipal de Meio Ambiente

CMDR: Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural

CMDU: Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

COMTUR: Conselho Municipal de Turismo

CONAMA: Conselho Nacional do Meio Ambiente

DAEE: Departamento de Águas e Energia Elétrica

EIA: Estudo de Impacto Ambiental

EIV: Estudo de Impacto de Vizinhança

ETA: Estação de Tratamento de Água

IPTU: Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana

ITR: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural

LUOS: Lei de Uso e Ocupação do Solo

PD: Plano Diretor

PDDU: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

PSA: Pagamento por Serviços Ambientais

RMC: Região Metropolitana de Campinas

SIG: Sistema Integrado de Gestão

SMIA: Secretaria Municipal de Informações Ambientais

SP 107: Rodovia Estadual Prefeito Azin Lian

SP 340: Rodovia Estadual Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros

## **ANEXO I: Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança**

Fica instituído no âmbito do Município de Holambra o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos ao meio ambiente, infraestrutura básica, entorno ou à comunidade de forma geral, os quais são doravante designados empreendimentos de impacto.

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) tem como objetivo fazer a mediação entre os interesses privados e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam no entorno do empreendimento.

São considerados empreendimentos de impacto, independentemente da área construída:

- I. Shopping centers, supermercados, hipermercados e congêneres;
- II. Centrais ou terminais de cargas ou centrais de abastecimento;
- III. Terminais de transportes, especialmente os rodoviários, ferroviários, aeroviários e heliportos;
- IV. Postos de serviços com venda de combustível e oficinas mecânicas, marcenarias;
- V. Depósitos de gás liquefeitos de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;
- VI. Estações de rádio base; antenas de telefonia celulares;
- VII. Casas de show, bares, cinemas, teatros e similares;
- VIII. Estações de tratamento, aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- IX. Centros de diversões, autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
- X. Cemitérios e necrotérios;
- XI. Matadouros e abatedouros;
- XII. Presídios;
- XIII. Quartéis e corpos de bombeiros;
- XIV. Jardins zoológicos ou botânicos; e
- XV. Escolas de qualquer modalidade, colégios e universidades; em terrenos acima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- XVI. Hotéis, campings e pousadas.

A instalação de empreendimentos de impacto no Município deve ser condicionada à aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto (EIV/RIV), que deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou da atividade quanto à condição de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo as medidas mitigadoras a serem adotadas.

## ANEXO II: Tabelas exemplificativas das alterações das leis vigentes com base no relatório de diretrizes

LEI 98/2000 – PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	
Proposta Equipe Consultoria	Onde alterar
Item 9.2.1	CAPÍTULO I – Art. 3 Mudança de nomenclatura das macrozonas
	CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO I – Art. 8º Reformular o referido artigo com base na Diretriz 9 - Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento
Item 1 – Diretriz: Sistema de Áreas Verdes	CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO I – Art. 8º – parágrafo 3º e artigo 10: Atender os requisitos da Diretriz Sistema de Áreas Verdes.
Itens: 8.6.3.1 8.6.3.2 8.6.3.3	CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO II – Do Sistema de Circulação, Áreas para equipamentos comunitários e Espaços livres de uso público - Artigo 13
Item 8.6.2	CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO II – Do Sistema de Circulação, Áreas para equipamentos comunitários e Espaços livres de uso público - Artigo 15: estender o padrão mínimo de passeio público para 3 metros em todos os loteamentos, sem exceção.
Item 8.6.1	CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO III – Outras disposições – Art. 17 e parágrafo único.
Item 6 - Diretriz: Estudos de Impacto de Vizinhança	CAPÍTULO III – DO PROJETO DE LOTEAMENTO Inserir na lista de obrigadoriedades a apresentação por parte do loteador do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.
Item 3 – Diretrizes Associadas – Uso Misto em todo território.	CAPÍTULO IV – DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO – INCISO III: Modificar texto uma vez que a proposta da Diretriz 3 marca todo o território como uso misto.

LEI 183/2007 – PLANO DIRETOR	
Proposta Equipe Consultoria	Onde alterar
Orientação da equipe técnica: incluir Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e Lei Orçamentária Anual – LOA.	TÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL - CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES – PARÁGRAFO ÚNICO.
Itens: 1.8.1 1.8.2 3.8.1 3.8.2 3.8.3 3.8.4 3.8.5	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS Artigos 12, inciso I – DE CARÁTER TRIBUTÁRIO:  Ex.: - Isenção de ITR ou IPTU mediante relatório anual junto à Diretoria de Meio Ambiente.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pagamento por Serviços Ambientais aos proprietários das áreas incluídas no sistema quando houver serviço ambiental contínuo através de legislação própria.</li> <li>- IPTU regular em todo território.</li> <li>- IPTU rural sob relatório anual de comprovação de produção.</li> <li>- IPTU especial residencial, nas áreas mapeadas.</li> <li>- IPTU verde e de preservação de patrimônio.</li> <li>- IPTU progressivo.</li> </ul>
Item 5 – Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos - Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS Artigo 12, inciso III – DE CARÁTER URBANÍSTICO OPERACIONAL:
Itens 5.1 e 5.2, e seus respectivos desdobramentos.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 13
Itens: 5.6.1 5.6.2 5.6.3	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 16
Itens 5.7.1 a 5.7.3.2	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 17
Itens 5.5.1 a 5.5.3.4	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 18
Item 7 e seus desdobramentos - Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 19
As diretrizes definidas no Item 5 - <b>Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos</b> , dão subsídio para o atendimento do artigo 20 da Lei vigente.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 20
Os mapas disponibilizados no ato de entrega do Relatório Final das Diretrizes demarcam as áreas de aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 21: deve ter o texto revisado de acordo com os mapas entregues.
Item 9.2.1	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 30
Item 4 – Diretriz: Fachada Ativa	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso I e II – PAISAGEM URBANA
Item 2 - Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso III – DA ESTÉTICA DOS LOGRADOUROS e incisos IV, V e VI – DOS EQUIPAMENTOS URBANOS.

Item 9.2.1 – subitem “b”	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso VII – DA PRESERVAÇÃO E INSTALAÇÃO
Item 1 – Diretriz: Sistema de Áreas Verdes	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso VIII – DO PAISAGISMO
Itens 3.8.4 e 3.9.3	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso IX – DOS MONUMENTOS E CONSTRUÇÕES TÍPICAS
Item 9 - Diretrizes associadas: Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E MACROZONEAMENTO
A associação das várias diretrizes propostas têm a função de regular o território rural, agora denominado Macrozona Agroambiental-turística. Ex: Sistema de áreas verdes, uso misto em todo o território, apresentação de EIV para implementação de empreendimentos, Sistema de Domínios Viários, etc.	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE
Item 3.9.4 Item 4 – Diretriz: Fachada Ativa Item 5 - Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (aplicação dos instrumentos elencados nessa diretriz em loteamentos residenciais) Item 7 - Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária Item 8.6.1	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO
Item 2 - Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES



---

CONTRATO Nº 037/2017

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA**

**REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO**

**RELATÓRIO 8 (R8)**

Nº	DATA	DESCRIÇÃO	POR	APROV.	DATA	APROV.
			GCA			PMH
REVISÕES						

---

## ÍNDICE

<b>APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>1 REUNIÕES REALIZADAS .....</b>	<b>4</b>
<b>2 ANEXOS .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 ATA DA 12ª, 14ª E 15ª REUNIÃO DO COMITÊ GESTOR. ....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 ATA COMDEMA – 10/07/2018 .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3 RELATÓRIO 037/18 – REUNIÃO DA EQUIPE DE CONSULTORIA COM CATI.....</b>	<b>5</b>
<b>2.4 TROCA DE E-MAILS ENTRE EQUIPE E TÉCNICOS DA PREFEITURA.....</b>	<b>5</b>
<b>2.5 RELAÇÃO DE RELATÓRIOS E ATAS ENTREGUES E SEUS RESPECTIVOS CONTEÚDOS.....</b>	<b>5</b>

**APRESENTAÇÃO**

O presente relatório reúne um resumo das atividades realizadas após a entrega do relatório final de medição (R7). Parte de seu conteúdo (discussões com técnicos da prefeitura e Comitê Gestor) fundamenta as diretrizes apontadas pela equipe de consultoria na versão preliminar do caderno de diretrizes protocolado em Outubro de 2018.

## 1 REUNIÕES REALIZADAS

Após a entrega do último relatório de medição (R07), a equipe de consultoria permaneceu em contato com o Comitê Gestor, com técnicos da Prefeitura e outros setores afins para fechar o processo de propositura das diretrizes a serem consideradas na revisão do Plano.

As diretrizes são fruto da leitura técnica e comunitária realizada pela equipe junto aos grupos supracitados, e foi entregue em relatório próprio como versão preliminar, para ser validada pelo governo (especialmente setor jurídico) e posteriormente pelos grupos envolvidos.

Em virtude da necessidade de análise do jurídico em relação ao material entregue, as reuniões e discussões foram paralisadas temporariamente e o conteúdo das reuniões realizadas não foram entregues de maneira formal à prefeitura. Portanto, segue anexo a este relatório parte do referido material, a saber:

- Atas da 12ª, 14ª e 15ª reunião do Comitê Gestor
- Ata da reunião do COMDEMA sobre IPTU Verde
- Relatório de trabalho 037/18 – reunião com CATI
- Troca de e-mails entre a arq. Adriana e o técnico da Prefeitura Leandro Anselmo, sobre as estradas rurais (base de mapas da EMBRAPA)
- Troca de e-mails entre a arq. Adriana e o técnico da Prefeitura Leandro Anselmo sobre Sistema de Áreas Verdes.

Os documentos faltantes são:

- Ata da 13ª reunião com o Comitê Gestor (no mesmo dia foi realizada reunião com o COMDEMA. Já foi solicitado cópia da ata para o responsável)
- Relatórios de trabalho 034 – Relatório de levantamento fotográfico com Leandro; 035 – Reunião com o Condema – IPTU Verde – 10/07/2018; 036 – Reunião com prefeito e Ricardo Cortez – 10/07/2018. Estes serão elaborados pela equipe de consultoria e entregues no prazo de duas semanas a contar da data de entrega deste relatório.
- Mapas em DWG.

Além destes documentos, elaboramos um resumo do conteúdo de todas as atas e todos os relatórios técnicos de trabalho. Este resumo visa facilitar a identificação da origem de discussão das propostas que foram apontadas na versão preliminar do Caderno de Diretrizes.

## 2 ANEXOS

- 2.1 Ata da 12ª, 14ª e 15ª reunião do Comitê Gestor.
- 2.2 Ata COMDEMA – 10/07/2018
- 2.3 Relatório 037/18 – reunião da equipe de consultoria com CATI
- 2.4 Troca de e-mails entre equipe e técnicos da prefeitura
- 2.5 Relação de relatórios e atas entregues e seus respectivos conteúdos.

Responsável Técnico:



---

**Alex Marques Rosa**

Arquiteto e Urbanista - CAU nº A29820-4

RRT nº 6498389

GCA Consultores Associados S/S Ltda.

Holambra, 16 de abril de 2019.



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: [www.holambra.sp.gov.br](http://www.holambra.sp.gov.br) / e-mail: [gabinete@holambra.sp.gov.br](mailto:gabinete@holambra.sp.gov.br)

*Capital Nacional das Flores*

### REVISÃO DO PLANO DIRETOR

#### COMITÊ GESTOR

#### 12ª Reunião do Comitê Gestor

**Data:** 03/07/2018, Terça-feira, 16h15min

**Local:** Prefeitura Municipal da Estância Turística de Holambra

**Presentes:** Francisco Schoenmaker, Adriana Corsini, Pedro Weel, Jacqueline Emerich, Gilberto Wigman, Antônio Hulshof, Miguel Esperança, Leandro Silveira, Nilson Marconato.

Arq. Adriana inicia o encontro às 16:15 horas, apresentando a leitura do território rural com base nos dados levantados na leitura técnica e comunitária, e também o resultado das matrizes.

O Sr. Tony levantou a preocupação em transformar todo o território em zona urbana, em função do alastramento dos condomínios. Alertou sobre a fragilidade dos municípios pequenos como Holambra. Nilson questionou sobre a viabilidade de restringir o surgimento de novos loteamentos enquanto houver loteamentos subocupados. Adriana explicou que a combinação das sete diretrizes propostas busca mitigar os problemas levantados, regulando a forma de ocupação inclusive na zona rural.

O Sr. Pedro falou sobre o histórico das discussões dos planos diretores de anos anteriores e sobre o desregramento na zona rural. Comentou ainda sobre as últimas aprovações de loteamentos sem considerar questões técnicas. O Sr. Tony falou sobre o conceito danoso das “expansões urbanas” e que o mesmo precisa ser extinto.

Adriana explicou ao grupo que as diretrizes vêm para regular os novos parcelamentos e reforçou o uso do EIV como ferramenta fundamental. Nilson aproveitou para comentar sobre as ocupações irregulares que configuram mais de uma casa no lote.

Sr. Pedro e Sr. Miguel alertaram para o risco de cobrar um IPTU diferenciado para lotes urbanos com uso agrícola. Há risco de especulação imobiliária pois o IPTU seria reduzido para qualquer tipo de plantação. O Sr. Pedro sugeriu, então, cobrar IPTU sobre construções da zona rural e continuar cobrando ITR das áreas de produção agrícola.

A conceituação de EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança – foi discutida exaustivamente. Os presentes foram unânimes em dizer que as diretrizes são ousadas e que enfrentarão conflitos políticos, mas que devem ser implementadas, se possível.

As discussões foram finalizadas e serão retomadas na próxima reunião. A arq. Adriana comprometeu-se em enviar a apresentação por e-mail para todos os membros do grupo.

Sem mais a tratar, a reunião foi encerrada às 18:05h, e eu, Jacqueline Emerich Souza, lavrei a presente ata.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA**

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: [www.holambra.sp.gov.br](http://www.holambra.sp.gov.br) / e-mail: [gabinete@holambra.sp.gov.br](mailto:gabinete@holambra.sp.gov.br)

*Capital Nacional das Flores*

### **REVISÃO DO PLANO DIRETOR**

#### **COMITÊ GESTOR**

#### **14ª Reunião do Comitê Gestor**

#### **ATA**

**Data:** 24/07/2018, Terça-feira, 17h

**Local:** Prefeitura Municipal da Estância Turística de Holambra

**Presentes:** Yessika Eltink, José Ricardo Cortez, Gilberto Wigman, Antonio Hulshof, Leandro Anselmo, Pedro Weel, Adriana Corsini, Nilson Marconato, Miguel Esperança, Jacqueline Emerich, Franciso Schoenmaker

Adriana inicia a reunião às 17:15 apresentando a pauta do dia: discussão sobre o anel viário e o parcelamento do solo.

Inicia-se com a questão do anel viário, pois a mesma foi discutida na reunião do CMDU no dia anterior (23/07/2018). Adriana lembra que a função do anel viário é de ser um instrumento coletor, que garanta um fluxo com maior velocidade e que privilegie o automóvel. Comenta, ainda, que a equipe analisa o anel secundário (que contorna o bairro Imigrantes) como elemento que intensifica a segregação.

Tony argumenta que a questão do anel viário já foi muito discutida no CMDU, inclusive em relação ao custo benefício, principalmente em relação às vias Mário Bonano e Avenida das Dálias, pois já são consolidadas e possuem dimensões que atendem às mínimas exigidas. Discute-se também sobre as rotatórias nos cruzamentos com a SP 107.

Adriana recorda as consequências do anel viário proposto pelo CMDU, como a questão da reafirmação de segregação do bairros além da rodovia, das perdas importantes de paisagem, devido, sobretudo, às interferências visuais ocasionadas pelos cruzamentos dos anéis e perda do potencial produtivo da SP 107.

Finalizando o assunto, fica definida que a proposta do anel viário escolhida pelo Comitê Gestor é a do CMDU para o Plano de Mobilidade. Adriana diz que as propostas técnicas serão inseridas no relatório com suas respectivas justificativas e que o tema anel viário será uma diretriz da revisão do Plano Diretor.

Em relação às estradas rurais, Nilson recorda a lei nº 378/2001, que determina um recuo de 15 m do eixo de estradas rurais. Por conta disso, mantém-se a proposta apresentada anteriormente. Além da faixa non aedificanti, Yessika comenta que é importante incluir limites das dimensões de taludes, por exemplo. Tony reforça que o grande empecilho é a falta de fiscalização.

Sobre o parcelamento do solo, Adriana comenta que as leis vigentes são: 98/2000 e a 233/2012 (que faz uma atualização da anterior). Discute-se como lidar com as construções na zona rural: qual é a possibilidade de regularização? Qual é o público atingido? É baixa renda? Se regularizar, qual a dimensão da área? Quais serão as regras?

Para exemplificar, analisa-se o caso do alto e baixo Glória e da área do Pedroso. Não há conclusões, porém a conversa e a reflexão sobre o assunto são de extrema valia para o andamento do processo.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA**

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: [www.holambra.sp.gov.br](http://www.holambra.sp.gov.br) / e-mail: [gabinete@holambra.sp.gov.br](mailto:gabinete@holambra.sp.gov.br)

*Capital Nacional das Flores*

Os integrantes do Comitê discorrem sobre taxa de ocupação, índice de aproveitamento, taxa de permeabilidade, dimensão mínima de lotes e largura de calçadas. Adriana comenta sobre a proposta para a Outorga Onerosa e apresenta o coeficiente de aproveitamento para solo criado. Apesar de serem propostas para o poder público e o Comitê avaliarem, e posteriormente, ir para as Audiências Públicas, é importante estabelecer limites.

Sem mais a tratar, encerra-se a reunião às 19:30 e eu, Yessika Eltink, lavrei a presente ata.





## **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA**

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: [www.holambra.sp.gov.br](http://www.holambra.sp.gov.br) / e-mail: [gabinete@holambra.sp.gov.br](mailto:gabinete@holambra.sp.gov.br)

*Capital Nacional das Flores*

### **REVISÃO DO PLANO DIRETOR**

#### **COMITÊ GESTOR**

#### **15ª Reunião do Comitê Gestor**

#### **ATA**

**Data:** 31/07/2018, Terça-feira, 16h

**Local:** Prefeitura Municipal da Estância Turística de Holambra

**Presentes:** Yessika Eltink, Miguel Esperança, Pedro Weel, Jacqueline Emerich, Francisco Schoenmaker, Adriana Brangeli, Leandro Anselmo, Nilson Marconato.

Adriana inicia a reunião comentando que a equipe visitou a área rural durante o dia e realizou levantamento de dados e imagens, constatando, mais uma vez, que as expansões urbanas e a área rural são bastante construídas. Além disso, observaram diversas casas vazias e para alugar.

A equipe, em conjunto com o Leandro, está revisando os mapas em relação às estradas rurais e servidões.

Discorre-se sobre o objetivo da reunião: definir tipologias para a zona rural. Adriana cita o modelo de vilas, por exemplo. Sr. Pedro diz que talvez seja necessário demolir construções em APPs e garantir que novas construções não sejam executadas. Além disso, comenta sobre os vazios dentro do perímetro urbano e a necessidade de previsão do aumento do perímetro urbano para os próximos 10, 20, 30 anos. Também fala sobre a necessidade de comunicar proprietários e empreendedores, através de uma cartilha, do que é permitido ou não construir em determinado lote ou gleba.

Nilson comenta que é importante que qualquer parcelamento atenda às exigências da Prefeitura.

Miguel comenta sobre o grande movimento pendular do município. Nilson relembra um pouco sobre o passado das moradias populares da cidade e que esta história afeta o momento presente: muitas construções na zona rural. Miguel diz que gostaria que a cidade começasse a crescer de dentro para fora. Adriana relembra que esta é uma das diretrizes do plano e que será implantada através dos instrumentos urbanos de uso compulsório.

Adriana também cita o IPTU residencial, que será utilizado para fixar as pessoas no centro da cidade. Após, apresenta de maneira breve, os mapas de sistema de áreas verdes (6% do território).

Propõe-se uma consulta jurídica para analisar a possibilidade de ditar regras para a área rural sem que esta seja transformada em perímetro urbano. Desta maneira, o perímetro urbano delimitaria a macrozona urbana e criariam-se categorias de uso para a área rural. De qualquer maneira, devemos ter a regularização fundiária na zona rural e ditar regras para futuras construções.

Sugere-se marcar uma reunião com representante da CATI para trazer novos horizontes e experiências para o grupo. Nilson entrará em contato com ele.

O grupo do comitê deverá ajustar a agenda de reuniões devido alteração do cronograma da equipe GCA.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA**

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: [www.holambra.sp.gov.br](http://www.holambra.sp.gov.br) / e-mail: [gabinete@holambra.sp.gov.br](mailto:gabinete@holambra.sp.gov.br)

*Capital Nacional das Flores*

Sr. Pedro questiona o limite da macrozona urbana e Adriana responde que isso ainda será discutido e validado por todos.

Sem mais a tratar, encerra-se a reunião às 18:25 e eu, Yessika Eltink, lavrei a presente ata.

**COMDEMA**  
**Conselho Municipal de Meio Ambiente  
da Estância Turística de Holambra**

Ata da reunião ordinária, realizada no dia 10 de julho 2018, às 16:00 hs, na Prefeitura Municipal da Estância Turística de Holambra, situada à Rua Alameda Maurício de Nassau, nº 444, Centro, na Estância Turística de Holambra. A reunião contou com a presença dos seguintes membros: Nilson Marconato, Leandro Silveira Anselmo, Carlos H. Mazotti, Adriana B. Brangeli, Pedro Weel, Olivia M. Lima, Geraldo Veloso e Irene Maria E. Litjens; e como convidados, Adriana Corsini Menegolli, Jacqueline Emerich, Silvia Weel e Francisco Schoenmaker.

**Pauta:**

1. Leitura e Votação da ata da reunião anterior;
2. Programa Município Verde Azul 2018- Leandro, Nilson e Sílvia;
3. Comissão Especial de Educação Ambiental - Atualização das ações - Henrique ou Heloisa;
4. IPTU verde;
5. Resolução nº 001/2018 COMDEMA;
6. Sugestão de pauta para próxima reunião;
7. Outros assuntos de interesse;
8. Encerramento.

O presidente deu boas vindas a todos e iniciou a reunião:

**1. Votação da ata da reunião anterior**

A ata da reunião anterior foi aprovada com unanimidade.

**2. Programa Município Verde Azul 218**

Leandro informou aos presentes que Holambra atingiu 51,46 pontos na primeira fase do Programa Município Verde Azul 2018, denominada “Qualificação para Certificação”. Mencionou que o município deverá atingir no mínimo 80 pontos para conquistar o selo do programa na fase final.

Reforçou que o PMVA não depende apenas do Departamento de Meio Ambiente, que a evolução das questões ambientais no município e consequente pontuação no ranking Paulista só ocorre através do envolvimento de todos, ou seja, vontade política, transversalidade entre os Departamentos da prefeitura e sociedade civil.

**3. Comissão Especial de Educação Ambiental**

Carlos Henrique solicitou uma cópia do relatório com as pontuações das diretivas da 1ª fase do PMVA. Afirmou que o Departamento de Educação deve tomar ciência das eventuais lacunas para contribuir de maneira mais efetiva na fase de certificação final.

Carlos Henrique também mencionou que o departamento está no momento com diversos funcionários de férias, e que portanto, as atividades de educação ambiental estão paradas, porém devem retomar em Agosto.

Também foi adicionado que o Programa Municipal de Educação Ambiental foi enviado para o setor jurídico, com as considerações elencadas pelo Programa Município Verde Azul. Aspectos de educação ambiental não-formal foram fortalecidos assim como esclarecimentos de que as

propostas de atividades de educação ambiental não incorreriam em custos adicionais ao executivo, que no ano anterior não tinha autorizado o programa devido ao receio de aumento no orçamento para a educação. Neste sentido, foi esclarecido que parcerias com as instituições e empresas do setor privado seriam as fontes de recurso, assim como já tem ocorrido ao longo dos anos no município. Parceria com a empresa Águas de Holambra e Renovias são alguns exemplos de parceiros que tem dedicado orçamentos para a condução de atividades de educação ambiental em Holambra.

#### **4. IPTU verde**

Sílvia mencionou que foi enviado por email uma minuta da proposta do IPTU verde em Holambra, e está sendo sugerida alteração e inclusão de critérios relacionados a Recursos Hídricos e Energéticos. Foram feitos vários questionamentos, em que a escala dos critérios entrariam quanto ao benefício do desconto no IPTU ou também em relação a onerar o contribuinte. O aspecto que foi citado como não sendo adequado para entrar como critério de redução tributária foi a de manutenção de área permeável nos lotes, pois o mesmo é uma lei que obriga cada proprietário a mantê-la e portanto, o não cumprimento deve ser punido com multas e não um incentivo tributário para seu cumprimento.

Foi mencionado que existem várias leis que necessitam de regulamentação para serem aplicadas em relação a multas e normas municipais.

Irene comentou que existe uma lei no município de Ribeirão Preto referente ao reuso da água em loteamentos residenciais.

Sílvia ressaltou que não encontrou um modelo ideal de calçada ecológica e sugeriu a supressão do texto na minuta da proposta.

#### **5. Resolução nº 001/2018 COMDEMA**

Esta primeira resolução do COMDEMA tem a intenção de aumentar as ações de fiscalização no município. Os membros do COMDEMA há muito tem pautado questões sócio ambientais em Holambra que estão sendo mal conduzidas ou infrações não sendo punidas. Esta falta de fiscalização gera um descaso pela própria população, que continua a realizar ações irregulares sem um direcionamento da lei.

Neste sentido, a resolução atribui maior atuação do conselho através do recebimento de denúncias ambientais pela comunidade, avaliação técnica da situação e apoio à atuação do Departamento de Agricultura e Meio Ambiente no processo de notificação, autuação e/ou multa.

#### Caso Makin

O COMDEMA já iniciou de pronto a primeira avaliação de notificação de dano ambiental, sendo este relacionado à impermeabilização de 100% do estacionamento do supermercado Makin (Centro da cidade) com massa asfáltica. Existe uma lei municipal que obriga todo proprietário a manter entre 10% a 15% de seu lote permeável, para áreas de 360m<sup>2</sup> ou superiores a 360m<sup>2</sup> respectivamente. Considerando que a rua onde está inserido o mercado não possui rede de água pluvial, o COMDEMA debateu sobre a solução sendo que o mesmo resultou na elaboração de uma carta com sugestão técnica de mitigação do impacto.

#### **6. Sugestão de pauta para próxima reunião**

Ficou acordado entre os membros presentes para analisarem os documentos (IPTU Verde e

proposta de Resolução do COMDEMA) apresentados durante a reunião e assim trazerem novas sugestões por email, para que os mesmos sejam considerados aprovados por todos.

#### **7. Outros assuntos de interesse**

Adriana Corsini, convidada, gestora da empresa que está desenvolvendo a Revisão do Plano Diretor Municipal em conjunto com o Comitê Gestor, mencionou que a Revisão do Plano está em fase final, e que a minuta deverá ser elaborada pelo departamento jurídico da prefeitura nas próximas semanas.

Apresentou uma proposta referente a aplicação de todo regramento previsto no código de obras municipal, que hoje destina-se apenas para a zona urbana na área rural. Essa proposta tem como objetivo, barrar os novos parcelamentos de imóveis rurais irregulares, que são recorrentes no município, bem como em toda região.

**OBS: Comissão Especial de Educação Ambiental: atualização de assuntos pertinentes.**

As ações de Educação Ambiental serão registradas na Ata da CEAA, conforme segue anexo.

Estância Turística de Holambra, 10 /07/2018

---

Nilson Marconato

Presidente do COMDEMA

---

Adriana Benini Brangeli

Secretária do COMDEMA

Nº: RLT-RT-037/18

**RELATÓRIO REUNIÃO TÉCNICA**

ASSUNTO: Reunião CATI

DATA: 08/08/2018

PARTICIPANTES:

Roberto Machado (CATI), Leandro, Adriana e Sr. Pedro

PAUTA:

Debater sobre a proposta de zoneamento urbano único

Reunião realizada com o representante da CATI, SR. Roberto Machado (betomachado@cati.sp.gov.br), para discutir a proposta de unificar o zoneamento em Holambra como urbano sob o ponto de vista da produção rural regional.

O Sr. Roberto posicionou-se como favorável a unificação do zoneamento pelas características de intensidade de uso urbano do espaço rural em Holambra. Confirmou que as perdas ambientais e produtivas pelo uso desregulado do solo rural é perceptível na maioria dos municípios da região, onde se registra ocupações e parcelamentos ilegais, chácaras de lazer, expansão de condomínios fechados.

Informou que a cobrança de um IPTU rural poderia normatizar no longo prazo a questão do valor da terra rural ser declaratória, o que impulsiona o parcelamento ilegal. A unidade de valor em Holambra, pelo IEA (Instituto de Economia Agrícola do estado), é municipal, mas vale o valor regional é 47mil reais o hectare. Holambra tem 440 propriedade rurais, pelo IBGE 289 propriedades produtivas.

Em Mogi Mirim legislação para favorecer a produção rural e não haver esvaziamento da função agrícola pela especulação imobiliária. Jundiá e Louveira são municípios expoentes no pagamento de PSA para produção agrícola e combate a especulação imobiliária das terras rurais, evitando a descaracterização cultural do município.

Na mesma preocupação do desmonte do setor produtivo agrícola, sugere que o PSA (pagamento serviços ambientais) seja agroecossistêmico, com certificação de fazendas produtivas. De modo geral, a arrecadação em Holambra vem de serviços não da produção, o produtor não gera NF, não paga ICM.

ELABORADO:

Adriana Corsini Menegolli

APROVADO:

REVISÃO:

00

PÁGINA:

1 / 2

Está sendo implantado a Taxa de lixo, junto com esta tributação poderia ser o PSA, como por exemplo o modelo de Bento Gonçalves.

Sugeriu pesquisarmos sobre os estudos de Bastiaan Philip Reydon, do NEA (núcleo economia agrícola e ambiental da Unicamp, disponíveis em <https://www3.eco.unicamp.br/nea/id/148-membros/624-perfil-bastiaan> sobre governança e valor da terra.

Legislação de parcelamento do solo rural Lei 6766/1979, Art 50. Pouca efetividade, menor que 20mil fracionada.

Sr. Pedro apresentou levantamento de 2600 casas em áreas agroindustriais pelo convenio Minha Casa Minha Vida Nível 2.

Sem mais a relatar.



Adriana Corsini &lt;adrianacorsinimenegolli@gmail.com&gt;

---

## Mapa Embrapa HBRs

6 mensagens

---

**Departamento Municipal de Agricultura e Meio Ambiente**  
<diretoria.meioambiente@holambra.sp.gov.br>  
Para: adrianacorsinimenegolli@gmail.com

31 de julho de 2018  
15:46

--


**Agricultura e Meio Ambiente**  
**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Holambra - SP**  
**(19) 3802 8000 Ramal - 8029**

"Estas informações são de uso exclusivo para assuntos relacionados aos interesses públicos da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Holambra"

---

### 2 anexos

 **Mapa cadastral embrapa com HBR.2007 Limpo para impressão.dwg**  
1712K

 **Mapa cadastral embrapa com HBRs.pdf**  
1044K

---

**Adriana Corsini** <adrianacorsinimenegolli@gmail.com>

1 de agosto de 2018 18:03

Para: Departamento Municipal de Agricultura e Meio Ambiente &lt;diretoria.meioambiente@holambra.sp.gov.br&gt;

Cc: Jacqueline Emerich Souza &lt;jacqueline@taboca.arq.br&gt;

Leandro, boa tarde!

Obrigada pelos esclarecimentos e pelo envio do mapa.

Segue agora o PDF do mapa corrigido, por favor revise e nos retorne com os comentários.

Estamos aguardando informações sobre a reunião com a CATI.

Até breve!

Adriana Corsini

Adriana Corsini Menegolli

Arquiteta e Urbanista

[Texto das mensagens anteriores oculto]

---

 **MAPA02FaixaDominiosViariosR01.pdf**  
11034K

---

**Departamento Municipal de Agricultura e Meio Ambiente**  
<diretoria.meioambiente@holambra.sp.gov.br>

2 de agosto de 2018

Para: Adriana Corsini &lt;adrianacorsinimenegolli@gmail.com&gt;

15:32

Bom dia Adriana

Após uma conversa interna, o Nilson acha melhor **manter aquelas pequenas estradas sem denominação (que riscamos) a lápis no mapa**, pois possivelmente podem constar nas matrículas dos proprietários.

Neste mapa temos que efetuar algumas correções.

- A Rua Jaguariúna fica na estrada paralela à esquerda;

- A estrada HBR 187 é uma linha reta, termina no primeiro lote do Danúbio Azul. A partir da HBR 187, inicia a rua Louro, conforme segue mapa anexado.



- A estrada HBR 150 na verdade é HBR 060;
- A estrada HBR 235 na verdade não possui nome. Esse número não consta na relação de HBRs;
- A estrada HBR 240 vai até o Aterro Municipal, não existe a continuação à direita;
- Seguindo pela estrada HBR 010 sentido Camanducaia, virando primeira à esquerda, inserir estrada HBR 015;
- A estrada HBR 167 na verdade é HBR 180;
- A estrada HBR 248 não possui nome conforme mapas do município. Esse número não consta na relação de HBRs;
- O braço que sai da estrada HBR 165 (próximo a Rodovia SP-107), denomina-se como estrada HBR 236;
- O trecho de baixo da estrada HBR, denomina-se no mapa cadastral como rua Amor Perfeito. No trecho superior, acredito que a estrada é apenas uma reta, não existe o braço à esquerda. E se observar no mapa anexo, o projeto do Condomínio Residencial LUXOR já foi inserido.
- A estrada denominada como HBR 443 não consta nos arquivos das HBRs.

Caso preferir, podemos corrigir juntos quando vir pra Holambra Adriana.  
Assim que o Nilson fizer contato com Roberto Machado da CATI, te comunicamos.  
Segue anexo o mapa cadastral atual que contempla a zona rural também. Creio que pode aproveitar algumas informações.  
Qualquer dúvida, estamos à disposição.

Att,

Leandro S. Anselmo

[Texto das mensagens anteriores oculto]

---

 **MAPA COMPLETO CADASTRAL FINAL 8.dwg 1.dwg**  
4391K

---

**Adriana Corsini** <adrianacorsinimenegolli@gmail.com>

2 de agosto de 2018 17:23

Para: Departamento Municipal de Agricultura e Meio Ambiente <diretoria.meioambiente@holambra.sp.gov.br>

Cc: Jacqueline Emerich Souza <jacqueline@taboca.arq.br>

Boa tarde Leandro, obrigada pelo rápido retorno.

Duvidas:

**manter aquelas pequenas estradas sem denominação (que riscamos) a lápis no mapa** OK, mas o mapa cadastral que voce enviou tem outros caminhos alem daqueles. Manteremos o mapa da Embrapa certo?

Nao localizei:

O trecho de baixo da estrada HBR, denomina-se no mapa cadastral como rua Amor Perfeito. No trecho superior, acredito que a estrada é apenas uma reta, não existe o braço à esquerda. E se observar no mapa anexo, o projeto do Condomínio Residencial LUXOR já foi inserido.

É para remover a estrada ou o nome?

- A estrada denominada como HBR 443 não consta nos arquivos das HBRs.

Assim que responder já te encaminho um pdf revisado.

Adriana

Adriana Corsini Menegolli

Arquiteta e Urbanista

[Texto das mensagens anteriores oculto]

---

**Departamento Municipal de Agricultura e Meio Ambiente**

<diretoria.meioambiente@holambra.sp.gov.br>

Para: Adriana Corsini <adrianacorsinimenegolli@gmail.com>

3 de agosto de 2018

09:14

Bom dia Adriana

- Podemos manter o mapa da Embrapa. Nesta mapa cadastral que enviamos, tomei a liberdade de desenhar um braço da HBR 060 e a continuação da estrada HBR 240, acesso ao Aterro Municipal;
- Desculpe, refere-se a estrada HBR 340;
- Agora que notei que pegou a sugestão do estudo da CBCN para nomear a HBR 443. A estrada podemos manter, só preciso definir com o Nilson sobre estas nomenclaturas.

Att,

Leandro S. Anselmo

[Texto das mensagens anteriores oculto]

---

**Adriana Corsini** <adrianacorsinimenegolli@gmail.com>

3 de agosto de 2018 16:37

Rascunho para: Departamento Municipal de Agricultura e Meio Ambiente <diretoria.meioambiente@holambra.sp.gov.br>

Leandro, boa tarde!  
obrigada pela revisão, segue o mapa.

Bom final de semana!  
Adriana Corsini

Adriana Corsini Menegolli  
Arquiteta e Urbanista

[Texto das mensagens anteriores oculto]



**MAPA02FAIXADOMINIOSR03.pdf**

11083K



Adriana Corsini &lt;adriana corsini menegolli@gmail.com&gt;

---

## Sistema de Áreas Verdes

1 mensagem

---

**Adriana Corsini** <adriana corsini menegolli@gmail.com>  
Para: Diretoria.meioambiente@holambra.sp.gov.br  
Cc: Jacqueline Emerich Souza <jacqueline@taboca.arq.br>

5 de julho de 2018 15:37

Ol Leandro, tudo bem?

O shape das estradas municipais abriu corretamente, obrigada.  
Conforme combinamos segue o shape e o kmz do sistema de áreas verdes para sua análise.

Estamos refinando as diretrizes propostas e precisamos de sua ajuda e do Nilson:

1 - Qual o lote mínimo e o lote máximo de produção rural que existe hoje? O que vcs sugerem como mínimo e máximo?

2- Sobre a diretriz do sistema de áreas verdes: quais restrições sugerem? quais obrigações sugerem para isentar a área de IPTU ou receber PSA?










Concordam com esta lista de equipamentos ambientais compatíveis com o sistema?                   represamentos para captação de água, tratamento de água e esgoto, parques públicos, corredores de fauna e centros de reabilitação de animais silvestres, ciclovias verdes contínuas e trilhas ambientais

Aguardo seu retorno assim que possível,  
Muito obrigada!

Adriana Corsini Menegolli  
Arquiteta e Urbanista

---

### 9 anexos

-  **SISTEMA\_VERDE.kmz**  
304K
-  **SISTEMA\_VERDE.cpg**  
1K
-  **SISTEMA\_VERDE.dbf**  
4K
-  **SISTEMA\_VERDE.prj**  
1K
-  **SISTEMA\_VERDE.sbn**  
2K
-  **SISTEMA\_VERDE.sbx**  
1K
-  **SISTEMA\_VERDE.shp**  
333K
-  **SISTEMA\_VERDE.shp.xml**  
7K
-  **SISTEMA\_VERDE.shx**  
1K

---

## CONTEÚDO DOS RELATÓRIOS DE TRABALHO E ATAS ENTREGUES DURANTE O PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE HOLAMBRA

### 1. RELATÓRIOS

R001 - Reuniões para estruturação do plano de trabalho e processo participativo da revisão do plano diretor. Captação de informações junto à prefeitura para formação do banco de dados único, para subsidiar o trabalho.

R002 - Reunião com diretoria de comunicação para delinear as estratégias de comunicação junto à população para que o processo seja efetivamente participativo.

R003 - Discussão da metodologia das oficinas/leitura técnica e proposição da matriz de potencialidades e fragilidades.

R004 - Visita técnica à zona rural (principalmente nas propriedades de produção da flor. Captação de informação sobre as infraestruturas rurais: energia elétrica, ETE compacta Wetland, contexto urbano do Bairro Palmeirinha, drenagem rural, força de trabalho rural, etc.

R005 - Reunião com SAEHOL, concessionária Águas de Holambra, informações sobre ETA Tulipas, ETE Camanducaia.

R006 - Reunião com professores das escolas de ensino fundamental e médio para planejamento das oficinas temáticas sobre meio ambiente.

R007 - Reunião com Silvia Weel

- Planos diretores ambientais: nascentes saneamento, saneamento rural, Mata Atlântica, Meio Ambiente, parcelamento no rural (ocupações, ver irregularidade com Israel), Wetland e contaminação química do esgoto da indústria da flor, Danúbio Azul e Pinhalzinho não tem esgotamento.
- Segurança hídrica: estudo de microescala de atendimento de demanda ambiental.
- Trabalho de localização no Google Earth.

R008 - Reunião com Ricardo Buso, economista que estuda o mercado de trabalho formal em Holambra.

R009 - Participação da equipe na reunião do CONDEMA para acompanhar e se aproximar das pautas do conselho: problemas com nascentes alagadas, dificuldade da cooperação dos

---

---

produtores com o plantio de mudas do Projeto Nascentes, discussão sobre o saneamento rural e esclarecimentos sobre o plano de desenvolvimento rural que está em andamento.

R010 - Realização de três oficinas participativas sobre o tema Meio Ambiente: alunos da Escola São Paulo, Escola Participação, e oficina aberta à toda população.

R011 - Relatório de trabalho interno da equipe: planejamento produção de mapas

R012 - Presença dos membros do Comitê Gestor no evento promovido pela Escola Legislativa de Piracicaba, cujo assunto principal era a regulação do parcelamento do solo e ocupação na zona rural.

R013 - Reunião de trabalho interno, para definição dos mapas de meio ambiente, mostrando a leitura técnica e comunitária: recursos hídricos e a cidade, ocupações irregulares, áreas livres, contaminação do solo.

R014 - Oficina Morar em Holambra - 3ª idade.

R015 - Produção de mapas pela equipe interna.

R016 - Oficina Morar em Holambra, na comunidade Palmeirinha.

R017 - Reconhecimento situacional de ocupações irregulares. Trabalho realizado com a equipe interna da prefeitura para caracterizar 21 ocupações irregulares urbanas e rurais.

R018 - Produção de mapas pela equipe interna.

R019 - Reunião com a diretora de turismo para entender a intersectorialidade do Plano de Turismo com a revisão do Plano Diretor.

R020 - Reunião com o diretor Ricardo Cortez sobre as estratégias de expansão urbana.

R021 - Oficina sobre desenvolvimento econômico realizada na ACE com empresárias locais.

R022 - Trabalho interno da equipe para avaliação, mapeamento e planejamento das oficinas.

R023 - Leitura técnica com representante da Secretaria de Saúde (Marcelo):

- Logística da saúde, equipamentos, fluxos, gestão, novos projetos, tabela CNAES.

R024 - Leitura técnica com representante da Promoção social (Viviani):

- Ocupações, migrações, alto valor do aluguel

- Casa amarela (patrimônio) mapeamento

R025 - Turismo (Alessandra ficou de enviar o plano de turismo)

R026 - Educação: mapeamento, transporte coletivo, novas demandas, faculdade local.

R027 - Matriz de potencialidades e conflitos

R028 - Revisão do mapeamento georreferenciado elaborado por empresa terceirizada.

R029 - Visita técnica - leitura do território para a matriz SP 107 e Rota dos Imigrantes.

R030 - Reunião entre arq. Adriana e Ricardo Cortez - preliminar do diagnóstico sobre mapeamento realizado.

R031 - Reunião técnica com prefeitura para demarcação dos pontos de turismo, comércio e serviços em Holambra.

R032 - Reunião com técnicos da prefeitura para discussão sobre os prós e contras da integração da zona rural à zona urbana. Equipe GCA apresentou a proposta de integração do rural ao urbano com base na leitura do território. Foram abordadas questões jurídicas sobre o IPTU e ITR. Debates favoráveis ao desenvolvimento da proposta.

### **1.1 Relatórios faltantes após entrega do relatório geral de mediação R7:**

034 - Relatório de levantamento fotográfico com Leandro

035 - Reunião com o Condema - IPTU Verde - 10/07/2018

036 - Reunião com prefeito e Ricardo Cortez - 10/07/2018

037 - Reunião 08/08 com a CATI - 08/08/2018

## 2. CONTEÚDO DAS ATAS DAS REUNIÕES DO COMITÊ GESTOR

- 1º. Convite ao legislativo para acompanhar o processo, apresentação do arq. Alex como responsável pelo processo, configuração do comitê, planejamento do Ciclo de Debates.
- 2º. Planejamento Ciclo de Debates (temas e palestrantes)
- 3º. Relatório do Ciclo de Debates, definição do que faz parte da revisão do Plano Diretor e planejamento das oficinas.
- 4º. Comparativo entre o Plano Diretor (PD) 2007 e a revisão do PD 2018.
- 5º. Análise do PD 2010, planejamento das próximas oficinas, divulgação e comunicação do processo de revisão com o diretor de comunicação, Ariel.
- 6º. Análise das oficinas.
- 7º. Revisão dos mapas, dados a complementar: loteamento ilegal Cosmópolis/ Danúbio Azul, estudo de bacia feito por Carlos Chaguri (GCA), erosão da região do Fundão, problemática com a segurança hídrica.
- 8º. Apresentação dos mapas de diagnóstico, planejamento do debate com os conselhos: CMDU, CMDR, COMTUR.
- 9º. Plano de mobilidade, relatório das reuniões técnicas com a Secretaria de Saúde, Promoção Social e Educação, Turismo. Discussão sobre IPTU: valor real ou valor venal. Primeiras propostas técnicas: fachada ativa, sistema de parques, direito de preempção e uso misto.
- 10º. Debate das novas propostas: zona urbana, uso compulsório, cadastro multifinalitário, sistema viário.
- 11º. Relatório de apresentação ao COMTUR e aprofundamento das propostas.
- 12º. Discussão sobre transformar todo o território em urbano, sobre o desregramento das construções na zona rural, levantou-se a problema sobre o conceito danoso das “expansões urbanas”. Foi colocado o EIV como instrumento de controle. Discussões sobre IPTU e ITR. Debate sobre artigo que trata da ineficiência dos planos urbanos no estado de São Paulo sobre o controle da ocupação e parcelamento do solo no rural.
- 13º. 10/07 Falta - reunião com Condema - IPTU verde, dia da reunião com o prefeito que interrompe o processo, debate sobre sistema verde e sistema viário.
- 14º. Outorga onerosa, instrumentos, parcelamento, anel viário.
- 15º. Visita ao território rural com Leandro - 31/07/2018

# **REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE HOLAMBRA/SP**

**DIRETRIZES**

**ABRIL/2019 – Rev.3**





**ÍNDICE**

Apresentação.....	3
Metodologia de Trabalho.....	4
Introdução .....	7
1 Diretriz: Sistema de Áreas Verdes.....	8
2 Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários .....	12
3 Diretrizes Associadas: Uso Misto em Todo Território. IPTU Especial Residencial. Uso Compulsório.....	16
4 Diretriz: Fachada Ativa .....	21
5 Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (Estatuto das Cidades Lei 10.257/2001) – Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas. ....	23
6 Diretriz: Estudos de Impacto de Vizinhança .....	29
7 Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária.....	33
8 Diretriz: Revisão da Lei de Parcelamento do Solo .....	35
9 Diretrizes Associadas: Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento .....	37
10 Glossário.....	40

Anexo 1 – Tabelas exemplificativas das alterações das leis vigentes com base no relatório de diretrizes

## Apresentação

O presente relatório é parte integrante dos produtos previstos para atendimento do contrato 037/2017, firmado entre a Prefeitura da Estância Turística de Holambra e a GCA Consultores Associados S/S Ltda., cujo objeto é a realização de levantamentos, estudos, diagnósticos, prognósticos, proposições, cenários, soluções e discussões públicas que componham embasamento técnico para a Revisão do Plano Diretor.

A equipe GCA prioriza uma visão macro do território, observando os fenômenos urbanos integrados em sua totalidade e globalidade. Com esta postura de comprometimento com o todo, os resultados neste trabalho apontam para um plano diretor assertivo que permitirá um controle efetivo do território holambrense. Todas as diretrizes são territorializadas, vinculadas à cultura do lugar e implicam em ações de gestão participativas profícuas e cooperação contínua entre poder público e privado, visando o bem coletivo.

Este volume apresenta o resumo dos trabalhos desenvolvidos, englobando conceitos, objetivos, análise da legislação vigente, fragilidades, potencialidades, propostas e recomendações que irão subsidiar a elaboração da legislação pertinente à Revisão do Plano Diretor.

Cabe ressaltar que as diretrizes propostas nesse relatório são fruto das discussões realizadas com a população através das oficinas temáticas e das reuniões com o Comitê Gestor, cujos membros foram indicados pela portaria 027/2018 para compor o grupo de discussão, acompanhamento e validação das propostas.

Foram elaboradas consoante com o que preconiza o Termo de Referência em todos os seus aspectos, cujas denominações não necessariamente correspondem aos itens do mesmo, pois foram reorganizados conforme previsto no item 5.7 do próprio Termo.

## Metodologia de Trabalho

O trabalho de revisão do Plano Diretor de Holambra foi dividido em cinco etapas, a saber:

Reuniões semanais com a Comissão Organizadora de Revisão do Plano Diretor (Comitê Gestor – Portaria nº 027/2018) para planejamento das ações participativas e debate contínuo de diagnóstico e proposições, realizadas na sala de reuniões da Prefeitura Municipal.

Informação e divulgação: mobilização dos atores através do **Ciclo de Debates** - evento aberto à toda população, realizado entre os dias 24 e 28 de fevereiro e 03 de março, no Salão da Terceira Idade de Holambra - abordando os seguintes temas:

Plano Diretor Territorial

Paisagem Cultural

Plano Diretor de Turismo

Cidades inclusivas, habitáveis e qualidade de vida

Regularização fundiária – nova legislação

Mobilidade Sustentável

Mobilidade Holambra

Projeto Bairro da Gente

Análise do Plano Diretor vigente e suas legislações complementares:

Forte vínculo com o território

Cultura cooperativista e associativista

Desenho urbano próprio – especialidade/ identidade

Vocação definida - agronegócio e turismo

Equilíbrio social manifestado

Relação frágil entre arranjo rural e urbano

Pouca aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos

Falta de mapeamento das regulações urbanas

Falta de estratégias de expansão ou compactação urbanas

Leitura comunitária: realização de 6 (seis) oficinas participativas com a população urbana e rural, incluindo população jovem e idosa, empresários e trabalhadores, acompanhadas pelo Comitê Gestor.

Oficinas temáticas 1º. ciclo: **Meio Ambiente** (dias 14, 16 e 24 de março, no Colégio Participação, Escola São Paulo e Salão da Terceira Idade, respectivamente)

Oficinas temáticas 2º. ciclo: **Morar em Holambra** (dias 12 e 14 de abril, no Salão da Terceira Idade e Salão de Festas da Comunidade Católica Santa Cruz do Bairro Palmeirinha, respectivamente)

Oficina temática 3º ciclo: **Desenvolvimento Econômico** (25 de abril, na Associação Comercial e Empresarial de Holambra – ACE)

Leitura Técnica: análise do Plano Diretor vigente e demais leis municipais pertinentes, visitas técnicas em todo o território, reuniões com os conselhos municipais (CMDU, COMTUR, CMDR, COMDEMA), reuniões com setores/departamentos da Prefeitura Municipal ou ligados à mesma: Saúde, Educação, Meio Ambiente, Fiscalização, Urbanismo, Turismo, Promoção Social, SAEHOL e Águas de Holambra; participação na oficina regional do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas (PDDUI RMC).

Mapeamento síntese das leituras técnicas e participativas, a saber:

Mapa 01 – A cidade e as águas

Mapa 02 - A cidade e as restrições ambientais

Mapa 03 – Rural e águas subterrâneas

Mapa 04 – Áreas livres

Mapa 05 – Análise do uso e ocupação do solo

Mapa 05A – Zoneamento atual

Mapa 06 – Valores genéricos

Mapa 06A – Expansão Urbana

Mapa 07 – Renda x instituições de assistência social

Mapa 08 – Síntese leitura técnica e participativa - Instituições e população infantil

Mapa 08A – Síntese leitura técnica e participativa - Instituições e população infantil com análise de geração de tráfego

Mapa 09 – Síntese leitura técnica e participativa (SLTP) - Instituições e população jovem

Mapa 09A – SLTP - Instituições e população jovem com análise de geração de tráfego

Mapa 10 – SLTP - Instituições e população idosa

Mapa 10A – SLTP - Instituições e população idosa com análise de geração de tráfego

Mapa 11 – SLTP - Indústria, comércio, turismo e suas rotas

Mapa 12 – SLTP - Indústria, comércio, turismo e suas rotas com análise de geração de tráfego

Mapa 13 – Holambra na Região Metropolitana de Campinas (RMC)

Mapa 14A – Densidade Habitacional

Mapa 14B – Densidade Populacional

Mapa 15 – Renda *per capita*

Elaboração de Matriz de Fragilidades e Potencialidades: leitura do território a partir dos mapeamentos e relatório fotográfico para o registro das potencialidades, fragilidades, oportunidades e ameaças percebidas, que formam a base para as diretrizes propostas.

Proposição de diretrizes e encaminhamentos para elaboração da minuta de Lei do Plano Diretor.

Os serviços contratados foram realizados conforme os relatórios protocolados mensalmente, seguindo as datas e os produtos determinados no plano de trabalho e Termo de Referência, relacionados na sequência. Cada relatório contém todas as atas de reuniões desenvolvidas durante o período.

---

<b>Mês</b>	<b>Data de protocolo de entrega de relatório</b>
1	27/12/2017
2	21/02/2018
3	08/03/2018
4	10/04/2018
5	08/05/2018
6	12/06/2018
7	10/07/2018

## Introdução

Considerando que:

Pela Constituição Federal do Brasil (CF 1988) é responsabilidade do Poder Público Municipal por ação do Plano Diretor, intervir na ordem econômica e social, e, portanto, no domínio da propriedade privada e do direito de construir, a fim de conformá-la à sua função social, revisando sua legislação a cada dez anos;

A análise da Lei do Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) reafirmou que o município tem uma legislação consistente, que promove o vínculo do cidadão com o território, a cultura cooperativista própria da identidade holambrense expressa em seu desenho urbano, a vocação do município bem definida para o agronegócio e o turismo e aponta para o equilíbrio social;

A análise da Lei de Parcelamento (Lei Complementar nº 98/2000) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000) reflete desenho urbano próprio, onde se manifestam valores da paisagem cultural do município;

Seguem as diretrizes para a revisão da Lei do Plano Diretor de Holambra para ordenação do uso e ocupação de seu território que propõe a manutenção das qualidades das leis vigentes, e apresenta soluções para as fragilidades percebidas, principalmente no arranjo rural-urbano, na pouca aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos, na ausência das regulações das ocupações na zona rural e indica estratégias de expansão e compactação urbanas.

## **1 Diretriz: Sistema de Áreas Verdes**

### **1.1 Conceito:**

Espaços territoriais permeáveis e vegetados protegidos que compõem a paisagem urbana e configuram um sistema contínuo integrador dos diversos ecossistemas, através de linhas, faixas e conjuntos de vegetação. <sup>1</sup>

### **1.2 Objetivos:**

- 1.2.1 Equilíbrio do sistema hídrico: principalmente regulação dos regimes hídricos e contenção de assoreamento das margens dos cursos de água.
- 1.2.2 Corredores verdes promotores de fluxo gênico entre populações faunísticas e florísticas existentes entre fragmentos ambientais, ampliando a vitalidade deste sistema.
- 1.2.3 Influência positiva no microclima do município.
- 1.2.4 Composição da paisagem urbana de Holambra.
- 1.2.5 Reserva territorial para equipamentos ambientais.

### **1.3 Legislação vigente:**

- 1.3.1 O Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) estabelece proteção às áreas de preservação ambiental dos cursos de água, rurais e urbanas, mantendo faixa lateral a partir da borda da calha do leito regular de largura mínima de 30 metros conforme Código Florestal (Lei Federal nº 12.727/2012).
- 1.3.2 O Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) estabelece proteção a algumas áreas de fragmento de mata conforme anexo VII, a atualizar.
- 1.3.3 Código do Meio Ambiente (Lei Complementar nº 170/2005)
- 1.3.4 Sistema Municipal de Meio Ambiente (Lei Ordinária nº 621/2007), Fundo Municipal de Meio Ambiente, Sistema Municipal de Informações Ambientais - SMIA
- 1.3.5 Instituição do COMDEMA (Decreto Municipal nº 680/2007)
- 1.3.6 Projeto Águas de Holambra (Suprema / SHS - 2013) e Projeto Nascentes (2015), que recomendou a restauração das matas ciliares, Plano de Saneamento Rural (2018 – em andamento), que alerta para o uso do manancial subterrâneo.

### **1.4 Fragilidades observadas:**

- 1.4.1 Abastecimento de água em nível crítico, pela baixa capacidade hídrica da microbacia da captação principal, com tendência a ser agravada pela ocupação dos loteamentos já implantados e no desenvolvimento agroindustrial esperado a montante da captação.
- 1.4.2 Alta pressão do valor fundiário sobre Áreas de Preservação Permanente – APPs.
- 1.4.3 Ciclo da água insustentável: captação disseminada por poços semiartesianos, lançamento de esgotamento sanitário por fossas negras, lançamento de águas pluviais sem regulação.
- 1.4.4 Trechos de ausência de mata ciliar nas APPs.
- 1.4.5 Perda de área de fragmentos florestais.

- 1.4.6 Perda de arborização urbana dentro dos lotes devida à conversão do uso residencial para o comercial, com reflexiva perda na composição da paisagem urbana.
- 1.4.7 Trechos de áreas livres urbanas sem arborização.

### **1.5 Potencialidades observadas:**

- 1.5.1 Possibilidade de implantação de equipamentos ambientais regionalizados: barragens menores, com captação e tratamento de água, estações de tratamento de esgoto compactas, recuperação da água de lavagem da ETA existente e reuso.
- 1.5.2 Incremento paisagístico.
- 1.5.3 Implantação de sistema ecossistêmicos.
- 1.5.4 Implantação de parques para lazer, educação ambiental e turismo.
- 1.5.5 Saúde pública.

### **1.6 Proposta de mapeamento do sistema de áreas verdes:**

- 1.6.1 Conceito de faixa de absorção: ampliação de 15 metros das margens das APPs com os objetivos de ampliar a proteção ao sistema hídrico, favorecer a continuidade territorial do sistema e possibilitar a implantação de equipamentos ambientais no sistema.
- 1.6.2 Mapeamento: APP dos cursos de água (30 metros) ampliados por área de absorção de 15 metros dos dois lados; APP nascentes (CONAMA = raio de 50m) ampliados por área de absorção de 15 metros radiais; APP de fragmentos de mata; áreas verdes urbanas (praças, parques e canteiros viários) e as interligações entre estas áreas formando corredores verdes.
- 1.6.3 Permeiam a área do sistema de áreas verdes os edifícios públicos, privados e o sistema viário, que passam a ter uma função ambiental mantendo a função já consolidada, o que exigirá no médio prazo a renovação de suas composições paisagísticas e infraestrutura sustentável. Segue em anexo mapa do Sistema de Áreas Verdes.

### **1.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo:**

- 1.7.1 Qualquer uso que não seja manejo ambiental.
- 1.7.2 Contempla manejo ambiental: infraestrutura de abastecimento de água (represamentos, captação e tratamento), infraestrutura de tratamento de esgotamento sanitário, restauração de flora nativa, operações de contenção de assoreamento (terraceamento, tanques de drenagem e bacias de contenção), parques públicos ou privados (ciclovias, trilhas e estações de educação ambiental), centro de recuperação de animais silvestres.
- 1.7.3 Restringe-se o uso agropecuarista, conforme regulação de uso de APPs no CONAMA.

---

<sup>1</sup> No caso de intenção de empreendimentos ambientais nas áreas privadas do sistema de áreas verdes deverá haver negociação entre ente público e proprietário através dos instrumentos de desapropriação, transferência do direito de superfície ou operações urbanas consorciadas.



1.7.4 As construções de manejo ambiental que impermeabilizam o solo devem se restringir a uma área de 375m<sup>2</sup>, correspondentes a 5% de uma área delimitada pelo polígono 15 x 500m (15m da faixa de absorção e 500m de extensão, cuja área corresponde a 7.500m<sup>2</sup>). Esta restrição busca promover uma ocupação dispersa na faixa de absorção da APP (faixa de 15m ampliada além da APP) evitando o conflito da definição exata da área de APP em questão, percebida na lei do CONAMA.

1.7.5 Todos os empreendimentos ambientais deverão ser aprovados pelo COMDEMA e Diretoria de Meio Ambiente, além da obrigatoriedade de outorga pelo DAEE e/ou licenciamento ambiental pela CETESB.

## 1.8 Taxação sobre propriedade do solo:

1.8.1 Cobrança de ITR <sup>2</sup> ou IPTU mediante relatório anual junto à Diretoria de Meio Ambiente.

1.8.2 Pagamento por Serviços Ambientais<sup>3</sup> aos proprietários das áreas incluídas no sistema quando houver serviço ambiental contínuo através de legislação própria.

## 1.9 Recomendações para efetividade da diretriz:

1.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização<sup>4</sup>.

1.9.2 Contratação de estudos técnicos especializados para projetos de empreendimentos ambientais a serem implantados no médio e longo prazo, como sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e disposição de resíduos sólidos, que atendam a regiões específicas, completando o sistema municipal que opera acima do limite da capacidade de atendimento.

1.9.3 Realização de programa de paisagismo e arborização urbana, estruturando as ações públicas e privadas neste sentido. Reforça-se aqui a importância do IPTU Verde no incentivo ao “espaço árvore” em desenvolvimento pelo COMDEMA.

1.9.4 Empoderamento do Conselho Municipal de Meio Ambiente de forma a garantir avaliação e acompanhamento participativa e técnica.<sup>5</sup>

1.9.5 As soluções para o Sistema de Áreas Verdes devem ser apresentadas para o COMTUR, considerando que o conselho apontou interesse turístico ambiental.

## 1.10 Contextualização e origem da diretriz

1.10.1 As discussões referentes a esta diretriz foram feitas em reuniões com o Comitê Gestor. Ver relatório de trabalho 032/18 (anexo do relatório de mediação R07), ata da 10ª reunião com o Comitê Gestor (R07), ata da 12ª reunião com o Comitê Gestor (R08), apresentação feita ao Comitê com a explicação dos conceitos e desenho das propostas (R08). Sobre o IPTU Verde, ver ata do CONDEMA de 10/07/2018 (R08).

<sup>2</sup> Considerar proposta de solo urbano em todo território o que implica na cobrança de IPTU da macrozona agroambiental-turística ou da municipalização do ITR.

<sup>3</sup> Legislação complementar nos modelos da Secretaria Estadual de Meio Ambiente, ver editais PSA.

<sup>4</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a

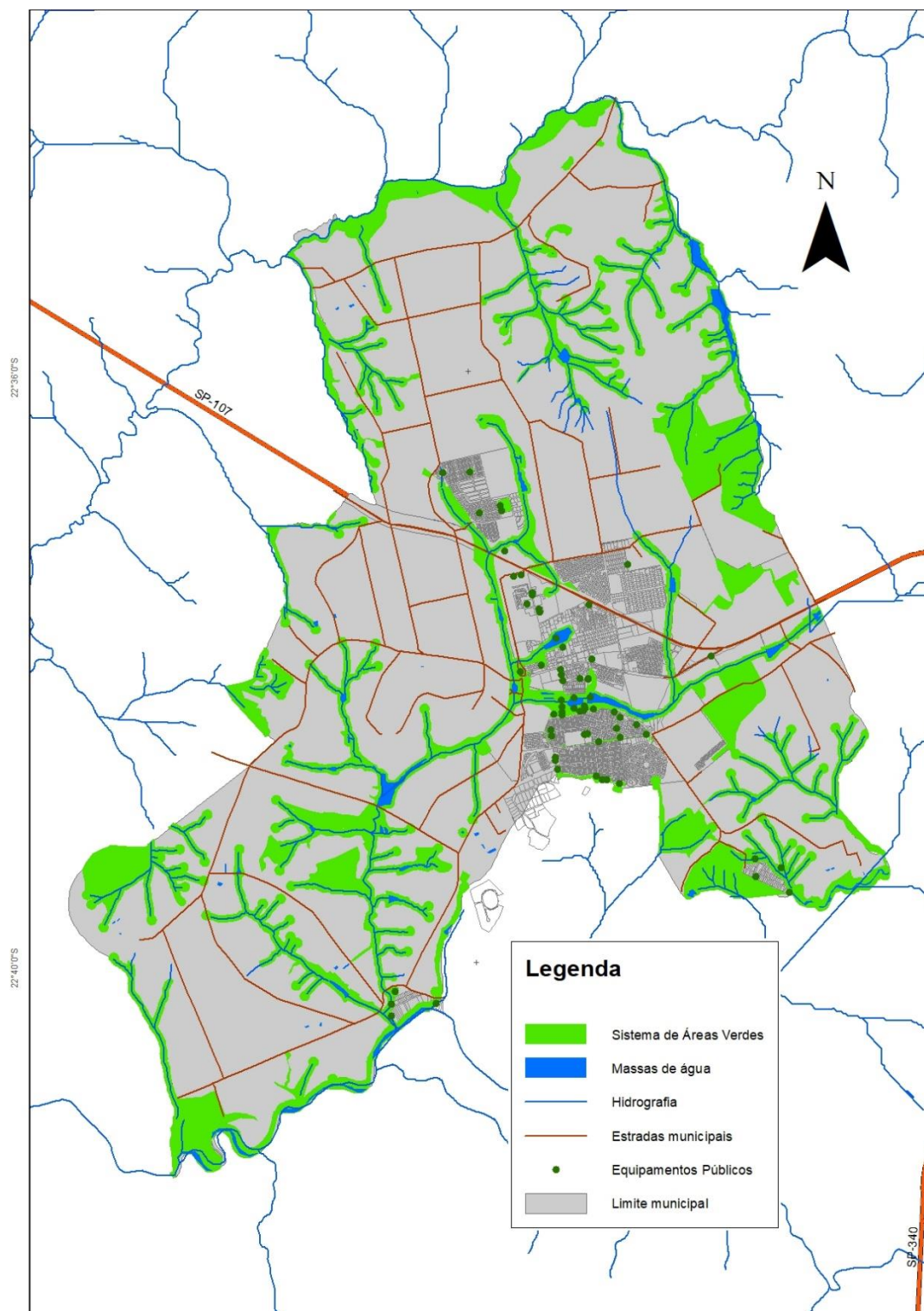


Figura 1 - MAPA 01 - SISTEMA DE ÁREAS VERDES. Área total do sistema: 4,50 km<sup>2</sup> (6% do território)

contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

<sup>5</sup> O Ministério das Cidades recomenda as ações participativas da sociedade como incremento de efetividade para a gestão pública. O COMDEMA está institucionalizado e sua composição de membros deve ser atualizada.

## **2 Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários**

### **2.1 Conceito:**

Espaços territoriais restritos a atender a qualificação do sistema viário. <sup>6</sup>

### **2.2 Objetivos:**

- 2.2.1 Estabelecer faixa de domínios a partir do eixo do sistema viário pré-definido no plano de mobilidade.
- 2.2.2 Possibilitar implantação de infraestrutura urbana para deslocamento de pedestres segura e confortável.
- 2.2.3 Possibilitar implantação de sistema cicloviário para uso cotidiano e turístico.
- 2.2.4 Possibilitar a implantação de dispositivos de acesso ao transporte público gratuito e melhoria de sua rede.
- 2.2.5 Possibilitar implantação de projetos de melhoria da circulação dos transportes individuais e de cargas, incluindo dispositivos de acesso às propriedades rurais e rotas de fuga para períodos dos eventos turísticos.
- 2.2.6 Promover o desenvolvimento econômico das margens da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107) e da Avenida Rota dos Imigrantes.
- 2.2.7 Promover recomposição paisagística – arborização urbana – a partir dos eixos de deslocamento.
- 2.2.8 Possibilitar implantação de mecanismos de contenção de águas pluviais.
- 2.2.9 Reserva territorial para possível implantação de acesso ferroviário turístico (Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas - PDDUI RMC).

### **2.3 Legislação vigente:**

- 2.3.1 Plano de Mobilidade Urbana (2015) em aprovação na Câmara Municipal.

### **2.4 Fragilidades observadas:**

- 2.4.1 Ausência de calçadas na zona rural, apesar da grande circulação de pedestres nas estradas rurais, e em algumas áreas no perímetro urbano.
- 2.4.2 Insegurança do deslocamento cicloviário, tanto cotidiano quanto turístico.
- 2.4.3 Perda de arborização urbana.
- 2.4.4 Baixo atendimento de estacionamento urbano e rural.
- 2.4.5 Conflito cotidiano com o transporte de cargas.
- 2.4.6 Problemas de drenagem urbana e rural que ocasionam o alagamento de vias.
- 2.4.7 Limitação de uso das estradas rurais quanto a retorno e acesso às propriedades pela infraestrutura e dimensões existentes.
- 2.4.8 Conflito em horários de picos cotidianos do tráfego regional nos acessos ao município e nos eventos turísticos, agravado pelos cruzamentos intraurbanos na rodovia.

## 2.5 Potencialidades observadas:

- 2.5.1 Compartilhamento de vias de pedestres e ciclistas, possibilitado pela baixa velocidade de veículos nas vias urbanas e pelos projetos já implantados na Rua Dória Vasconcelos e Avenida Rota dos Imigrantes. Percebe-se tendência a um comportamento mais humanizado nos deslocamentos intraurbanos.
- 2.5.2 Uso cicloviário presente.
- 2.5.3 Transporte público gratuito por todo o território.
- 2.5.4 Acesso turístico pela Rodovia Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros (SP 340).
- 2.5.5 Possível acesso turístico ferroviário.<sup>7</sup>

## 2.6 Proposta de mapeamento mapa das faixas de domínio, com mapa em anexo:

- 2.6.1 Incluir nas faixas de domínio das estradas rurais, atualmente 30 metros com restrição de uso e ocupação, a restrição para implantação de taludes resultantes de qualquer movimento de terra dentro da propriedade.
- 2.6.2 Faixa de domínio de 22 metros no traçado do anel viário proposto pelo Plano de Mobilidade urbana.
- 2.6.3 Em se realizando o anel viário, será possível:
  - 2.6.3.1 Solicitar estudos de municipalização do trecho intraurbanos da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107), oferecendo faixa de domínio para implantação de anel rodoviário. Trecho possui cruzamentos e acessos intraurbanos importantes, alto valor para desenvolvimento comercial e turístico, e relevância na qualificação da paisagem urbana.
  - 2.6.3.2 Evitar desumanização da Avenida das Dálidas, consequência da prioridade à circulação fluida de automóveis e cargas, portanto evitando interrupções a este tráfego com semáforos e possibilitando maior velocidade, o que desarticulária a vivência entre as margens da avenida.
  - 2.6.3.3 Minimizar a segregação do Bairro Imigrantes.
- 2.6.4 Promover estudos de impacto orçamentário para verificar a viabilidade de desapropriações em faixas de domínios de vias arteriais e coletoras com largura de 22 metros<sup>8</sup>.
- 2.6.5 Mapeamento de lotes urbanos demarcados com o instrumento de direito de preempção com destinação a estacionamentos públicos e/ou dispositivos viários.
- 2.6.6 Mapeamento de faixa de domínio para expansão ferroviária turística (dados ausentes – integração com projeto do PDDUI - RMC).

<sup>6</sup> No caso de intenção de empreendimentos viários nas áreas privadas das faixas de domínio deverá haver negociação entre ente público e proprietário através dos instrumentos de desapropriação, transferência do direito de superfície ou operações urbanas consorciadas.

<sup>7</sup> Intenção de ampliação da linha turística Anhumas-Jaguariúna apresentada nos debates do PDDUI da região Metropolitana de Campinas.

<sup>8</sup> Implica em projetos de adequação para os estrangulamentos viários existentes.

## **2.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo nas faixas de domínio:**

- 2.7.1 Proibição das movimentações de solo como cortes e aterros.
- 2.7.2 Proibição de qualquer tipo de construção, incluindo fechamentos e acessos.
- 2.7.3 Proibição de lançamento de águas pluviais indireta (obrigatoriedade de dispositivos de drenagem interna ao lote) ou direta (ponto final de dispositivos de drenagem).
- 2.7.4 Arborização com aprovação prévia pelo Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural e Departamento de Agricultura e Meio Ambiente.
- 2.7.5 Não se restringe uso agrário intermitente, desde que atenda às condições anteriores;
- 2.7.6 Todos os empreendimentos viários deverão ser aprovados pelos CMDU e CMDR, ou por Comissão de Mobilidade Urbana de composição paritária entre gestão pública e representatividade social.

## **2.8 Taxação sobre propriedade do solo:**

- 2.8.1 **Cobrança** de ITR<sup>9</sup> ou IPTU mediante relatório anual junto ao Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural.

## **2.9 Recomendações para efetividade da diretriz:**

- 2.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização.<sup>10</sup>
- 2.9.2 Municipalização da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107) no trecho urbano para uso intraurbano da via, acesso direto às suas margens para desenvolvimento econômico e humanização dos cruzamentos cotidianos.
- 2.9.3 Estudos técnicos e projetos especializados para empreendimentos viários a serem implantados no médio/ longo prazo, conforme orientação do Plano de Mobilidade Urbano.
- 2.9.4 Criação de Comissão de Mobilidade Urbana ou empoderamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de forma a garantir avaliação e acompanhamento participativos.
- 2.9.5 A malha de faixas de domínio viário deve ser debatida e consultada pelo COMTUR e pelo COMDEMA.

## **2.10 Contextualização e origem da diretriz**

- 2.10.1 As discussões referentes a esta diretriz foram feitas em reuniões com o Comitê Gestor. Ver atas da 9ª e 10ª reunião (R07), atas da 12ª e 14ª reunião (R08), e apresentação feita ao Comitê com a explicação dos conceitos e desenho das propostas em 19.06.2018 (R08). Cabe ressaltar que os estudos para a proposta do desenho da malha viária se basearam nas discussões já realizadas exaustivamente pelo CMDU (plano de mobilidade).

<sup>9</sup> Considerar proposta de solo urbano em todo território, o que implica na cobrança de IPTU na macrozona agroambiental-turística, ou da municipalização do ITR.

<sup>10</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário

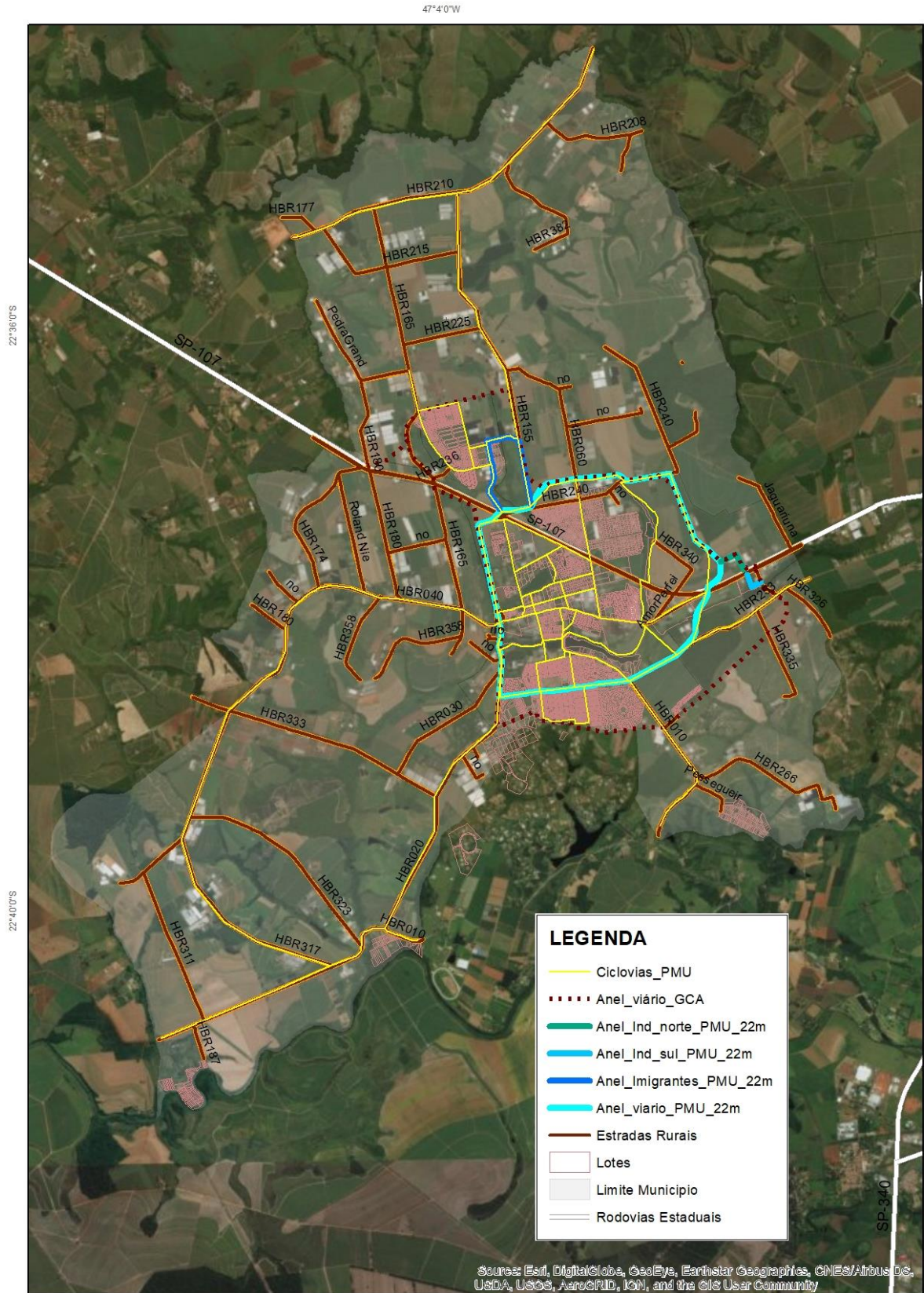


Figura 2 - MAPA 02 - SISTEMA DE FAIXAS DE DOMÍNIO VIÁRIAS

aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

### **3 Diretrizes Associadas: Uso Misto em Todo Território. IPTU Especial Residencial. Uso Compulsório.**

#### **3.1 Conceitos:**

- 3.1.1 Uso misto: Associação dos usos residenciais, usos produtivos e de lazer no mesmo território a ser controlado pelos Estudos de Impacto de Vizinhança<sup>11</sup>, a partir do macrozoneamento proposto<sup>12</sup>.
- 3.1.2 IPTU especial residencial: desconto de IPTU para fixação de uso residencial nos moldes existentes nas áreas consolidadas no centro da cidade, onde é nítido o processo de esvaziamento pela pressão do comércio turístico.
- 3.1.3 Utilização compulsória: Obrigatoriedade de uso contínuo dos espaços construídos, nas áreas mapeadas, com prazo de atendimento curto<sup>13</sup>. Caso não haja o atendimento do uso no prazo disposto encaminha-se para aplicação de IPTU progressivo<sup>14</sup>.

#### **3.2 Objetivos:**

- 3.2.1 Fixação do uso residencial nas áreas originais, que imprime uso contínuo do território, evitando o esvaziamento inerente à funcionalidade de áreas de usos restritos comercial, turístico ou industrial.
- 3.2.2 Promover o sentimento de pertencimento ao lugar, que ocorre com o vínculo do morador com seu território e aponta para a manutenção da identidade e autenticidade urbanas.
- 3.2.3 Permanência da moradia rural ligada à produção agrícola.
- 3.2.4 Priorização do uso cotidiano sobre o uso turístico, tornando a economia local menos vulnerável aos condicionantes externos.
- 3.2.5 Atender a tendência de negócios de subsistência ligados ao turismo, dispersos no território.
- 3.2.6 Equilíbrio social com menor segregação urbana, o que reflete em menor tendência à violência urbana.
- 3.2.7 Melhorar a acessibilidade urbana no sentido de direito à cidade.

#### **3.3 Legislação vigente:**

- 3.3.1 Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000).

---

<sup>11</sup> Estudos de Impacto de Vizinhança estão detalhados em diretriz própria.

<sup>12</sup> Macrozonas para definição da função social de cada território urbano: Macrozona agroambiental-turística e Macrozona urbana.

<sup>13</sup> Sugere-se um ano.

<sup>14</sup> IPTU progressivo está detalhado na diretriz dos instrumentos urbanísticos.

### **3.4 Fragilidades observadas:**

- 3.4.1 Segregação urbana através de loteamentos e condomínios residenciais horizontais fechados.
- 3.4.2 Alto valor fundiário agravado pela segregação espacial, que expulsa a população residente.
- 3.4.3 Uso descontínuo do território, vazios urbanos, parcelamentos sem ocupação com conseqüente menor aproveitamento da infraestrutura existente ocasionada pela dispersão urbana.
- 3.4.4 Perda de identidade dada pelo desenho urbano original da cultura cooperativista dos fundadores de Holambra, portanto não segregado, que lhe imprimiu a boa qualidade de vida percebida atualmente por moradores e visitantes.
- 3.4.5 Vulnerabilidade econômica do setor comercial, por não haver consumo de massa e existir o hábito cultural de compras regionais.
- 3.4.6 Vulnerabilidade aos processos de fluxo migratório de contingentes empobrecidos pela desigualdade nacional e regional.
- 3.4.7 Dados de demanda habitacional inconsistentes.

### **3.5 Potencialidades observadas:**

- 3.5.1 Intensificação do uso do solo através de diversidade funcional.
- 3.5.2 Agricultura intensiva e agronegócio da flor, de uso compatível com outras funções urbanas.
- 3.5.3 Turismo compatível e desejável com outras funções urbanas.
- 3.5.4 Fluxos migratórios de classe produtiva, com intenção de maior qualidade de vida (ambiente urbano especial e não violento) pela posição na Região Metropolitana de Campinas - RMC.
- 3.5.5 Fluxos turísticos contínuos pela inserção na Região Metropolitana de Campinas - RMC.

### **3.6 Proposta de mapeamento, com mapa em anexo:**

- 3.6.1 Macrozona de uso agroambiental-turístico e macrozona urbana.
- 3.6.2 Uso misto em todo o território.
- 3.6.3 Áreas de aplicação de IPTU especial residencial.
- 3.6.4 Áreas de aplicação do uso compulsório.

### **3.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo:**

- 3.7.1 Revisão da LUOS
- 3.7.2 Uso residencial unifamiliar e comércio/serviço local permitidos em todo o território.
- 3.7.3 Residencial multifamiliar: aprovação e regularização obrigatórias pelo EIV.
- 3.7.4 Comércio e serviço regional e/ ou com geração de incomodidade: aprovação e regularização obrigatórias pelo EIV.
- 3.7.5 Institucionais: aprovação obrigatória pelo EIV<sup>15</sup>.
- 3.7.6 Indústrias: aprovação pelo EIA e EIV.



### **3.8 Taxação sobre propriedade do solo:**

- 3.8.1 IPTU regular em todo território.
- 3.8.2 IPTU rural sob relatório anual de comprovação de produção.
- 3.8.3 IPTU especial residencial, nas áreas mapeadas.
- 3.8.4 IPTU verde e de preservação de patrimônio<sup>16</sup>.
- 3.8.5 IPTU progressivo<sup>17</sup>.

### **3.9 Recomendações para efetividade da diretriz:**

- 3.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização<sup>18</sup>.
- 3.9.2 IPTU verde conforme estudos COMDEMA.
- 3.9.3 IPTU de preservação patrimonial, através do desenvolvimento de Plano de Patrimônio Cultural.
- 3.9.4 Desenvolvimento de Plano Municipal de Habitação.

### **3.10 Contextualização e origem da diretriz**

- 3.10.1 As discussões referentes a esta diretriz foram feitas em reuniões com o Comitê Gestor. Ver apresentação dos conceitos na reunião realizada no dia 12/06/2028 (anexo ao relatório R08), relatório de trabalho 032/18 (anexo ao relatório R07), atas da 9ª e 10ª reunião (R07) e ata da 15ª reunião (R08).

---

<sup>15</sup> Os projetos que demandam investimentos dos programas governamentais e/ ou Parcerias Público Privadas se beneficiam do EIV nos processos de aprovação, quando não são obrigatórios.

<sup>16</sup> IPTU verde e de patrimônio deverão ser estudados pelos Conselhos devidos em conjunto com o PD.

<sup>17</sup> IPTU progressivo está detalhado na diretriz de uso dos instrumentos legais urbanísticos.

<sup>18</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

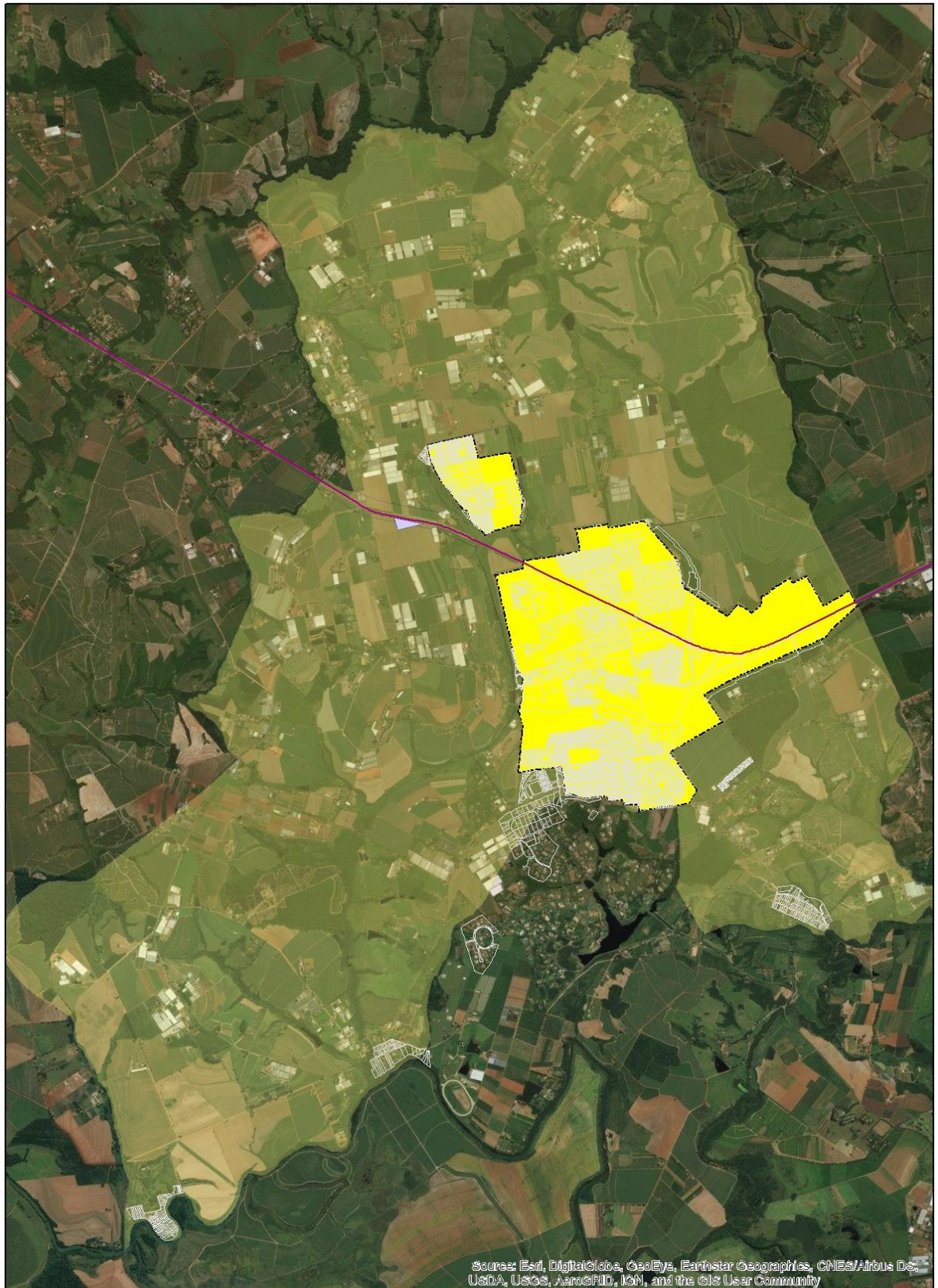


Figura 3 - MAPA 03 - USO MISTO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA. Uso misto em todo território, utilização compulsória em amarelo.

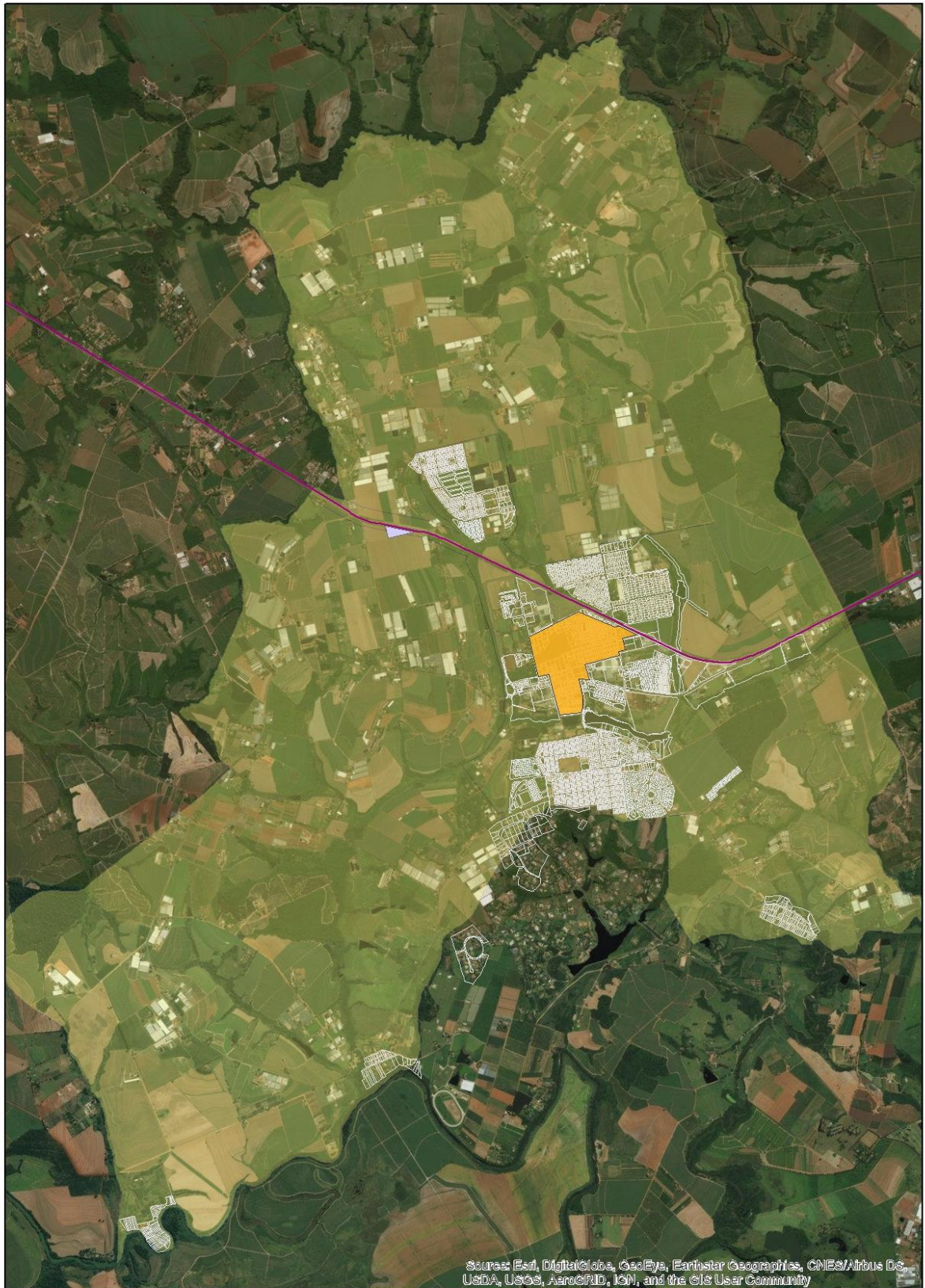


Figura 4 - MAPA 04 - IPTU RESIDENCIAL. Área de IPTU residencial destacada em laranja.

## **4 Diretriz: Fachada Ativa**

### **4.1 Conceito:**

Fachada ativa corresponde ao desenho e à ocupação da fachada localizada no alinhamento de espaços públicos.

### **4.2 Objetivos:**

- 4.2.1 Promover a interação visual entre espaços privados e públicos, evitando a multiplicação de planos fechados e aproveitando os índices baixos de ocupação do lote.
- 4.2.2 Promover usos mais dinâmicos dos passeios públicos em interação com atividades instaladas a fim de fortalecer a vida urbana nos espaços públicos.
- 4.2.3 Garantir desenho urbano com estratégias de vigilância do espaço público, o que pode inibir a degradação e outros itens de violência urbana.
- 4.2.4 Manter a paisagem urbana existente.
- 4.2.5 Manter interesse turístico.

### **4.3 Legislação vigente:**

- 4.3.1 Lei Ordinária nº 507/2004 – sobre fechamento de loteamentos; fachada cenográfica holandesa (2004)

### **4.4 Fragilidades observadas:**

- 4.4.1 Multiplicação de planos fechados que isolam o espaço privado do público, refletindo em menor vínculo do cidadão com áreas públicas.
- 4.4.2 Ausência de calçadas e passeios.
- 4.4.3 Segregação urbana.
- 4.4.4 Perda de arborização urbana.
- 4.4.5 Perda da paisagem urbana.
- 4.4.6 Cenarização de fachadas e superficialidade estética.<sup>19</sup>

### **4.5 Potencialidades observadas:**

- 4.5.1 Intensificação do uso do solo através de diversidade funcional.
- 4.5.2 Uso de metodologia para Prevenção do Crime através do Design Ambiental (CPTED).<sup>20</sup>

### **4.6 Proposta de desenho da fachada ativa:**

- 4.6.1 Permeabilidade visual
- 4.6.2 Permeabilidade do solo e paisagismo
- 4.6.3 Uso público de recuos nos espaços comerciais e institucionais

#### **4.7 Recomendações para efetividade da diretriz:**

4.7.1 Incentivo à regularização das fachadas existentes através de programas informativos.

#### **4.8 Contextualização e origem da diretriz**

4.8.1 As discussões referentes a esta diretriz foram feitas em reuniões com o Comitê Gestor. Ver apresentação dos conceitos na reunião realizada no dia 12/06/2028 (anexo ao relatório R08) e ata da 9ª reunião (R07).

---

<sup>19</sup> Sobre perdas da cenarização em Holambra sugerimos: Mello, J.L.V.H.; Braga, S.S. Holambra: turismo, patrimônio e perdas. Revista Brasileira de Ecoturismo, São Paulo, v.10, n.1, fev/abr 2017, pp.64-92

<sup>20</sup> Sobre CPTED sugerimos: PESSOTTI, Luciene. Critérios de desenho urbano e as intervenções de integração de arquitetura e urbanismo com a segurança das cidades: Colômbia, Chile e Brasil. In: IX Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Bogotá, Junio 2017. Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya, 2017.

## **5 Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (Estatuto das Cidades Lei 10.257/2001) – Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas.**

Os instrumentos mencionados são ferramentas legais para atendimento:

Da função social da cidade, relacionada à garantia dos espaços coletivos: circulação, espaços de uso coletivo, áreas protegidas, equipamentos e serviços urbanos e comunitários;

Da função social da propriedade, relacionada à destinação social, econômica e ambiental dos imóveis.

Salienta-se que, conforme a CF 1988, o direito de uso do solo é estipulado pelo Plano Diretor de cada município, não interferindo no direito de propriedade.

### **5.1 Utilização compulsória**

5.1.1 Conceito: Toda edificação subutilizada ou não utilizada, conforme sua aprovação urbanística, não está cumprindo sua função social tampouco promovendo o desenvolvimento do município. Constatada a situação irregular, o proprietário será notificado (a notificação será averbada no Registro de Imóveis), e este terá 12 (doze) meses para efetivar o uso preestabelecido, sob pena de arcar com ônus de IPTU progressivo.

5.1.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.

5.1.3 Critérios:

5.1.3.1 Trata-se da destinação de todo edifício construído.

5.1.3.2 Área de aplicação mapeada nas áreas consolidadas dentro do perímetro urbano 2011 (ver MAPA 03).

5.1.3.3 Prazo de atendimento à fiscalização para edifícios construídos igual a 12 (doze) meses.

## **5.2 Edificação compulsória**

- 5.2.1 Conceito: todo lote resultante de parcelamento que não recebe edificação conforme seu projeto urbanístico aprovado não está cumprindo sua função social, tampouco promovendo o desenvolvimento do município. Constatada a situação irregular, o proprietário será notificado (a notificação será averbada no Registro de Imóveis), e este terá 12 (doze) meses para protocolar projeto, mais 12 (doze) meses para iniciar as obras da edificação e mais 36 (trinta e seis) meses para finalizá-la e efetivar uso preestabelecido, sob pena de arcar com ônus de IPTU progressivo.
- 5.2.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.
- 5.2.3 Critérios:
  - 5.2.3.1 Trata-se da destinação de todo lote vazio, independentemente do tempo de existência de seu parcelamento.
  - 5.2.3.2 Área de aplicação corresponde ao perímetro urbano da lei vigente (MAPA 05).
  - 5.2.3.3 Prazo de atendimento à fiscalização para edificação no total igual a 60 (sessenta) meses.

## **5.3 IPTU progressivo no tempo**

- 5.3.1 Conceito: IPTU progressivo no tempo é o ônus com o qual o proprietário do imóvel tem que arcar por não ter cumprido as condições e os prazos determinados para a edificação ou utilização compulsórias.
- 5.3.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.
- 5.3.3 Critérios:
  - 5.3.3.1 Considerando o IPTU regular estabelecido pelo município de 4% (quatro por cento) sobre o valor venal do imóvel, caso não seja atendido a utilização ou edificação compulsória nos prazos determinados, haverá cobrança crescente de IPTU, a cada ano na razão de uma vez e meia o valor regular do imposto até atingir 15% (quinze por cento) no quarto ano, que é o limite confiscatório imposto por lei.
  - 5.3.3.2 Trata-se da destinação das edificações subutilizadas ou não utilizadas, e dos lotes não edificados na área de aplicação do instrumento.

## **5.4 Desapropriação:**

- 5.4.1 Conceito: Aquisição de imóvel ou parte deste pelo ente municipal pelo preço avaliado (que pode ser inferior ao de mercado).
- 5.4.2 Objetivos: Executar projetos de infraestrutura urbana e/ou reserva fundiária.
- 5.4.3 Critérios:
  - 5.4.3.1 Decorridos 60 (sessenta) meses de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de edificação ou utilização o município pode desapropriar o imóvel.

5.4.3.2 O município poderá desapropriar áreas designadas nas faixas de domínio viárias ou no sistema de áreas verdes para executar projetos de infraestrutura urbana.

## **5.5 Outorga onerosa do direito de construir:**

5.5.1 Conceito: Cobrança de valor estipulado gerado pela criação, por força de lei, de “solo criado” equivalente à construção de área ( piso utilizável) excedente ao limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para determinado lote ou gleba.

5.5.2 Objetivos: Facultar ao município a possibilidade de conferir de forma onerosa o direito de edificar além da área relativa ao coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, verticalizando-o.

5.5.3 Critérios:

5.5.3.1 Aprovação de EIV.

5.5.3.2 Limite máximo de Coeficiente de Aproveitamento (CA) a atingir igual a 3.

5.5.3.3 Limite máximo de 5 (cinco) pavimentos acima do térreo, com gabarito máximo de 20 (vinte) metros.

5.5.3.4 O número de vagas de estacionamento na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) deve ser revisada e, por conseguinte, ser aplicada para concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

## **5.6 Operações urbanas consorciadas:**

5.6.1 Conceito: São intervenções e medidas coordenadas pelo poder público com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, a fim de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

5.6.2 Objetivo: Viabilizar obras de infraestrutura urbana.

5.6.3 Critérios: Operações a serem empreendidas nas áreas das faixas de domínio viário, no sistema de áreas verdes e nas áreas demarcadas como direito de preempção conforme função e restrições estabelecidos por cada sistema, mediante projetos aprovados por EIV e EIA.

## **5.7 Direito de preempção:**

5.7.1 Conceito: Preferência dada ao Poder Público de adquirir lotes ou glebas de localização estratégica no município.

5.7.2 Objetivo: Possibilitar a aquisição, pelo município, de imóveis situados em áreas destinadas à execução de projetos específicos de interesse coletivo.

5.7.3 Critérios:

5.7.3.1 Áreas de localização estratégica (MAPA 06).

5.7.3.2 Glebas ou edificações subutilizadas de grande impacto urbano.

## **5.8 Recomendações para efetividade dos instrumentos da diretriz:**



5.8.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização<sup>21</sup>.

## **5.9 Contextualização e origem da diretriz**

5.9.1 As discussões referentes a esta diretriz foram feitas em reuniões com o Comitê Gestor. Ver apresentação dos conceitos na reunião realizada no dia 12/06/2028 (anexo ao relatório R08) e atas da 9ª e 10ª reunião (R07).

---

<sup>21</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

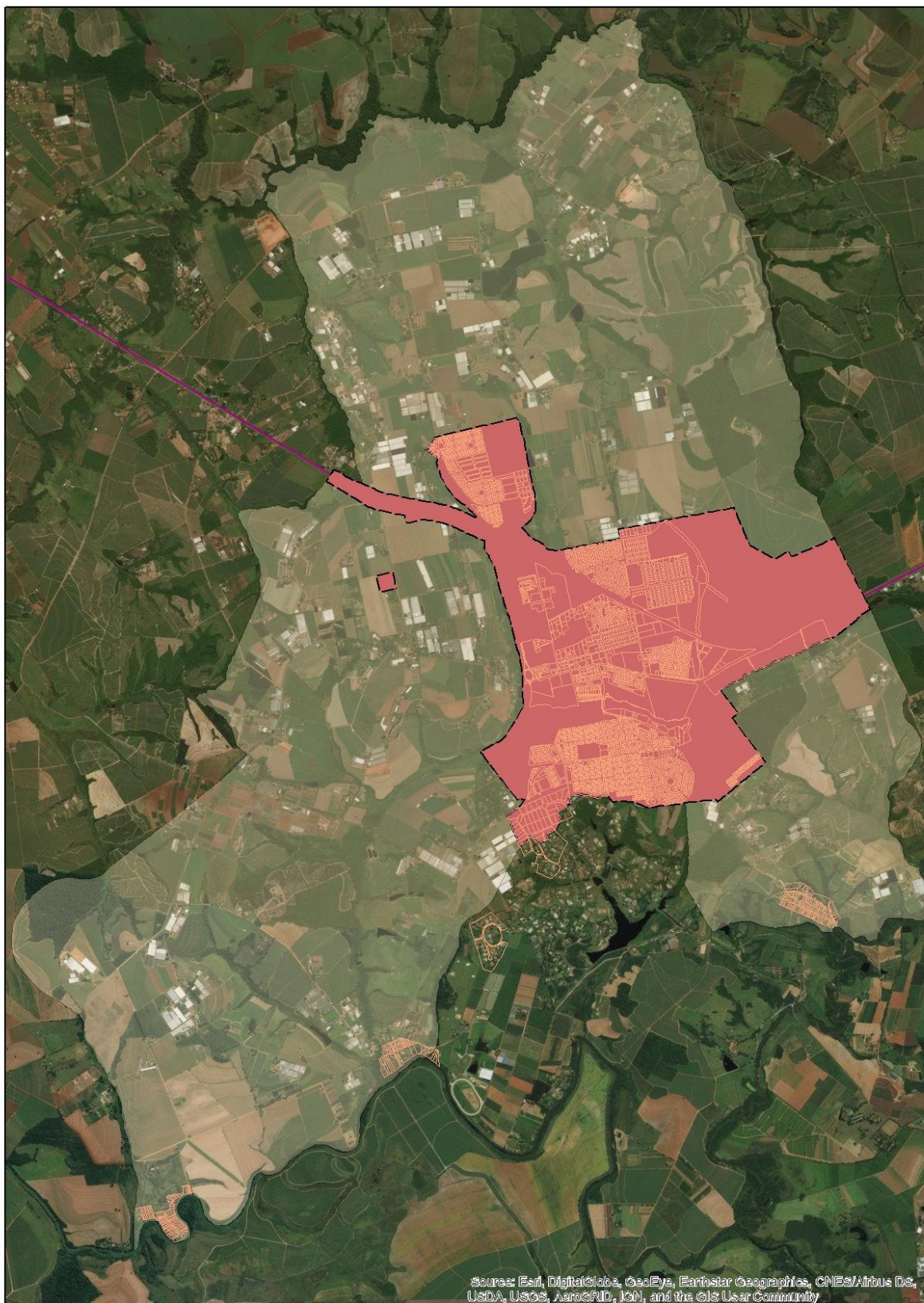


Figura 5 - MAPA 05 - EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA. Áreas aprovadas até a promulgação da nova lei de Plano Diretor.



Figura 6 - MAPA 06 – ÁREAS PARA APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

## **6 Diretriz: Estudos de Impacto de Vizinhança<sup>22</sup>**

### **6.1 Conceito:**

Instrumento urbanístico cuja aplicação tem a finalidade de regular a instalação de empreendimentos através da avaliação de seus impactos sobre as áreas do entorno (urbano ou rural) em que estão situados, de modo a prever a mitigação e/ou compensação de impactos sociais, ambientais e urbanos antes de sua implantação.

### **6.2 Objetivos:**

- 6.2.1 Garantir o interesse público na implantação de empreendimentos no território do município, mediante o estabelecimento de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, conforme a incomodidade e seu alcance, que sejam aplicadas de modo transparente e acompanhadas pela sociedade.
- 6.2.2 Garantir a qualidade e a ordem urbana, evitando desequilíbrios no desenvolvimento urbano, como a geração de conflitos e incômodos causados pela proximidade de usos e atividades incompatíveis.
- 6.2.3 Disponibilizar uma ferramenta de apoio à gestão urbana, que possibilite uma análise técnica específica de atividades potencialmente incômodas, de modo a prevenir impactos urbanísticos, ambientais e sociais relacionados à implantação de empreendimentos e atividades no território municipal.
- 6.2.4 Facilitar a fiscalização dos empreendimentos no longo prazo, através do estabelecimento de regras mais claras para a mitigação e compensação de impactos.
- 6.2.5 Priorizar empreendimentos que visem o bem-estar coletivo.

### **6.3 Legislação vigente:**

- 6.3.1 Consta no Plano Diretor (2007), com pouca aplicabilidade.

### **6.4 Fragilidades observadas:**

- 6.4.1 Com frequência a comunidade não tem informações sobre as incomodidades geradas pelos empreendimentos antes da operação dos mesmos. A partir da percepção do impacto, as medidas mitigadoras tornam-se mais difíceis de serem implantadas, causando ônus à gestão pública.
- 6.4.2 Projetos de empreendimentos de planejamento frágil, cujos impactos não são previstos, com tendência à descontinuidade de atividades.
- 6.4.3 Ausência de regulamentação detalhada para mitigação e compensação de impactos urbanísticos, ambientais e sociais.

<sup>22</sup> A abordagem apresentada está referenciada nos Cadernos Técnicos de Estudos de Impacto de Vizinhança, pelo Ministério das Cidades, 2018.

**6.5 Potencialidades observadas:**

- 6.5.1 Qualificação dos empreendimentos no município.
- 6.5.2 Maior controle da gestão urbana sobre os empreendimentos.
- 6.5.3 Orientação de investimentos privados para melhorias urbanas de interesse público.
- 6.5.4 Melhor aproveitamento dos benefícios do uso misto proposto para o município, garantindo vitalidade das ruas, espaços públicos, assim como a vitalidade econômica e turística.
- 6.5.5 Transparência e acompanhamento da execução dos empreendimentos pela sociedade.

**6.6 Composição do EIV:**

- 6.6.1 Apresentação geral do empreendimento.
- 6.6.2 Localização em SIG
- 6.6.3 Cronograma de obras.
- 6.6.4 Projeto arquitetônico completo em escalas apropriadas, incluindo inserção na paisagem urbana (contexto de vizinhança) através de:
  - 6.6.4.1 Implantação, com atendimentos de índices urbanos, acessos e fluxograma
  - 6.6.4.2 Projeto da fachada ativa, incluindo fachadas pré-existentes vizinhas ao empreendimento e uso publicitário.
  - 6.6.4.3 Projeto de vagas de estacionamento.
- 6.6.5 Análise do adensamento populacional – projeção no tempo – capacidade de atendimento à infraestrutura
- 6.6.6 Valorização urbana – efeitos positivos (recuperação de áreas degradadas) e negativos (expulsão dos moradores).
- 6.6.7 Mobilidade urbana – geração de tráfego
- 6.6.8 Conforto ambiental – estudos arquitetônicos de projeção de sombras na vizinhança, barreiras à ventilação urbana, nível de ruídos e horários de uso, qualificação de gases e cheiros oriundos da operação, geração de calor.
- 6.6.9 Movimentação de terra e impermeabilização do solo.

**6.7 Tipos de empreendimentos a exigir EIV:**

- 6.7.1 Qualquer outorga onerosa do direito de construir.
- 6.7.2 Uso comercial ou serviços, conforme determinado porte e características.
- 6.7.3 Uso industrial.
- 6.7.4 Uso institucional – Facilita a obtenção de verbas estaduais e federais, obrigatória em projetos de parcerias público privadas.
- 6.7.5 Uso ambiental – Faz parte do processo de projetos técnicos ambientais, assim como EIA.
- 6.7.6 Pólos Geradores de Tráfego;
- 6.7.7 Grandes eventos culturais e esportivos, aplicável conforme determinadas características específicas.

## **6.8 Avaliação do EIV:**

6.8.1 Sugere-se que o EIV tenha entrada na Prefeitura através de protocolo no Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural, simultaneamente à apresentação de projetos e documentos para licenciamento urbanístico, edílico e/ou ambiental por parte do interessado pelo empreendimento.

6.8.1.1 O EIV deverá ser analisado pela equipe técnica do município, que avaliará os impactos e incomodidades apontados no estudo, assim como as medidas propostas para mitigação e compensação dos mesmos. A equipe deve ter prerrogativa para solicitar maior detalhamento, revisão e complementação destas medidas.

6.8.1.2 A análise do EIV deverá considerar a integração e intercâmbio de informações com demais setores da administração municipal, que eventualmente sejam impactados pelos empreendimentos conforme a sua característica, como possíveis impactos sobre a rede de equipamentos de educação, saúde e assistência social, assim como impactos relacionados ao meio ambiente, mobilidade, habitação, entre outros.

6.8.1.3 O parecer da análise técnica deve resultar num Termo de Acordo firmado entre a administração municipal e o responsável pelo empreendimento. Deve também ser publicado no Diário Oficial do Município e estar disponível para conhecimento e acompanhamento por parte da sociedade civil, garantindo a transparência dos processos.

6.8.2 Na possibilidade de haver impasses sobre os Termos de Acordo para mitigação e compensação de impactos, ou ainda, quando da avaliação de empreendimentos de grande porte ou de atividades de alto potencial de incomodidade, recomenda-se que seja previsto na regulamentação do instrumento a possibilidade de convocação de reuniões de Conselhos Municipais e Audiências Públicas para sejam ouvidos os interessados, sejam apresentados e discutidos os pareceres técnicos e eventualmente sejam pactuadas medidas que contemplem o interesse público.

## **6.9 Acompanhamento e fiscalização do empreendimento:**

6.9.1 A responsabilidade pela fiscalização e acompanhamento do empreendimento, assim como das medidas relacionadas no Termo de Acordo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), deve ser atribuída legalmente ao órgão municipal que atualmente realiza a atividade de fiscalização de construções.

6.9.2 Recomenda-se que os Conselhos Municipais tenham ciência dos Termos de Acordo e acompanhem a execução das medidas nele indicadas, resultantes da análise do corpo técnico municipal.

## **6.10 Recomendações para efetividade da diretriz:**

- 6.10.1 Fortalecer e equipar o Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural, assim como capacitar a sua equipe técnica para análise de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), assim como da equipe responsável pela fiscalização da implantação de empreendimentos e atividades no território municipal.
- 6.10.2 Garantir a transparência na gestão urbana.
- 6.10.3 Fortalecer a constituição dos Conselhos Municipais.
- 6.10.4 Regulamentação legal equilibrada do instrumento, que tenha flexibilidade suficiente para não burocratizar excessivamente o licenciamento de empreendimentos e atividades, (comprometendo a capacidade de gestão por parte do município) mas garanta que seus impactos sejam devidamente previstos, mitigados e compensados.

#### **6.11 Contextualização e origem da diretriz**

- 6.11.1 Proposta originária da equipe técnica de consultoria, conforme obrigatoriedade prevista no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº10.257/2001).
- 6.11.2 Proposta complementada com apontamentos da equipe jurídica municipal, a partir da análise do aparato legal existente e da avaliação da capacidade institucional para gestão do licenciamento de empreendimentos e atividades.
- 6.11.3 Proposta discutida com Comitê Gestor em reunião realizada em 03/07/2018 – ver ata da 12ª reunião (R08).

## **7 Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária**

Recomenda-se o desenvolvimento de um Plano Municipal de Habitação para análise detalhada da questão da demanda de habitação social e regularização fundiária no município. Deve-se constar:

### **7.1 Conceitos:**

7.1.1 Regularização fundiária: A Lei Federal nº 11.977/2009 estabelece em seu artigo 46 o conceito de regularização fundiária como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. A aplicação deste instrumento está restrita às ocupações irregulares de interesse social, não às irregularidades de interesses específicos.

7.1.2 Zonas de interesse social: Demarcação de glebas para fins de investimentos em habitação social para demanda social com renda abaixo de três salários mínimos.

### **7.2 Objetivos:**

7.2.1 Responder ao problema da falta de registro imobiliário em assentamentos irregulares, originando título jurídico que concede ao beneficiário algum direito real sobre o imóvel em questão, além de garantir a regulação do solo pelo município e arrecadação dos impostos devidos.

7.2.2 Atender demanda habitacional para moradores holambrenses com renda familiar abaixo de três salários mínimos.

### **7.3 Legislação vigente:**

7.3.1 Os condicionantes para demarcação de Zona de Interesse Social constam apropriadamente no Plano Diretor atual (nº 183/2007) e na Lei de Parcelamento do Solo (nº 98/2000).

7.3.2 Lei Federal nº 11.977/2009 estabelece normas gerais para a Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos.

7.3.3 Medida Provisória MP 2.220/2001 regulamenta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

7.3.4 Decreto Lei DL 271/1967 regulamenta a Concessão de Direito Real de Uso.

7.3.5 Lei Federal nº 12.424/2011, entre outras, altera a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) para dispor sobre a Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos.

7.3.6 Lei Federal 12.727/2012 (Novo Código Florestal), admite a regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente anteriores a 31/12/2007.



#### **7.4 Fragilidades observadas:**

- 7.4.1 Identificação de ocupações irregulares de interesse social na zona rural.
- 7.4.2 Inconsistência no diagnóstico de demanda por habitação no município.

#### **7.5 Potencialidades observadas:**

- 7.5.1 A maior parte das ocupações irregulares atendem interesses específicos e poderão ser autuadas a partir das outras diretrizes propostas nesta revisão.
- 7.5.2 As ocupações de interesse social identificadas são pouco adensadas e passíveis de regularização e ou reassentamento.
- 7.5.3 A ocupação irregular em área de APP identificada é recente, não se encaixando nas condições de regularização do Novo Código Ambiental.

#### **7.6 Promotores de regularização fundiária**

- 7.6.1 Conforme artigo 50 da Lei 11.977/2009: Cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.
- 7.6.2 Procedimento disponível no Programa Papel Passado, Ação 8866 do Ministério das Cidades, em Apoio à Regularização Fundiária em Áreas Urbanas, cujas etapas devem compreender:
  - 7.6.2.1 Diagnóstico;
  - 7.6.2.2 Definição da estratégia;
  - 7.6.2.3 Trabalho social;
  - 7.6.2.4 Cartografia básica;
  - 7.6.2.5 Regularização da base imobiliária;
  - 7.6.2.6 Cadastro físico;
  - 7.6.2.7 Cadastro social;
  - 7.6.2.8 Projeto de Regularização Fundiária;
  - 7.6.2.9 Registro do parcelamento;
  - 7.6.2.10 Titulação e registro.

#### **7.7 Contextualização e origem da diretriz**

- 7.7.1 Diagnósticos das ocupações irregulares em reuniões realizadas com técnicos da prefeitura. Ver relatório de trabalho 007/18, anexo do relatório de medição R04, e relatório de trabalho 017/18, anexo ao relatório de medição R05.
- 7.7.2 Resumo das oficinas realizadas com a população, cujos temas abordaram as ocupações irregulares: relatório de trabalho 016/18, anexo do relatório de medição o do relatório de medição R05.
- 7.7.3 Assunto discutido com o comitê gestor em reunião realizada no dia 03/07/2018, conforme 12ª ata (anexo R08).

## **8 Diretriz: Revisão da Lei de Parcelamento do Solo**

Recomenda-se a revisão da Lei Complementar nº 98/2000, que rege sobre o parcelamento do solo urbano em Holambra. Sugere-se constar:

### **8.1 Conceito**

- 8.1.1 Maior compactação e adensamento, evitando espraiamento do tecido urbano e maximizando o uso da infraestrutura instalada ou a instalar;
- 8.1.2 Maior densidade sem verticalização: manutenção da paisagem cultural de Holambra, com edificações térreas, porém em lotes menores;
- 8.1.3 Manutenção dos índices urbanísticos da LUOS vigente.

### **8.2 Objetivo:**

- 8.2.1 Reduzir o custo da terra, diminuindo o tamanho do lote mínimo de modo a permitir a divisão do custo da infraestrutura de redes de água, esgoto, sistema viário e transporte coletivo em número maior de pessoas;
- 8.2.2 Possibilitar bairros mais adensados para otimização dos serviços básicos e comércio local, de modo que possam ser alcançados pela população a pequenas distâncias;
- 8.2.3 Ampliação do padrão dos passeios públicos dos novos loteamentos para 3 metros, garantindo a qualidade ambiental dos bairros;
- 8.2.4 Garantir a densidade do tecido urbano sem perda da paisagem urbana;
- 8.2.5 Integração visual e funcional dos espaços públicos e privados.

### **8.3 Legislação vigente**

- 8.3.1 Lei complementar nº 98/2000;
- 8.3.2 Lei complementar nº 233/2012.

### **8.4 Fragilidades observadas**

- 8.4.1 Lote mínimo de 360 m<sup>2</sup>, cuja área corresponde a quase 3 (três) vezes o lote mínimo (125m<sup>2</sup>) apontado pela legislação federal de parcelamento do solo – Lei 6766/79;
- 8.4.2 Encarecimento do custo da terra, inviabilizando a moradia adequada para a população de baixa renda.

### **8.5 Potencialidades**

- 8.5.1 Redução do lote de 360 m<sup>2</sup> para 250 m<sup>2</sup> sem afetar a qualidade ambiental dos bairros;

- 8.5.2 Adensar a cidade por meio da implantação de lote menor sem a necessidade de verticalizar as edificações;
- 8.5.3 Maior adensamento dos novos loteamentos, permitindo o uso otimizado da terra e diminuindo o custo-cidade, e evitando a dispersão no tecido urbano;
- 8.5.4 Aumento da pluralidade e diversidade social nos novos empreendimentos.

## **8.6 Propostas**

- 8.6.1 Lote mínimo de 250 m<sup>2</sup>;
- 8.6.2 Passeio público mínimo com 3 (três) metros de largura, sendo: faixa de 1,20 m para circulação de pedestres, faixa de 1,0 m para arborização urbana e equipamentos como postes de energia e lixeiras, e faixa complementar de 0,80 metros para paisagismo e serviços;
- 8.6.3 Identificar mais apropriadamente a distribuição das áreas coletivas nos parcelamentos e ampliar para 40% (quarenta por cento):
  - 8.6.3.1 Atual: 10% (dez por cento) para espaços comunitários.  
Sugerido: 15% (quinze por cento) de áreas verdes.
  - 8.6.3.2 Atual: 5% (cinco por cento) de espaços urbanos  
Sugerido: 5% (cinco por cento) espaços institucionais
  - 8.6.3.3 Atual: 20% (vinte por cento) espaço viário  
Sugerido: manter índice atual
- 8.6.4 Fachada ativa obrigatória, garantindo a permeabilidade visual da edificação e a permanência da relação público-privado. Ver Diretriz 4 – Fachada Ativa.

## **8.7 Contextualização e origem da diretriz**

- 8.7.1 Proposta discutida em reunião com o Comitê Gestor. Ver ata da 14ª reunião (R08).

## 9 Diretrizes Associadas: Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento

Considerando que:

1. Todas as diretrizes propostas estão articuladas para ordenar o uso e ocupação de todo o território de Holambra;
2. Holambra possui extensão territorial de apenas 64.277 km<sup>2</sup> encontra-se vulnerável às pressões metropolitanas;
3. As expansões urbanas em Holambra pouco atendem à função social da cidade na medida em que não apresentam infraestrutura urbana compatível e são vulneráveis à pressão imobiliária em suas bordas<sup>23</sup>;
4. A zona rural possui alta taxa de ocupação construtiva e alta taxa de moradia rural, sem regulação;
5. A característica da propriedade rural no município é de minifúndios associados à agricultura intensiva e agroindústria;
6. Os instrumentos do Estatuto das Cidades são aplicáveis no perímetro urbano por base legal;
7. ITR e IPTU são impostos com função regulatória, que visam desestimular a manutenção de propriedades desocupadas e improdutivas. Ambos podem ser de competência municipal, a partir de legislação embasada no plano diretor.

Recomenda-se que:

O perímetro urbano seja alinhado com o limite do município com duas Macrozonas de uso conforme sua vocação para o atendimento da função social da cidade:

Macrozona Urbana: atendimento das funções urbanas compactadas, conforme proposta MAPA 07.

Macrozona Agroambiental-turística: atendimento das funções de produção rural e agroindustrial, moradia rural, preservação ambiental e desenvolvimento turístico.

No caso de aprovação da proposta, a LUOS deve ser completada para a nova configuração de propriedade rural.

---

<sup>23</sup> Sobre a vulnerabilidade das expansões urbanas sugerimos: SANTORO, Paula Freire. Entre o rural e o urbano: zonas de chácaras, sítios de recreio ou ranchos e a preservação do meio ambiente. Trabalho apresentado no APPURBANA, p. 11, 2014.

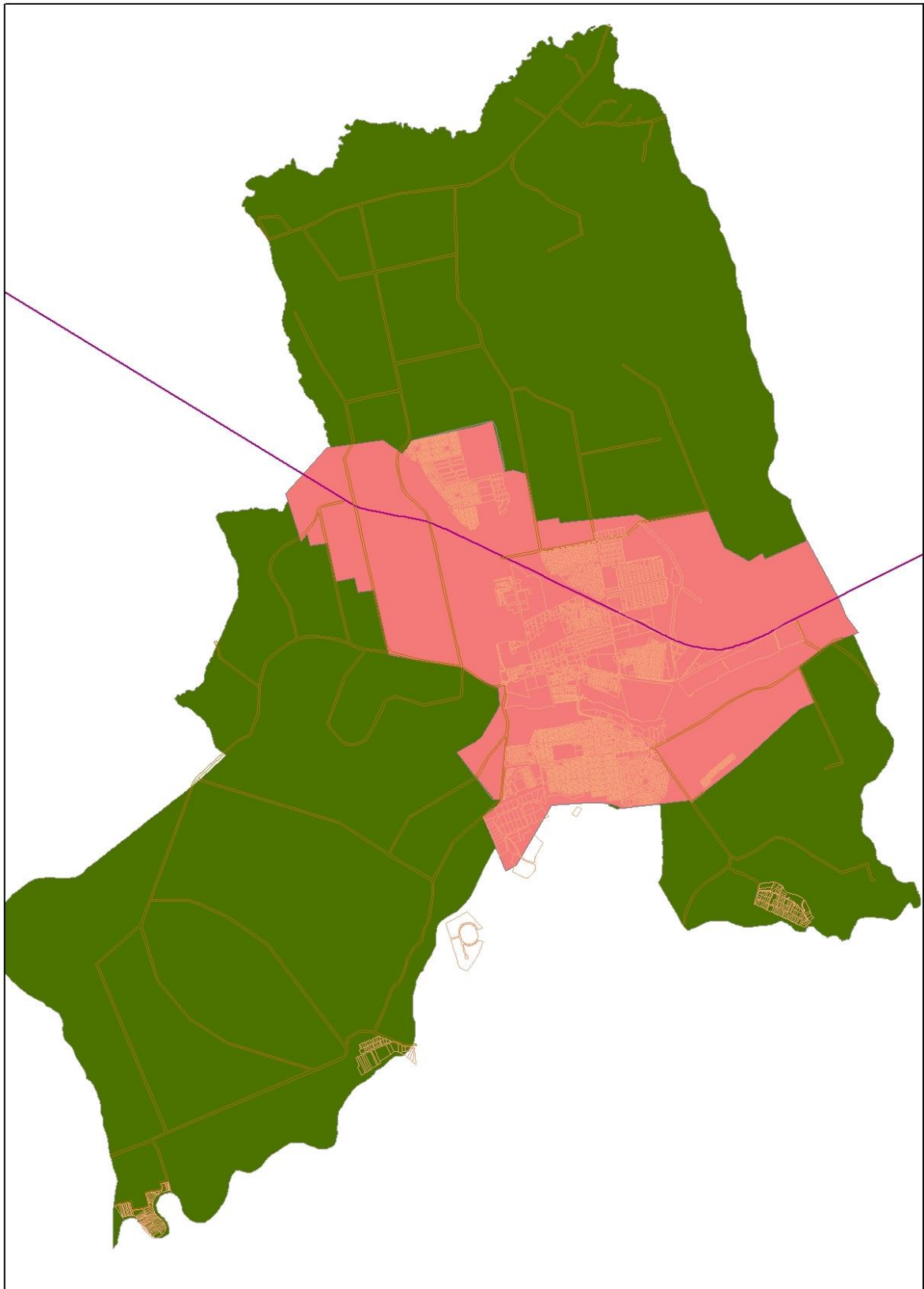


Figura 7 - MAPA 07 - MACROZONAS (Em Coral - Macrozona Urbana / Em Verde - Macrozona agroambiental-turística)

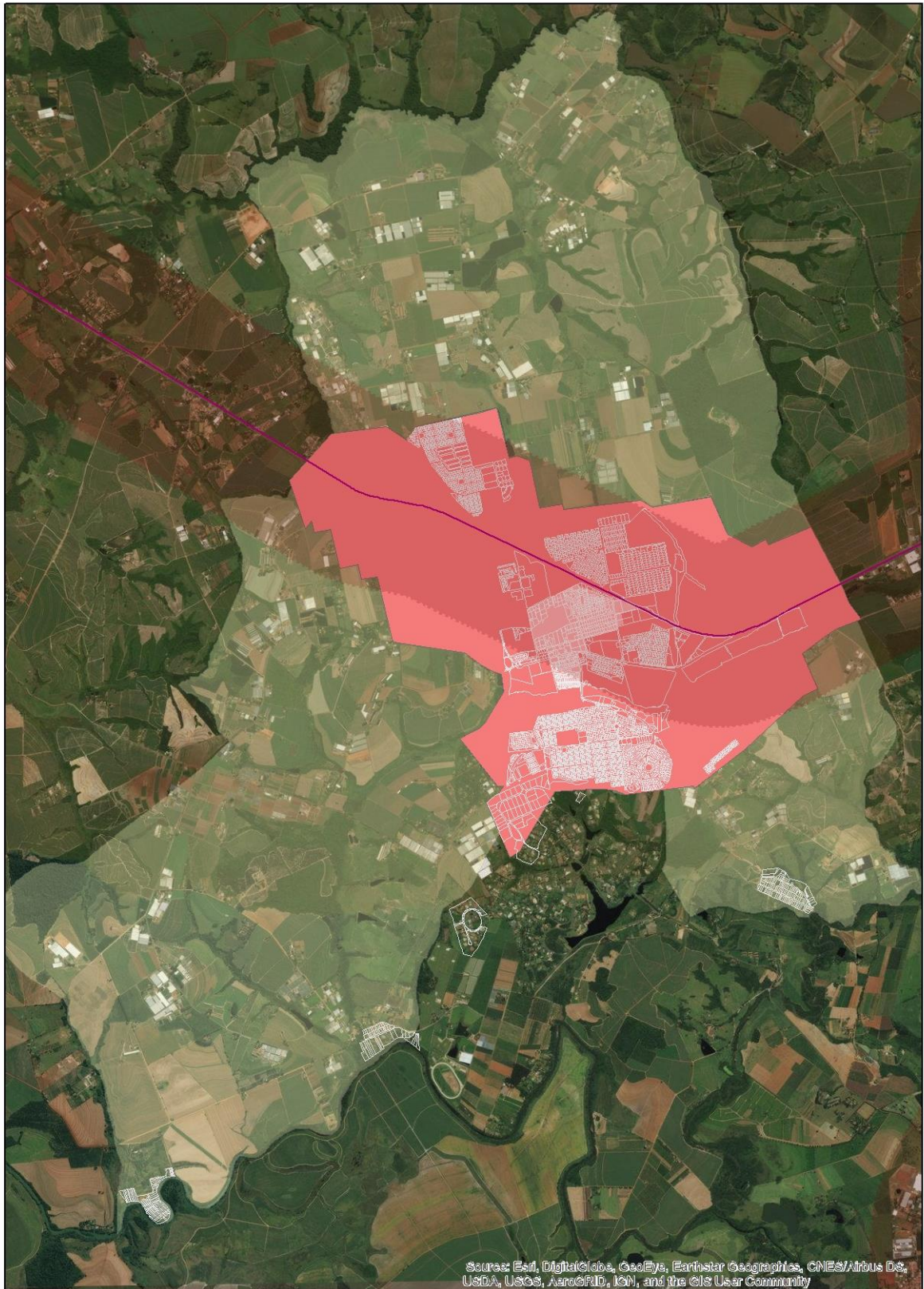


Figura 8 - MAPA 08 - MACROZONA URBANA - Área demarcada na cor Coral, igual a 15.3km<sup>2</sup> (22,5% do território holambrense) / Perímetro igual a 20.7km, Área de absorção da SP107 considerada aprox. 1km.

## 10 Glossário

APP: Área de Preservação Permanente

CETESB: Companhia Ambiental do Estado de São Paulo

CF: Constituição Federal

COMDEMA: Conselho Municipal de Meio Ambiente

CMDR: Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural

CMDU: Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

COMTUR: Conselho Municipal de Turismo

CONAMA: Conselho Nacional do Meio Ambiente

DAEE: Departamento de Águas e Energia Elétrica

EIA: Estudo de Impacto Ambiental

EIV: Estudo de Impacto de Vizinhança

ETA: Estação de Tratamento de Água

IPTU: Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana

ITR: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural

LUOS: Lei de Uso e Ocupação do Solo

PD: Plano Diretor

PDDU: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

PSA: Pagamento por Serviços Ambientais

RMC: Região Metropolitana de Campinas

SIG: Sistema Integrado de Gestão

SMIA: Secretaria Municipal de Informações Ambientais

SP 107: Rodovia Estadual Prefeito Azin Lian

SP 340: Rodovia Estadual Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros

## ANEXO I: Tabelas exemplificativas das alterações das leis vigentes com base no relatório de diretrizes

LEI 98/2000 – PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	
Proposta Equipe Consultoria	Onde alterar
Item 9.2.1	CAPÍTULO I – Art. 3 Mudança de nomenclatura das macrozonas
	CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO I – Art. 8º Reformular o referido artigo com base na Diretriz 9 - Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento
Item 1 – Diretriz: Sistema de Áreas Verdes	CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO I – Art. 8º – parágrafo 3º e artigo 10: Atender os requisitos da Diretriz Sistema de Áreas Verdes.
Itens: 8.6.3.1 8.6.3.2 8.6.3.3	CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO II – Do Sistema de Circulação, Áreas para equipamentos comunitários e Espaços livres de uso público - Artigo 13
Item 8.6.2	CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO II – Do Sistema de Circulação, Áreas para equipamentos comunitários e Espaços livres de uso público - Artigo 15: estender o padrão mínimo de passeio público para 3 metros em todos os loteamentos, sem exceção.
Item 8.6.1	CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO III – Outras disposições – Art. 17 e parágrafo único.
Item 6 - Diretriz: Estudos de Impacto de Vizinhança	CAPÍTULO III – DO PROJETO DE LOTEAMENTO Inserir na lista de obrigadoriedades a apresentação por parte do loteador do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.
Item 3 – Diretrizes Associadas – Uso Misto em todo território.	CAPÍTULO IV – DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO – INCISO III: Modificar texto uma vez que a proposta da Diretriz 3 marca todo o território como uso misto.

LEI 183/2007 – PLANO DIRETOR	
Proposta Equipe Consultoria	Onde alterar
Orientação da equipe técnica: incluir Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e Lei Orçamentária Anual – LOA.	TÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL - CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES – PARÁGRAFO ÚNICO.
Itens: 1.8.1 1.8.2 3.8.1 3.8.2 3.8.3 3.8.4 3.8.5	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS Artigos 12, inciso I – DE CARÁTER TRIBUTÁRIO:  Ex.: - Isenção de ITR ou IPTU mediante relatório anual junto à Diretoria de Meio Ambiente.



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pagamento por Serviços Ambientais aos proprietários das áreas incluídas no sistema quando houver serviço ambiental contínuo através de legislação própria.</li> <li>- IPTU regular em todo território.</li> <li>- IPTU rural sob relatório anual de comprovação de produção.</li> <li>- IPTU especial residencial, nas áreas mapeadas.</li> <li>- IPTU verde e de preservação de patrimônio.</li> <li>- IPTU progressivo.</li> </ul>
Item 5 – Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos - Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consoantes.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS Artigo 12, inciso III – DE CARÁTER URBANÍSTICO OPERACIONAL:
Itens 5.1 e 5.2, e seus respectivos desdobramentos.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 13
Itens: 5.6.1 5.6.2 5.6.3	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 16
Itens 5.7.1 a 5.7.3.2	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 17
Itens 5.5.1 a 5.5.3.4	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 18
Item 7 e seus desdobramentos - Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 19
As diretrizes definidas no Item 5 - <b>Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos</b> , dão subsídio para o atendimento do artigo 20 da Lei vigente.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 20
Os mapas disponibilizados no ato de entrega do Relatório Final das Diretrizes demarcam as áreas de aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 21: deve ter o texto revisado de acordo com os mapas entregues.
Item 9.2.1	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 30
Item 4 – Diretriz: Fachada Ativa	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso I e II – PAISAGEM URBANA
Item 2 - Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso III – DA ESTÉTICA DOS LOGRADOUROS e incisos IV, V e VI – DOS EQUIPAMENTOS URBANOS.

Item 9.2.1 – subitem “b”	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso VII – DA PRESERVAÇÃO E INSTALAÇÃO
Item 1 – Diretriz: Sistema de Áreas Verdes	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso VIII – DO PAISAGISMO
Itens 3.8.4 e 3.9.3	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso IX – DOS MONUMENTOS E CONSTRUÇÕES TÍPICAS
Item 9 - Diretrizes associadas: Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E MACROZONEAMENTO
A associação das várias diretrizes propostas têm a função de regular o território rural, agora denominado Macrozona Agroambiental-turística. Ex: Sistema de áreas verdes, uso misto em todo o território, apresentação de EIV para implementação de empreendimentos, Sistema de Domínios Viários, etc.	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE
Item 3.9.4 Item 4 – Diretriz: Fachada Ativa Item 5 - Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (aplicação dos instrumentos elencados nessa diretriz em loteamentos residenciais) Item 7 - Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária Item 8.6.1	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO
Item 2 - Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES

# **REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE HOLAMBRA/SP**

**DIRETRIZES**

**ABRIL/2019 – Rev.3**



**ÍNDICE**

	Apresentação.....	3
	Metodologia de Trabalho.....	4
	Introdução .....	7
1	Diretriz: Sistema de Áreas Verdes.....	8
2	Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários .....	12
3	Diretrizes Associadas: Uso Misto em Todo Território. IPTU Especial Residencial. Uso Compulsório.....	16
4	Diretriz: Fachada Ativa .....	21
5	Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (Estatuto das Cidades Lei 10.257/2001) – Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas. ....	23
6	Diretriz: Estudos de Impacto de Vizinhança .....	29
7	Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária.....	33
8	Diretriz: Revisão da Lei de Parcelamento do Solo .....	35
9	Diretrizes Associadas: Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento .....	37
10	Glossário.....	40

Anexo 1 – Tabelas exemplificativas das alterações das leis vigentes com base no relatório de diretrizes

## Apresentação

O presente relatório é parte integrante dos produtos previstos para atendimento do contrato 037/2017, firmado entre a Prefeitura da Estância Turística de Holambra e a GCA Consultores Associados S/S Ltda., cujo objeto é a realização de levantamentos, estudos, diagnósticos, prognósticos, proposições, cenários, soluções e discussões públicas que componham embasamento técnico para a Revisão do Plano Diretor.

A equipe GCA prioriza uma visão macro do território, observando os fenômenos urbanos integrados em sua totalidade e globalidade. Com esta postura de comprometimento com o todo, os resultados neste trabalho apontam para um plano diretor assertivo que permitirá um controle efetivo do território holambrense. Todas as diretrizes são territorializadas, vinculadas à cultura do lugar e implicam em ações de gestão participativas profícuas e cooperação contínua entre poder público e privado, visando o bem coletivo.

Este volume apresenta o resumo dos trabalhos desenvolvidos, englobando conceitos, objetivos, análise da legislação vigente, fragilidades, potencialidades, propostas e recomendações que irão subsidiar a elaboração da legislação pertinente à Revisão do Plano Diretor.

Cabe ressaltar que as diretrizes propostas nesse relatório são fruto das discussões realizadas com a população através das oficinas temáticas e das reuniões com o Comitê Gestor, cujos membros foram indicados pela portaria 027/2018 para compor o grupo de discussão, acompanhamento e validação das propostas.

Foram elaboradas consoante com o que preconiza o Termo de Referência em todos os seus aspectos, cujas denominações não necessariamente correspondem aos itens do mesmo, pois foram reorganizados conforme previsto no item 5.7 do próprio Termo.

## Metodologia de Trabalho

O trabalho de revisão do Plano Diretor de Holambra foi dividido em cinco etapas, a saber:

Reuniões semanais com a Comissão Organizadora de Revisão do Plano Diretor (Comitê Gestor – Portaria nº 027/2018) para planejamento das ações participativas e debate contínuo de diagnóstico e proposições, realizadas na sala de reuniões da Prefeitura Municipal.

Informação e divulgação: mobilização dos atores através do **Ciclo de Debates** - evento aberto à toda população, realizado entre os dias 24 e 28 de fevereiro e 03 de março, no Salão da Terceira Idade de Holambra - abordando os seguintes temas:

Plano Diretor Territorial

Paisagem Cultural

Plano Diretor de Turismo

Cidades inclusivas, habitáveis e qualidade de vida

Regularização fundiária – nova legislação

Mobilidade Sustentável

Mobilidade Holambra

Projeto Bairro da Gente

Análise do Plano Diretor vigente e suas legislações complementares:

Forte vínculo com o território

Cultura cooperativista e associativista

Desenho urbano próprio – especialidade/ identidade

Vocação definida - agronegócio e turismo

Equilíbrio social manifestado

Relação frágil entre arranjo rural e urbano

Pouca aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos

Falta de mapeamento das regulações urbanas

Falta de estratégias de expansão ou compactação urbanas

Leitura comunitária: realização de 6 (seis) oficinas participativas com a população urbana e rural, incluindo população jovem e idosa, empresários e trabalhadores, acompanhadas pelo Comitê Gestor.

Oficinas temáticas 1º. ciclo: **Meio Ambiente** (dias 14, 16 e 24 de março, no Colégio Participação, Escola São Paulo e Salão da Terceira Idade, respectivamente)

Oficinas temáticas 2º. ciclo: **Morar em Holambra** (dias 12 e 14 de abril, no Salão da Terceira Idade e Salão de Festas da Comunidade Católica Santa Cruz do Bairro Palmeirinha, respectivamente)

Oficina temática 3º ciclo: **Desenvolvimento Econômico** (25 de abril, na Associação Comercial e Empresarial de Holambra – ACE)

Leitura Técnica: análise do Plano Diretor vigente e demais leis municipais pertinentes, visitas técnicas em todo o território, reuniões com os conselhos municipais (CMDU, COMTUR, CMDR, COMDEMA), reuniões com setores/departamentos da Prefeitura Municipal ou ligados à mesma: Saúde, Educação, Meio Ambiente, Fiscalização, Urbanismo, Turismo, Promoção Social, SAEHOL e Águas de Holambra; participação na oficina regional do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas (PDDUI RMC).

Mapeamento síntese das leituras técnicas e participativas, a saber:

Mapa 01 – A cidade e as águas

Mapa 02 - A cidade e as restrições ambientais

Mapa 03 – Rural e águas subterrâneas

Mapa 04 – Áreas livres

Mapa 05 – Análise do uso e ocupação do solo

Mapa 05A – Zoneamento atual

Mapa 06 – Valores genéricos

Mapa 06A – Expansão Urbana

Mapa 07 – Renda x instituições de assistência social

Mapa 08 – Síntese leitura técnica e participativa - Instituições e população infantil

Mapa 08A – Síntese leitura técnica e participativa - Instituições e população infantil com análise de geração de tráfego

Mapa 09 – Síntese leitura técnica e participativa (SLTP) - Instituições e população jovem

Mapa 09A – SLTP - Instituições e população jovem com análise de geração de tráfego

Mapa 10 – SLTP - Instituições e população idosa

Mapa 10A – SLTP - Instituições e população idosa com análise de geração de tráfego

Mapa 11 – SLTP - Indústria, comércio, turismo e suas rotas

Mapa 12 – SLTP - Indústria, comércio, turismo e suas rotas com análise de geração de tráfego

Mapa 13 – Holambra na Região Metropolitana de Campinas (RMC)

Mapa 14A – Densidade Habitacional

Mapa 14B – Densidade Populacional

Mapa 15 – Renda *per capita*

Elaboração de Matriz de Fragilidades e Potencialidades: leitura do território a partir dos mapeamentos e relatório fotográfico para o registro das potencialidades, fragilidades, oportunidades e ameaças percebidas, que formam a base para as diretrizes propostas.

Proposição de diretrizes e encaminhamentos para elaboração da minuta de Lei do Plano Diretor.

Os serviços contratados foram realizados conforme os relatórios protocolados mensalmente, seguindo as datas e os produtos determinados no plano de trabalho e Termo de Referência, relacionados na sequência. Cada relatório contém todas as atas de reuniões desenvolvidas durante o período.

---

<b>Mês</b>	<b>Data de protocolo de entrega de relatório</b>
1	27/12/2017
2	21/02/2018
3	08/03/2018
4	10/04/2018
5	08/05/2018
6	12/06/2018
7	10/07/2018



## Introdução

Considerando que:

Pela Constituição Federal do Brasil (CF 1988) é responsabilidade do Poder Público Municipal por ação do Plano Diretor, intervir na ordem econômica e social, e, portanto, no domínio da propriedade privada e do direito de construir, a fim de conformá-la à sua função social, revisando sua legislação a cada dez anos;

A análise da Lei do Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) reafirmou que o município tem uma legislação consistente, que promove o vínculo do cidadão com o território, a cultura cooperativista própria da identidade holambrense expressa em seu desenho urbano, a vocação do município bem definida para o agronegócio e o turismo e aponta para o equilíbrio social;

A análise da Lei de Parcelamento (Lei Complementar nº 98/2000) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000) reflete desenho urbano próprio, onde se manifestam valores da paisagem cultural do município;

Seguem as diretrizes para a revisão da Lei do Plano Diretor de Holambra para ordenação do uso e ocupação de seu território que propõe a manutenção das qualidades das leis vigentes, e apresenta soluções para as fragilidades percebidas, principalmente no arranjo rural-urbano, na pouca aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos, na ausência das regulações das ocupações na zona rural e indica estratégias de expansão e compactação urbanas.

## **1 Diretriz: Sistema de Áreas Verdes**

### **1.1 Conceito:**

Espaços territoriais permeáveis e vegetados protegidos que compõem a paisagem urbana e configuram um sistema contínuo integrador dos diversos ecossistemas, através de linhas, faixas e conjuntos de vegetação. <sup>1</sup>

### **1.2 Objetivos:**

- 1.2.1 Equilíbrio do sistema hídrico: principalmente regulação dos regimes hídricos e contenção de assoreamento das margens dos cursos de água.
- 1.2.2 Corredores verdes promotores de fluxo gênico entre populações faunísticas e florísticas existentes entre fragmentos ambientais, ampliando a vitalidade deste sistema.
- 1.2.3 Influência positiva no microclima do município.
- 1.2.4 Composição da paisagem urbana de Holambra.
- 1.2.5 Reserva territorial para equipamentos ambientais.

### **1.3 Legislação vigente:**

- 1.3.1 O Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) estabelece proteção às áreas de preservação ambiental dos cursos de água, rurais e urbanas, mantendo faixa lateral a partir da borda da calha do leito regular de largura mínima de 30 metros conforme Código Florestal (Lei Federal nº 12.727/2012).
- 1.3.2 O Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) estabelece proteção a algumas áreas de fragmento de mata conforme anexo VII, a atualizar.
- 1.3.3 Código do Meio Ambiente (Lei Complementar nº 170/2005)
- 1.3.4 Sistema Municipal de Meio Ambiente (Lei Ordinária nº 621/2007), Fundo Municipal de Meio Ambiente, Sistema Municipal de Informações Ambientais - SMIA
- 1.3.5 Instituição do COMDEMA (Decreto Municipal nº 680/2007)
- 1.3.6 Projeto Águas de Holambra (Suprema / SHS - 2013) e Projeto Nascentes (2015), que recomendou a restauração das matas ciliares, Plano de Saneamento Rural (2018 – em andamento), que alerta para o uso do manancial subterrâneo.

### **1.4 Fragilidades observadas:**

- 1.4.1 Abastecimento de água em nível crítico, pela baixa capacidade hídrica da microbacia da captação principal, com tendência a ser agravada pela ocupação dos loteamentos já implantados e no desenvolvimento agroindustrial esperado a montante da captação.
- 1.4.2 Alta pressão do valor fundiário sobre Áreas de Preservação Permanente – APPs.
- 1.4.3 Ciclo da água insustentável: captação disseminada por poços semiartesianos, lançamento de esgotamento sanitário por fossas negras, lançamento de águas pluviais sem regulação.
- 1.4.4 Trechos de ausência de mata ciliar nas APPs.
- 1.4.5 Perda de área de fragmentos florestais.

- 1.4.6 Perda de arborização urbana dentro dos lotes devida à conversão do uso residencial para o comercial, com reflexiva perda na composição da paisagem urbana.
- 1.4.7 Trechos de áreas livres urbanas sem arborização.

### **1.5 Potencialidades observadas:**

- 1.5.1 Possibilidade de implantação de equipamentos ambientais regionalizados: barragens menores, com captação e tratamento de água, estações de tratamento de esgoto compactas, recuperação da água de lavagem da ETA existente e reuso.
- 1.5.2 Incremento paisagístico.
- 1.5.3 Implantação de sistema ecossistêmicos.
- 1.5.4 Implantação de parques para lazer, educação ambiental e turismo.
- 1.5.5 Saúde pública.

### **1.6 Proposta de mapeamento do sistema de áreas verdes:**

- 1.6.1 Conceito de faixa de absorção: ampliação de 15 metros das margens das APPs com os objetivos de ampliar a proteção ao sistema hídrico, favorecer a continuidade territorial do sistema e possibilitar a implantação de equipamentos ambientais no sistema.
- 1.6.2 Mapeamento: APP dos cursos de água (30 metros) ampliados por área de absorção de 15 metros dos dois lados; APP nascentes (CONAMA = raio de 50m) ampliados por área de absorção de 15 metros radiais; APP de fragmentos de mata; áreas verdes urbanas (praças, parques e canteiros viários) e as interligações entre estas áreas formando corredores verdes.
- 1.6.3 Permeiam a área do sistema de áreas verdes os edifícios públicos, privados e o sistema viário, que passam a ter uma função ambiental mantendo a função já consolidada, o que exigirá no médio prazo a renovação de suas composições paisagísticas e infraestrutura sustentável. Segue em anexo mapa do Sistema de Áreas Verdes.

### **1.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo:**

- 1.7.1 Qualquer uso que não seja manejo ambiental.
- 1.7.2 Contempla manejo ambiental: infraestrutura de abastecimento de água (represamentos, captação e tratamento), infraestrutura de tratamento de esgotamento sanitário, restauração de flora nativa, operações de contenção de assoreamento (terraceamento, tanques de drenagem e bacias de contenção), parques públicos ou privados (ciclovias, trilhas e estações de educação ambiental), centro de recuperação de animais silvestres.
- 1.7.3 Restringe-se o uso agropecuarista, conforme regulação de uso de APPs no CONAMA.

---

<sup>1</sup> No caso de intenção de empreendimentos ambientais nas áreas privadas do sistema de áreas verdes deverá haver negociação entre ente público e proprietário através dos instrumentos de desapropriação, transferência do direito de superfície ou operações urbanas consorciadas.

1.7.4 As construções de manejo ambiental que impermeabilizam o solo devem se restringir a uma área de 375m<sup>2</sup>, correspondentes a 5% de uma área delimitada pelo polígono 15 x 500m (15m da faixa de absorção e 500m de extensão, cuja área corresponde a 7.500m<sup>2</sup>). Esta restrição busca promover uma ocupação dispersa na faixa de absorção da APP (faixa de 15m ampliada além da APP) evitando o conflito da definição exata da área de APP em questão, percebida na lei do CONAMA.

1.7.5 Todos os empreendimentos ambientais deverão ser aprovados pelo COMDEMA e Diretoria de Meio Ambiente, além da obrigatoriedade de outorga pelo DAEE e/ou licenciamento ambiental pela CETESB.

## 1.8 Taxação sobre propriedade do solo:

1.8.1 Cobrança de ITR<sup>2</sup> ou IPTU mediante relatório anual junto à Diretoria de Meio Ambiente.

1.8.2 Pagamento por Serviços Ambientais<sup>3</sup> aos proprietários das áreas incluídas no sistema quando houver serviço ambiental contínuo através de legislação própria.

## 1.9 Recomendações para efetividade da diretriz:

1.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização<sup>4</sup>.

1.9.2 Contratação de estudos técnicos especializados para projetos de empreendimentos ambientais a serem implantados no médio e longo prazo, como sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e disposição de resíduos sólidos, que atendam a regiões específicas, completando o sistema municipal que opera acima do limite da capacidade de atendimento.

1.9.3 Realização de programa de paisagismo e arborização urbana, estruturando as ações públicas e privadas neste sentido. Reforça-se aqui a importância do IPTU Verde no incentivo ao “espaço árvore” em desenvolvimento pelo COMDEMA.

1.9.4 Empoderamento do Conselho Municipal de Meio Ambiente de forma a garantir avaliação e acompanhamento participativa e técnica.<sup>5</sup>

1.9.5 As soluções para o Sistema de Áreas Verdes devem ser apresentadas para o COMTUR, considerando que o conselho apontou interesse turístico ambiental.

## 1.10 Contextualização e origem da diretriz

1.10.1 As discussões referentes a esta diretriz foram feitas em reuniões com o Comitê Gestor. Ver relatório de trabalho 032/18 (anexo do relatório de mediação R07), ata da 10ª reunião com o Comitê Gestor (R07), ata da 12ª reunião com o Comitê Gestor (R08), apresentação feita ao Comitê com a explicação dos conceitos e desenho das propostas (R08). Sobre o IPTU Verde, ver ata do CONDEMA de 10/07/2018 (R08).

<sup>2</sup> Considerar proposta de solo urbano em todo território o que implica na cobrança de IPTU da macrozona agroambiental-turística ou da municipalização do ITR.

<sup>3</sup> Legislação complementar nos modelos da Secretaria Estadual de Meio Ambiente, ver editais PSA.

<sup>4</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a

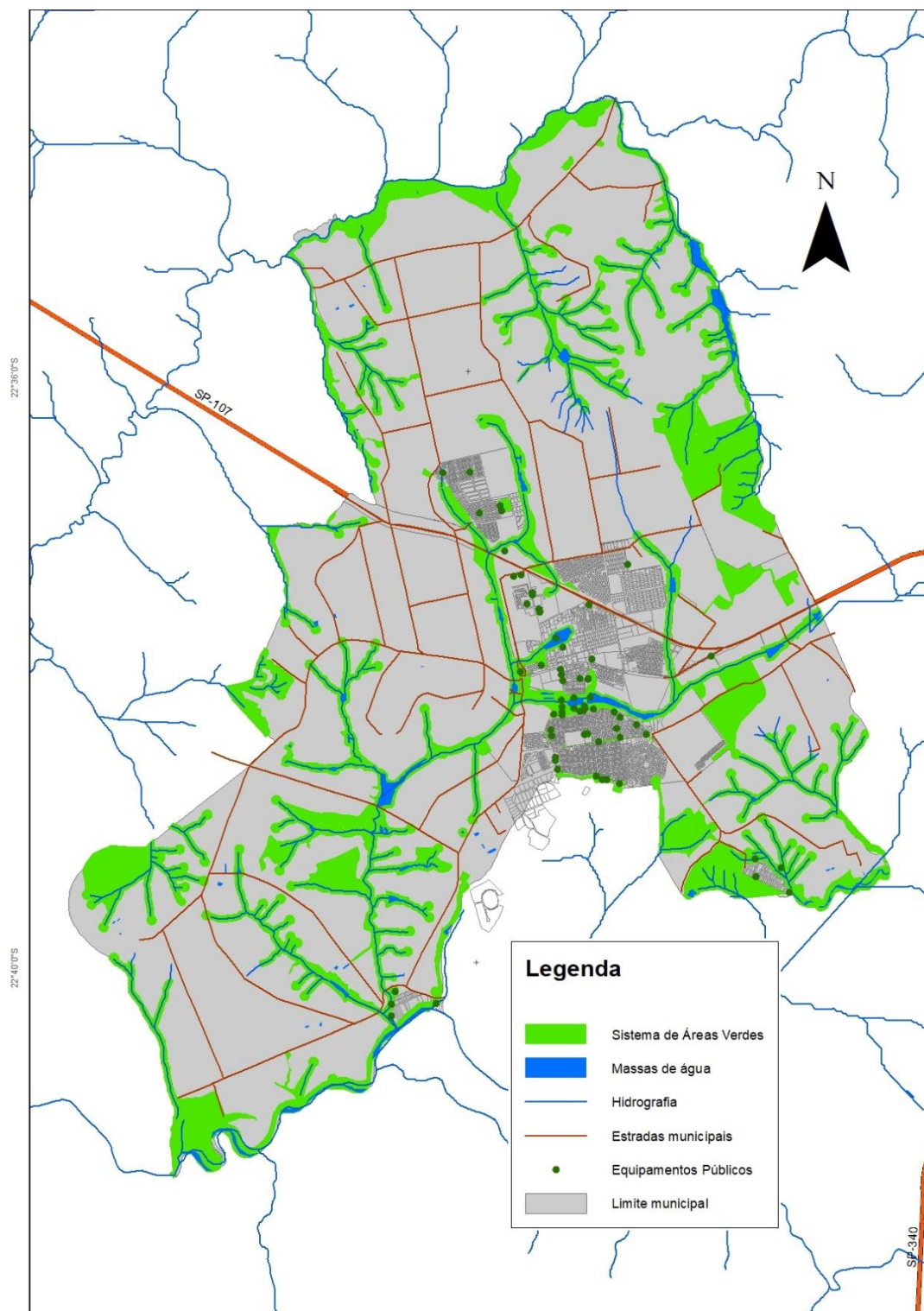


Figura 1 - MAPA 01 - SISTEMA DE ÁREAS VERDES. Área total do sistema: 4,50 km<sup>2</sup> (6% do território)

contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

<sup>5</sup> O Ministério das Cidades recomenda as ações participativas da sociedade como incremento de efetividade para a gestão pública. O COMDEMA está institucionalizado e sua composição de membros deve ser atualizada.

## **2 Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários**

### **2.1 Conceito:**

Espaços territoriais restritos a atender a qualificação do sistema viário. <sup>6</sup>

### **2.2 Objetivos:**

- 2.2.1 Estabelecer faixa de domínios a partir do eixo do sistema viário pré-definido no plano de mobilidade.
- 2.2.2 Possibilitar implantação de infraestrutura urbana para deslocamento de pedestres segura e confortável.
- 2.2.3 Possibilitar implantação de sistema cicloviário para uso cotidiano e turístico.
- 2.2.4 Possibilitar a implantação de dispositivos de acesso ao transporte público gratuito e melhoria de sua rede.
- 2.2.5 Possibilitar implantação de projetos de melhoria da circulação dos transportes individuais e de cargas, incluindo dispositivos de acesso às propriedades rurais e rotas de fuga para períodos dos eventos turísticos.
- 2.2.6 Promover o desenvolvimento econômico das margens da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107) e da Avenida Rota dos Imigrantes.
- 2.2.7 Promover recomposição paisagística – arborização urbana – a partir dos eixos de deslocamento.
- 2.2.8 Possibilitar implantação de mecanismos de contenção de águas pluviais.
- 2.2.9 Reserva territorial para possível implantação de acesso ferroviário turístico (Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas - PDDUI RMC).

### **2.3 Legislação vigente:**

- 2.3.1 Plano de Mobilidade Urbana (2015) em aprovação na Câmara Municipal.

### **2.4 Fragilidades observadas:**

- 2.4.1 Ausência de calçadas na zona rural, apesar da grande circulação de pedestres nas estradas rurais, e em algumas áreas no perímetro urbano.
- 2.4.2 Insegurança do deslocamento cicloviário, tanto cotidiano quanto turístico.
- 2.4.3 Perda de arborização urbana.
- 2.4.4 Baixo atendimento de estacionamento urbano e rural.
- 2.4.5 Conflito cotidiano com o transporte de cargas.
- 2.4.6 Problemas de drenagem urbana e rural que ocasionam o alagamento de vias.
- 2.4.7 Limitação de uso das estradas rurais quanto a retorno e acesso às propriedades pela infraestrutura e dimensões existentes.
- 2.4.8 Conflito em horários de picos cotidianos do tráfego regional nos acessos ao município e nos eventos turísticos, agravado pelos cruzamentos intraurbanos na rodovia.

## 2.5 Potencialidades observadas:

- 2.5.1 Compartilhamento de vias de pedestres e ciclistas, possibilitado pela baixa velocidade de veículos nas vias urbanas e pelos projetos já implantados na Rua Dória Vasconcelos e Avenida Rota dos Imigrantes. Percebe-se tendência a um comportamento mais humanizado nos deslocamentos intraurbanos.
- 2.5.2 Uso cicloviário presente.
- 2.5.3 Transporte público gratuito por todo o território.
- 2.5.4 Acesso turístico pela Rodovia Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros (SP 340).
- 2.5.5 Possível acesso turístico ferroviário.<sup>7</sup>

## 2.6 Proposta de mapeamento mapa das faixas de domínio, com mapa em anexo:

- 2.6.1 Incluir nas faixas de domínio das estradas rurais, atualmente 30 metros com restrição de uso e ocupação, a restrição para implantação de taludes resultantes de qualquer movimento de terra dentro da propriedade.
- 2.6.2 Faixa de domínio de 22 metros no traçado do anel viário proposto pelo Plano de Mobilidade urbana.
- 2.6.3 Em se realizando o anel viário, será possível:
  - 2.6.3.1 Solicitar estudos de municipalização do trecho intraurbanos da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107), oferecendo faixa de domínio para implantação de anel rodoviário. Trecho possui cruzamentos e acessos intraurbanos importantes, alto valor para desenvolvimento comercial e turístico, e relevância na qualificação da paisagem urbana.
  - 2.6.3.2 Evitar desumanização da Avenida das Dálidas, consequência da prioridade à circulação fluida de automóveis e cargas, portanto evitando interrupções a este tráfego com semáforos e possibilitando maior velocidade, o que desarticulária a vivência entre as margens da avenida.
  - 2.6.3.3 Minimizar a segregação do Bairro Imigrantes.
- 2.6.4 Promover estudos de impacto orçamentário para verificar a viabilidade de desapropriações em faixas de domínios de vias arteriais e coletoras com largura de 22 metros<sup>8</sup>.
- 2.6.5 Mapeamento de lotes urbanos demarcados com o instrumento de direito de preempção com destinação a estacionamentos públicos e/ou dispositivos viários.
- 2.6.6 Mapeamento de faixa de domínio para expansão ferroviária turística (dados ausentes – integração com projeto do PDDUI - RMC).

<sup>6</sup> No caso de intenção de empreendimentos viários nas áreas privadas das faixas de domínio deverá haver negociação entre ente público e proprietário através dos instrumentos de desapropriação, transferência do direito de superfície ou operações urbanas consorciadas.

<sup>7</sup> Intenção de ampliação da linha turística Anhumas-Jaguariúna apresentada nos debates do PDDUI da região Metropolitana de Campinas.

<sup>8</sup> Implica em projetos de adequação para os estrangulamentos viários existentes.

## **2.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo nas faixas de domínio:**

- 2.7.1 Proibição das movimentações de solo como cortes e aterros.
- 2.7.2 Proibição de qualquer tipo de construção, incluindo fechamentos e acessos.
- 2.7.3 Proibição de lançamento de águas pluviais indireta (obrigatoriedade de dispositivos de drenagem interna ao lote) ou direta (ponto final de dispositivos de drenagem).
- 2.7.4 Arborização com aprovação prévia pelo Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural e Departamento de Agricultura e Meio Ambiente.
- 2.7.5 Não se restringe uso agrário intermitente, desde que atenda às condições anteriores;
- 2.7.6 Todos os empreendimentos viários deverão ser aprovados pelos CMDU e CMDR, ou por Comissão de Mobilidade Urbana de composição paritária entre gestão pública e representatividade social.

## **2.8 Taxação sobre propriedade do solo:**

- 2.8.1 **Cobrança** de ITR<sup>9</sup> ou IPTU mediante relatório anual junto ao Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural.

## **2.9 Recomendações para efetividade da diretriz:**

- 2.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização.<sup>10</sup>
- 2.9.2 Municipalização da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107) no trecho urbano para uso intraurbano da via, acesso direto às suas margens para desenvolvimento econômico e humanização dos cruzamentos cotidianos.
- 2.9.3 Estudos técnicos e projetos especializados para empreendimentos viários a serem implantados no médio/ longo prazo, conforme orientação do Plano de Mobilidade Urbano.
- 2.9.4 Criação de Comissão de Mobilidade Urbana ou empoderamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de forma a garantir avaliação e acompanhamento participativos.
- 2.9.5 A malha de faixas de domínio viário deve ser debatida e consultada pelo COMTUR e pelo COMDEMA.

## **2.10 Contextualização e origem da diretriz**

- 2.10.1 As discussões referentes a esta diretriz foram feitas em reuniões com o Comitê Gestor. Ver atas da 9ª e 10ª reunião (R07), atas da 12ª e 14ª reunião (R08), e apresentação feita ao Comitê com a explicação dos conceitos e desenho das propostas em 19.06.2018 (R08). Cabe ressaltar que os estudos para a proposta do desenho da malha viária se basearam nas discussões já realizadas exaustivamente pelo CMDU (plano de mobilidade).

<sup>9</sup> Considerar proposta de solo urbano em todo território, o que implica na cobrança de IPTU na macrozona agroambiental-turística, ou da municipalização do ITR.

<sup>10</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário



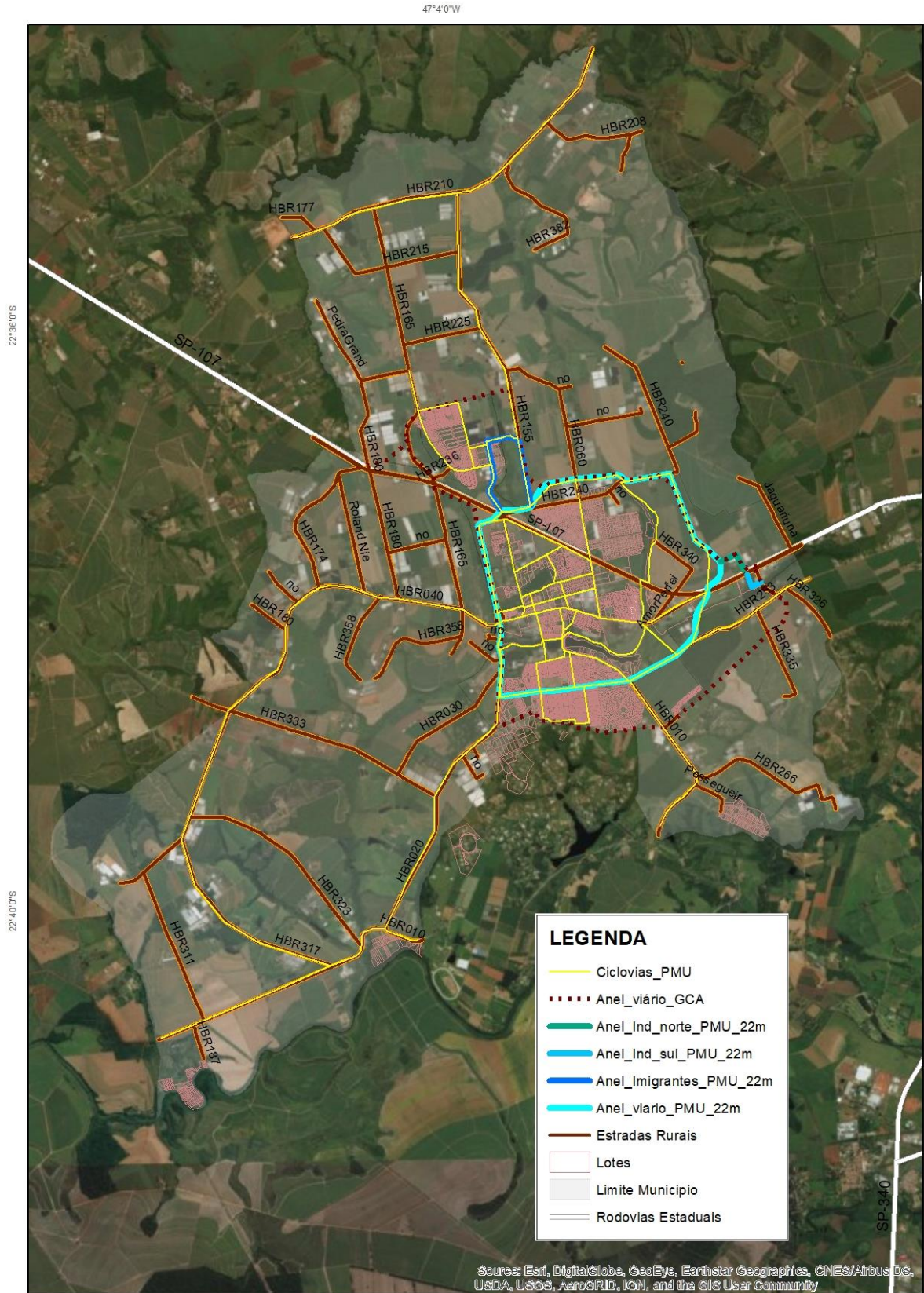


Figura 2 - MAPA 02 - SISTEMA DE FAIXAS DE DOMÍNIO VIÁRIAS

aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

### **3 Diretrizes Associadas: Uso Misto em Todo Território. IPTU Especial Residencial. Uso Compulsório.**

#### **3.1 Conceitos:**

- 3.1.1 Uso misto: Associação dos usos residenciais, usos produtivos e de lazer no mesmo território a ser controlado pelos Estudos de Impacto de Vizinhança<sup>11</sup>, a partir do macrozoneamento proposto<sup>12</sup>.
- 3.1.2 IPTU especial residencial: desconto de IPTU para fixação de uso residencial nos moldes existentes nas áreas consolidadas no centro da cidade, onde é nítido o processo de esvaziamento pela pressão do comércio turístico.
- 3.1.3 Utilização compulsória: Obrigatoriedade de uso contínuo dos espaços construídos, nas áreas mapeadas, com prazo de atendimento curto<sup>13</sup>. Caso não haja o atendimento do uso no prazo disposto encaminha-se para aplicação de IPTU progressivo<sup>14</sup>.

#### **3.2 Objetivos:**

- 3.2.1 Fixação do uso residencial nas áreas originais, que imprime uso contínuo do território, evitando o esvaziamento inerente à funcionalidade de áreas de usos restritos comercial, turístico ou industrial.
- 3.2.2 Promover o sentimento de pertencimento ao lugar, que ocorre com o vínculo do morador com seu território e aponta para a manutenção da identidade e autenticidade urbanas.
- 3.2.3 Permanência da moradia rural ligada à produção agrícola.
- 3.2.4 Priorização do uso cotidiano sobre o uso turístico, tornando a economia local menos vulnerável aos condicionantes externos.
- 3.2.5 Atender a tendência de negócios de subsistência ligados ao turismo, dispersos no território.
- 3.2.6 Equilíbrio social com menor segregação urbana, o que reflete em menor tendência à violência urbana.
- 3.2.7 Melhorar a acessibilidade urbana no sentido de direito à cidade.

#### **3.3 Legislação vigente:**

- 3.3.1 Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000).

---

<sup>11</sup> Estudos de Impacto de Vizinhança estão detalhados em diretriz própria.

<sup>12</sup> Macrozonas para definição da função social de cada território urbano: Macrozona agroambiental-turística e Macrozona urbana.

<sup>13</sup> Sugere-se um ano.

<sup>14</sup> IPTU progressivo está detalhado na diretriz dos instrumentos urbanísticos.

### **3.4 Fragilidades observadas:**

- 3.4.1 Segregação urbana através de loteamentos e condomínios residenciais horizontais fechados.
- 3.4.2 Alto valor fundiário agravado pela segregação espacial, que expulsa a população residente.
- 3.4.3 Uso descontínuo do território, vazios urbanos, parcelamentos sem ocupação com conseqüente menor aproveitamento da infraestrutura existente ocasionada pela dispersão urbana.
- 3.4.4 Perda de identidade dada pelo desenho urbano original da cultura cooperativista dos fundadores de Holambra, portanto não segregado, que lhe imprimiu a boa qualidade de vida percebida atualmente por moradores e visitantes.
- 3.4.5 Vulnerabilidade econômica do setor comercial, por não haver consumo de massa e existir o hábito cultural de compras regionais.
- 3.4.6 Vulnerabilidade aos processos de fluxo migratório de contingentes empobrecidos pela desigualdade nacional e regional.
- 3.4.7 Dados de demanda habitacional inconsistentes.

### **3.5 Potencialidades observadas:**

- 3.5.1 Intensificação do uso do solo através de diversidade funcional.
- 3.5.2 Agricultura intensiva e agronegócio da flor, de uso compatível com outras funções urbanas.
- 3.5.3 Turismo compatível e desejável com outras funções urbanas.
- 3.5.4 Fluxos migratórios de classe produtiva, com intenção de maior qualidade de vida (ambiente urbano especial e não violento) pela posição na Região Metropolitana de Campinas - RMC.
- 3.5.5 Fluxos turísticos contínuos pela inserção na Região Metropolitana de Campinas - RMC.

### **3.6 Proposta de mapeamento, com mapa em anexo:**

- 3.6.1 Macrozona de uso agroambiental-turístico e macrozona urbana.
- 3.6.2 Uso misto em todo o território.
- 3.6.3 Áreas de aplicação de IPTU especial residencial.
- 3.6.4 Áreas de aplicação do uso compulsório.

### **3.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo:**

- 3.7.1 Revisão da LUOS
- 3.7.2 Uso residencial unifamiliar e comércio/serviço local permitidos em todo o território.
- 3.7.3 Residencial multifamiliar: aprovação e regularização obrigatórias pelo EIV.
- 3.7.4 Comércio e serviço regional e/ ou com geração de incomodidade: aprovação e regularização obrigatórias pelo EIV.
- 3.7.5 Institucionais: aprovação obrigatória pelo EIV<sup>15</sup>.
- 3.7.6 Indústrias: aprovação pelo EIA e EIV.

### **3.8 Taxação sobre propriedade do solo:**

- 3.8.1 IPTU regular em todo território.
- 3.8.2 IPTU rural sob relatório anual de comprovação de produção.
- 3.8.3 IPTU especial residencial, nas áreas mapeadas.
- 3.8.4 IPTU verde e de preservação de patrimônio<sup>16</sup>.
- 3.8.5 IPTU progressivo<sup>17</sup>.

### **3.9 Recomendações para efetividade da diretriz:**

- 3.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização<sup>18</sup>.
- 3.9.2 IPTU verde conforme estudos COMDEMA.
- 3.9.3 IPTU de preservação patrimonial, através do desenvolvimento de Plano de Patrimônio Cultural.
- 3.9.4 Desenvolvimento de Plano Municipal de Habitação.

### **3.10 Contextualização e origem da diretriz**

- 3.10.1 As discussões referentes a esta diretriz foram feitas em reuniões com o Comitê Gestor. Ver apresentação dos conceitos na reunião realizada no dia 12/06/2028 (anexo ao relatório R08), relatório de trabalho 032/18 (anexo ao relatório R07), atas da 9ª e 10ª reunião (R07) e ata da 15ª reunião (R08).

---

<sup>15</sup> Os projetos que demandam investimentos dos programas governamentais e/ ou Parcerias Público Privadas se beneficiam do EIV nos processos de aprovação, quando não são obrigatórios.

<sup>16</sup> IPTU verde e de patrimônio deverão ser estudados pelos Conselhos devidos em conjunto com o PD.

<sup>17</sup> IPTU progressivo está detalhado na diretriz de uso dos instrumentos legais urbanísticos.

<sup>18</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

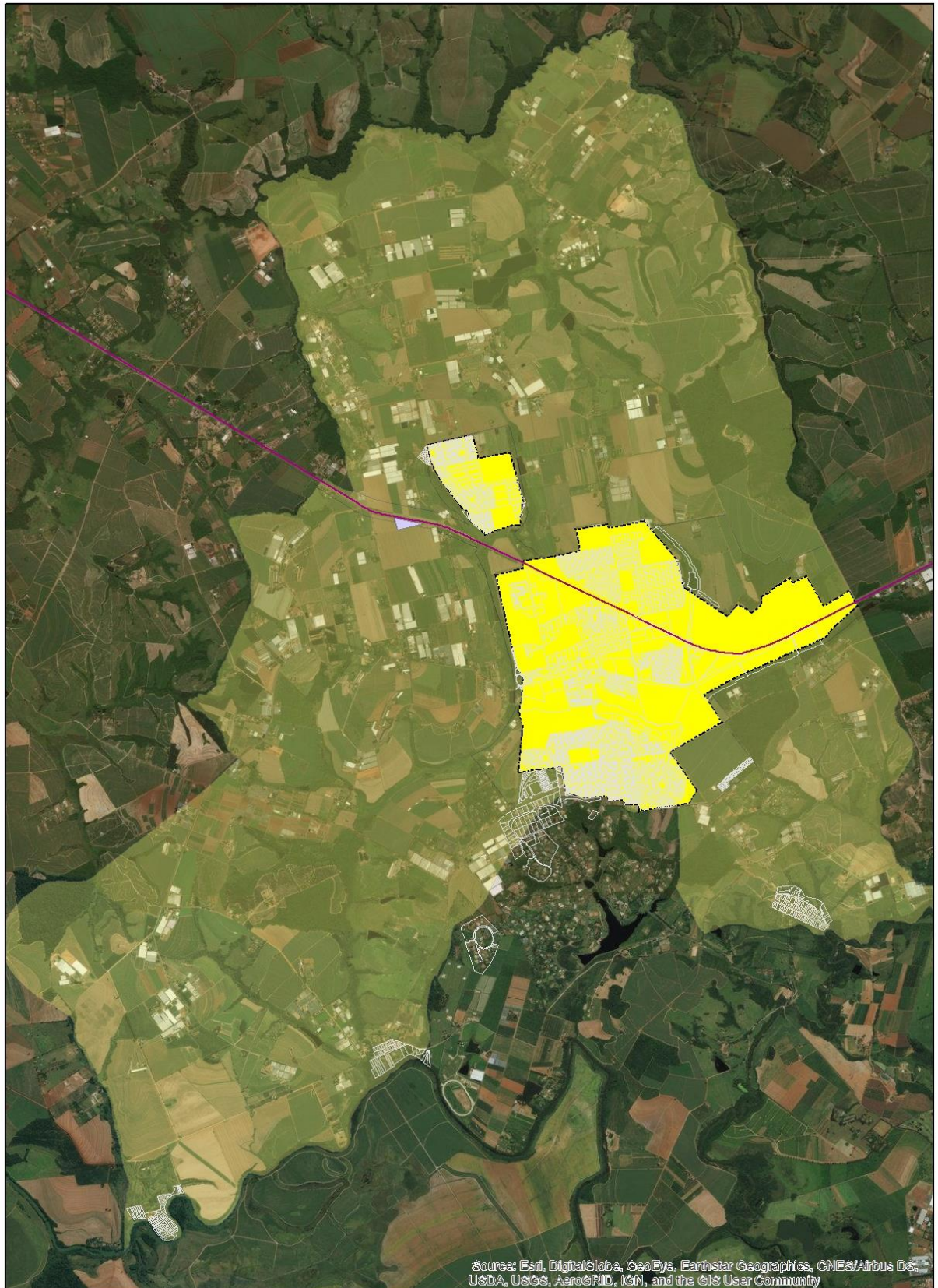


Figura 3 - MAPA 03 - USO MISTO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA. Uso misto em todo território, utilização compulsória em amarelo.

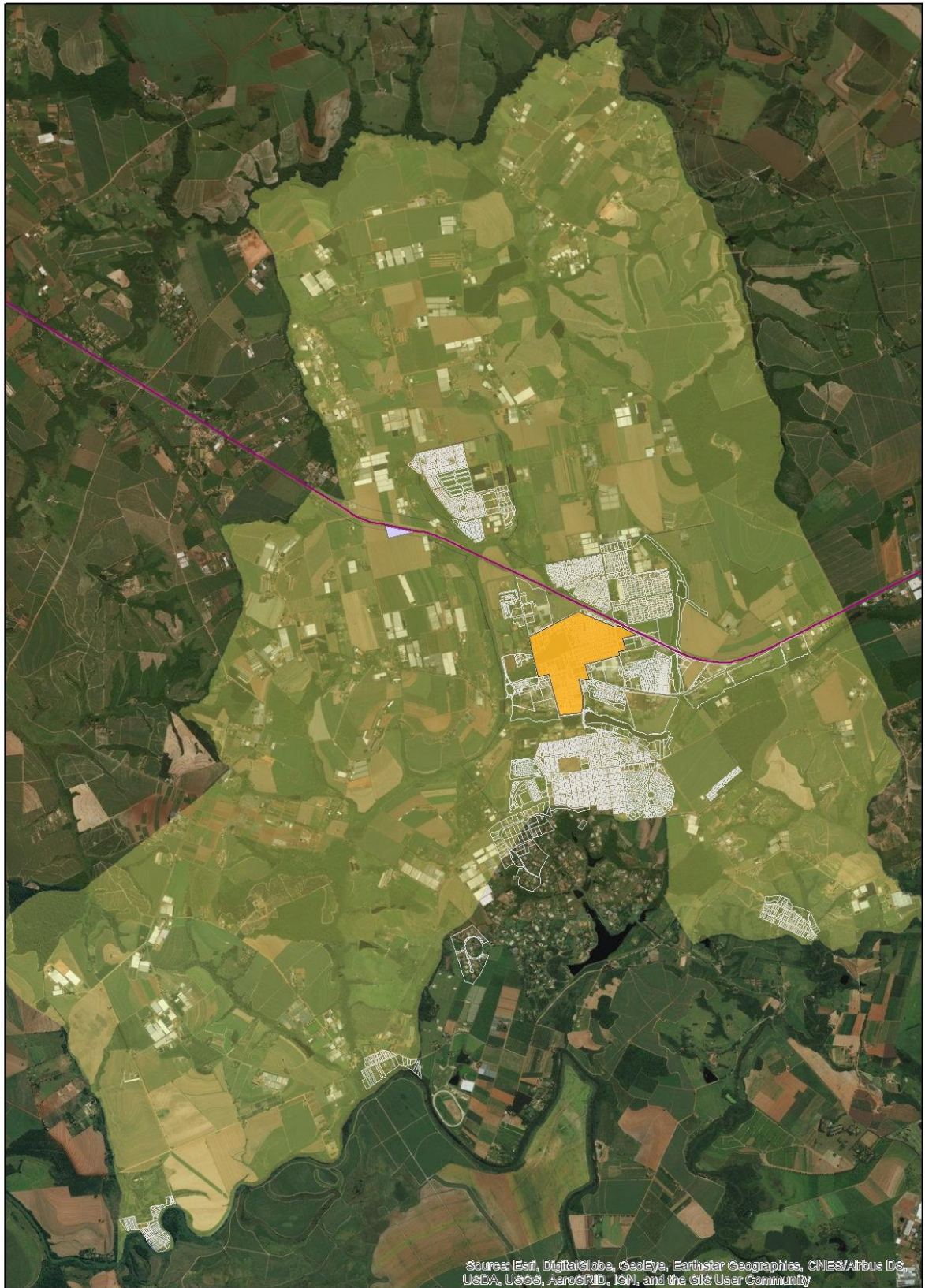


Figura 4 - MAPA 04 - IPTU RESIDENCIAL. Área de IPTU residencial destacada em laranja.

## **4 Diretriz: Fachada Ativa**

### **4.1 Conceito:**

Fachada ativa corresponde ao desenho e à ocupação da fachada localizada no alinhamento de espaços públicos.

### **4.2 Objetivos:**

- 4.2.1 Promover a interação visual entre espaços privados e públicos, evitando a multiplicação de planos fechados e aproveitando os índices baixos de ocupação do lote.
- 4.2.2 Promover usos mais dinâmicos dos passeios públicos em interação com atividades instaladas a fim de fortalecer a vida urbana nos espaços públicos.
- 4.2.3 Garantir desenho urbano com estratégias de vigilância do espaço público, o que pode inibir a degradação e outros itens de violência urbana.
- 4.2.4 Manter a paisagem urbana existente.
- 4.2.5 Manter interesse turístico.

### **4.3 Legislação vigente:**

- 4.3.1 Lei Ordinária nº 507/2004 – sobre fechamento de loteamentos; fachada cenográfica holandesa (2004)

### **4.4 Fragilidades observadas:**

- 4.4.1 Multiplicação de planos fechados que isolam o espaço privado do público, refletindo em menor vínculo do cidadão com áreas públicas.
- 4.4.2 Ausência de calçadas e passeios.
- 4.4.3 Segregação urbana.
- 4.4.4 Perda de arborização urbana.
- 4.4.5 Perda da paisagem urbana.
- 4.4.6 Cenarização de fachadas e superficialidade estética.<sup>19</sup>

### **4.5 Potencialidades observadas:**

- 4.5.1 Intensificação do uso do solo através de diversidade funcional.
- 4.5.2 Uso de metodologia para Prevenção do Crime através do Design Ambiental (CPTED).<sup>20</sup>

### **4.6 Proposta de desenho da fachada ativa:**

- 4.6.1 Permeabilidade visual
- 4.6.2 Permeabilidade do solo e paisagismo
- 4.6.3 Uso público de recuos nos espaços comerciais e institucionais

#### **4.7 Recomendações para efetividade da diretriz:**

4.7.1 Incentivo à regularização das fachadas existentes através de programas informativos.

#### **4.8 Contextualização e origem da diretriz**

4.8.1 As discussões referentes a esta diretriz foram feitas em reuniões com o Comitê Gestor. Ver apresentação dos conceitos na reunião realizada no dia 12/06/2028 (anexo ao relatório R08) e ata da 9ª reunião (R07).

---

<sup>19</sup> Sobre perdas da cenarização em Holambra sugerimos: Mello, J.L.V.H.; Braga, S.S. Holambra: turismo, patrimônio e perdas. Revista Brasileira de Ecoturismo, São Paulo, v.10, n.1, fev/abr 2017, pp.64-92

<sup>20</sup> Sobre CPTED sugerimos: PESSOTTI, Luciene. Critérios de desenho urbano e as intervenções de integração de arquitetura e urbanismo com a segurança das cidades: Colômbia, Chile e Brasil. In: IX Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Bogotá, Junio 2017. Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya, 2017.



## **5 Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (Estatuto das Cidades Lei 10.257/2001) – Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas.**

Os instrumentos mencionados são ferramentas legais para atendimento:

Da função social da cidade, relacionada à garantia dos espaços coletivos: circulação, espaços de uso coletivo, áreas protegidas, equipamentos e serviços urbanos e comunitários;

Da função social da propriedade, relacionada à destinação social, econômica e ambiental dos imóveis.

Salienta-se que, conforme a CF 1988, o direito de uso do solo é estipulado pelo Plano Diretor de cada município, não interferindo no direito de propriedade.

### **5.1 Utilização compulsória**

5.1.1 Conceito: Toda edificação subutilizada ou não utilizada, conforme sua aprovação urbanística, não está cumprindo sua função social tampouco promovendo o desenvolvimento do município. Constatada a situação irregular, o proprietário será notificado (a notificação será averbada no Registro de Imóveis), e este terá 12 (doze) meses para efetivar o uso preestabelecido, sob pena de arcar com ônus de IPTU progressivo.

5.1.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.

5.1.3 Critérios:

5.1.3.1 Trata-se da destinação de todo edifício construído.

5.1.3.2 Área de aplicação mapeada nas áreas consolidadas dentro do perímetro urbano 2011 (ver MAPA 03).

5.1.3.3 Prazo de atendimento à fiscalização para edifícios construídos igual a 12 (doze) meses.

## **5.2 Edificação compulsória**

- 5.2.1 Conceito: todo lote resultante de parcelamento que não recebe edificação conforme seu projeto urbanístico aprovado não está cumprindo sua função social, tampouco promovendo o desenvolvimento do município. Constatada a situação irregular, o proprietário será notificado (a notificação será averbada no Registro de Imóveis), e este terá 12 (doze) meses para protocolar projeto, mais 12 (doze) meses para iniciar as obras da edificação e mais 36 (trinta e seis) meses para finalizá-la e efetivar uso preestabelecido, sob pena de arcar com ônus de IPTU progressivo.
- 5.2.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.
- 5.2.3 Critérios:
  - 5.2.3.1 Trata-se da destinação de todo lote vazio, independentemente do tempo de existência de seu parcelamento.
  - 5.2.3.2 Área de aplicação corresponde ao perímetro urbano da lei vigente (MAPA 05).
  - 5.2.3.3 Prazo de atendimento à fiscalização para edificação no total igual a 60 (sessenta) meses.

## **5.3 IPTU progressivo no tempo**

- 5.3.1 Conceito: IPTU progressivo no tempo é o ônus com o qual o proprietário do imóvel tem que arcar por não ter cumprido as condições e os prazos determinados para a edificação ou utilização compulsórias.
- 5.3.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.
- 5.3.3 Critérios:
  - 5.3.3.1 Considerando o IPTU regular estabelecido pelo município de 4% (quatro por cento) sobre o valor venal do imóvel, caso não seja atendido a utilização ou edificação compulsória nos prazos determinados, haverá cobrança crescente de IPTU, a cada ano na razão de uma vez e meia o valor regular do imposto até atingir 15% (quinze por cento) no quarto ano, que é o limite confiscatório imposto por lei.
  - 5.3.3.2 Trata-se da destinação das edificações subutilizadas ou não utilizadas, e dos lotes não edificados na área de aplicação do instrumento.

## **5.4 Desapropriação:**

- 5.4.1 Conceito: Aquisição de imóvel ou parte deste pelo ente municipal pelo preço avaliado (que pode ser inferior ao de mercado).
- 5.4.2 Objetivos: Executar projetos de infraestrutura urbana e/ou reserva fundiária.
- 5.4.3 Critérios:
  - 5.4.3.1 Decorridos 60 (sessenta) meses de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de edificação ou utilização o município pode desapropriar o imóvel.

5.4.3.2 O município poderá desapropriar áreas designadas nas faixas de domínio viárias ou no sistema de áreas verdes para executar projetos de infraestrutura urbana.

## **5.5 Outorga onerosa do direito de construir:**

5.5.1 Conceito: Cobrança de valor estipulado gerado pela criação, por força de lei, de “solo criado” equivalente à construção de área (piso utilizável) excedente ao limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para determinado lote ou gleba.

5.5.2 Objetivos: Facultar ao município a possibilidade de conferir de forma onerosa o direito de edificar além da área relativa ao coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, verticalizando-o.

5.5.3 Critérios:

5.5.3.1 Aprovação de EIV.

5.5.3.2 Limite máximo de Coeficiente de Aproveitamento (CA) a atingir igual a 3.

5.5.3.3 Limite máximo de 5 (cinco) pavimentos acima do térreo, com gabarito máximo de 20 (vinte) metros.

5.5.3.4 O número de vagas de estacionamento na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) deve ser revisada e, por conseguinte, ser aplicada para concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

## **5.6 Operações urbanas consorciadas:**

5.6.1 Conceito: São intervenções e medidas coordenadas pelo poder público com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, a fim de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

5.6.2 Objetivo: Viabilizar obras de infraestrutura urbana.

5.6.3 Critérios: Operações a serem empreendidas nas áreas das faixas de domínio viário, no sistema de áreas verdes e nas áreas demarcadas como direito de preempção conforme função e restrições estabelecidos por cada sistema, mediante projetos aprovados por EIV e EIA.

## **5.7 Direito de preempção:**

5.7.1 Conceito: Preferência dada ao Poder Público de adquirir lotes ou glebas de localização estratégica no município.

5.7.2 Objetivo: Possibilitar a aquisição, pelo município, de imóveis situados em áreas destinadas à execução de projetos específicos de interesse coletivo.

5.7.3 Critérios:

5.7.3.1 Áreas de localização estratégica (MAPA 06).

5.7.3.2 Glebas ou edificações subutilizadas de grande impacto urbano.

## **5.8 Recomendações para efetividade dos instrumentos da diretriz:**

5.8.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização<sup>21</sup>.

## **5.9 Contextualização e origem da diretriz**

5.9.1 As discussões referentes a esta diretriz foram feitas em reuniões com o Comitê Gestor. Ver apresentação dos conceitos na reunião realizada no dia 12/06/2028 (anexo ao relatório R08) e atas da 9ª e 10ª reunião (R07).

---

<sup>21</sup> Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

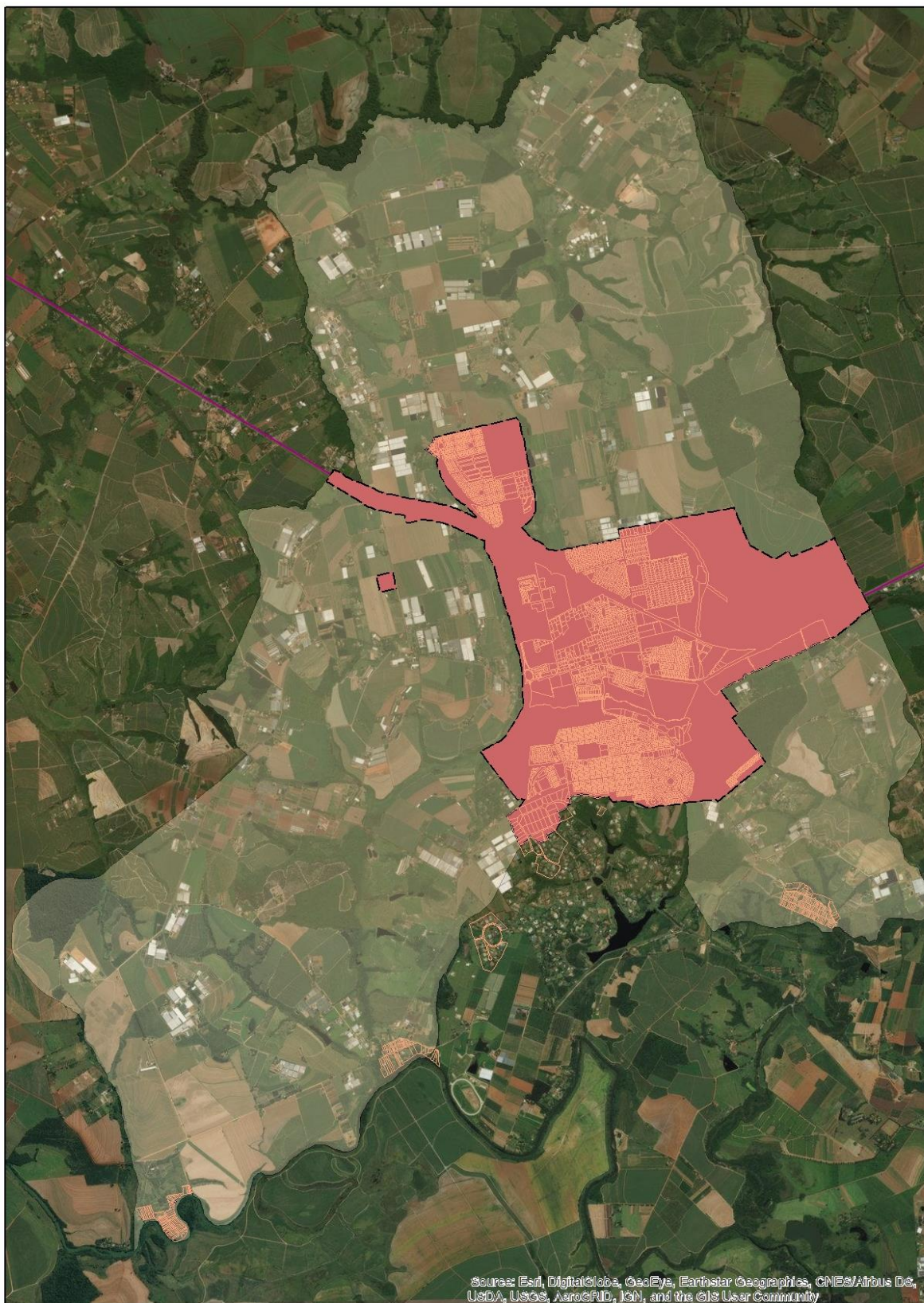


Figura 5 - MAPA 05 - EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA. Áreas aprovadas até a promulgação da nova lei de Plano Diretor.



Figura 6 - MAPA 06 – ÁREAS PARA APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

## **6 Diretriz: Estudos de Impacto de Vizinhança<sup>22</sup>**

### **6.1 Conceito:**

Instrumento urbanístico cuja aplicação tem a finalidade de regular a instalação de empreendimentos através da avaliação de seus impactos sobre as áreas do entorno (urbano ou rural) em que estão situados, de modo a prever a mitigação e/ou compensação de impactos sociais, ambientais e urbanos antes de sua implantação.

### **6.2 Objetivos:**

- 6.2.1 Garantir o interesse público na implantação de empreendimentos no território do município, mediante o estabelecimento de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, conforme a incomodidade e seu alcance, que sejam aplicadas de modo transparente e acompanhadas pela sociedade.
- 6.2.2 Garantir a qualidade e a ordem urbana, evitando desequilíbrios no desenvolvimento urbano, como a geração de conflitos e incômodos causados pela proximidade de usos e atividades incompatíveis.
- 6.2.3 Disponibilizar uma ferramenta de apoio à gestão urbana, que possibilite uma análise técnica específica de atividades potencialmente incômodas, de modo a prevenir impactos urbanísticos, ambientais e sociais relacionados à implantação de empreendimentos e atividades no território municipal.
- 6.2.4 Facilitar a fiscalização dos empreendimentos no longo prazo, através do estabelecimento de regras mais claras para a mitigação e compensação de impactos.
- 6.2.5 Priorizar empreendimentos que visem o bem-estar coletivo.

### **6.3 Legislação vigente:**

- 6.3.1 Consta no Plano Diretor (2007), com pouca aplicabilidade.

### **6.4 Fragilidades observadas:**

- 6.4.1 Com frequência a comunidade não tem informações sobre as incomodidades geradas pelos empreendimentos antes da operação dos mesmos. A partir da percepção do impacto, as medidas mitigadoras tornam-se mais difíceis de serem implantadas, causando ônus à gestão pública.
- 6.4.2 Projetos de empreendimentos de planejamento frágil, cujos impactos não são previstos, com tendência à descontinuidade de atividades.
- 6.4.3 Ausência de regulamentação detalhada para mitigação e compensação de impactos urbanísticos, ambientais e sociais.

<sup>22</sup> A abordagem apresentada está referenciada nos Cadernos Técnicos de Estudos de Impacto de Vizinhança, pelo Ministério das Cidades, 2018.

**6.5 Potencialidades observadas:**

- 6.5.1 Qualificação dos empreendimentos no município.
- 6.5.2 Maior controle da gestão urbana sobre os empreendimentos.
- 6.5.3 Orientação de investimentos privados para melhorias urbanas de interesse público.
- 6.5.4 Melhor aproveitamento dos benefícios do uso misto proposto para o município, garantindo vitalidade das ruas, espaços públicos, assim como a vitalidade econômica e turística.
- 6.5.5 Transparência e acompanhamento da execução dos empreendimentos pela sociedade.

**6.6 Composição do EIV:**

- 6.6.1 Apresentação geral do empreendimento.
- 6.6.2 Localização em SIG
- 6.6.3 Cronograma de obras.
- 6.6.4 Projeto arquitetônico completo em escalas apropriadas, incluindo inserção na paisagem urbana (contexto de vizinhança) através de:
  - 6.6.4.1 Implantação, com atendimentos de índices urbanos, acessos e fluxograma
  - 6.6.4.2 Projeto da fachada ativa, incluindo fachadas pré-existentes vizinhas ao empreendimento e uso publicitário.
  - 6.6.4.3 Projeto de vagas de estacionamento.
- 6.6.5 Análise do adensamento populacional – projeção no tempo – capacidade de atendimento à infraestrutura
- 6.6.6 Valorização urbana – efeitos positivos (recuperação de áreas degradadas) e negativos (expulsão dos moradores).
- 6.6.7 Mobilidade urbana – geração de tráfego
- 6.6.8 Conforto ambiental – estudos arquitetônicos de projeção de sombras na vizinhança, barreiras à ventilação urbana, nível de ruídos e horários de uso, qualificação de gases e cheiros oriundos da operação, geração de calor.
- 6.6.9 Movimentação de terra e impermeabilização do solo.

**6.7 Tipos de empreendimentos a exigir EIV:**

- 6.7.1 Qualquer outorga onerosa do direito de construir.
- 6.7.2 Uso comercial ou serviços, conforme determinado porte e características.
- 6.7.3 Uso industrial.
- 6.7.4 Uso institucional – Facilita a obtenção de verbas estaduais e federais, obrigatória em projetos de parcerias público privadas.
- 6.7.5 Uso ambiental – Faz parte do processo de projetos técnicos ambientais, assim como EIA.
- 6.7.6 Pólos Geradores de Tráfego;
- 6.7.7 Grandes eventos culturais e esportivos, aplicável conforme determinadas características específicas.



## **6.8 Avaliação do EIV:**

6.8.1 Sugere-se que o EIV tenha entrada na Prefeitura através de protocolo no Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural, simultaneamente à apresentação de projetos e documentos para licenciamento urbanístico, edílico e/ou ambiental por parte do interessado pelo empreendimento.

6.8.1.1 O EIV deverá ser analisado pela equipe técnica do município, que avaliará os impactos e incomodidades apontados no estudo, assim como as medidas propostas para mitigação e compensação dos mesmos. A equipe deve ter prerrogativa para solicitar maior detalhamento, revisão e complementação destas medidas.

6.8.1.2 A análise do EIV deverá considerar a integração e intercâmbio de informações com demais setores da administração municipal, que eventualmente sejam impactados pelos empreendimentos conforme a sua característica, como possíveis impactos sobre a rede de equipamentos de educação, saúde e assistência social, assim como impactos relacionados ao meio ambiente, mobilidade, habitação, entre outros.

6.8.1.3 O parecer da análise técnica deve resultar num Termo de Acordo firmado entre a administração municipal e o responsável pelo empreendimento. Deve também ser publicado no Diário Oficial do Município e estar disponível para conhecimento e acompanhamento por parte da sociedade civil, garantindo a transparência dos processos.

6.8.2 Na possibilidade de haver impasses sobre os Termos de Acordo para mitigação e compensação de impactos, ou ainda, quando da avaliação de empreendimentos de grande porte ou de atividades de alto potencial de incomodidade, recomenda-se que seja previsto na regulamentação do instrumento a possibilidade de convocação de reuniões de Conselhos Municipais e Audiências Públicas para sejam ouvidos os interessados, sejam apresentados e discutidos os pareceres técnicos e eventualmente sejam pactuadas medidas que contemplem o interesse público.

## **6.9 Acompanhamento e fiscalização do empreendimento:**

6.9.1 A responsabilidade pela fiscalização e acompanhamento do empreendimento, assim como das medidas relacionadas no Termo de Acordo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), deve ser atribuída legalmente ao órgão municipal que atualmente realiza a atividade de fiscalização de construções.

6.9.2 Recomenda-se que os Conselhos Municipais tenham ciência dos Termos de Acordo e acompanhem a execução das medidas nele indicadas, resultantes da análise do corpo técnico municipal.

## **6.10 Recomendações para efetividade da diretriz:**

- 6.10.1 Fortalecer e equipar o Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural, assim como capacitar a sua equipe técnica para análise de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), assim como da equipe responsável pela fiscalização da implantação de empreendimentos e atividades no território municipal.
- 6.10.2 Garantir a transparência na gestão urbana.
- 6.10.3 Fortalecer a constituição dos Conselhos Municipais.
- 6.10.4 Regulamentação legal equilibrada do instrumento, que tenha flexibilidade suficiente para não burocratizar excessivamente o licenciamento de empreendimentos e atividades, (comprometendo a capacidade de gestão por parte do município) mas garanta que seus impactos sejam devidamente previstos, mitigados e compensados.

#### **6.11 Contextualização e origem da diretriz**

- 6.11.1 Proposta originária da equipe técnica de consultoria, conforme obrigatoriedade prevista no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº10.257/2001).
- 6.11.2 Proposta complementada com apontamentos da equipe jurídica municipal, a partir da análise do aparato legal existente e da avaliação da capacidade institucional para gestão do licenciamento de empreendimentos e atividades.
- 6.11.3 Proposta discutida com Comitê Gestor em reunião realizada em 03/07/2018 – ver ata da 12ª reunião (R08).

## **7 Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária**

Recomenda-se o desenvolvimento de um Plano Municipal de Habitação para análise detalhada da questão da demanda de habitação social e regularização fundiária no município. Deve-se constar:

### **7.1 Conceitos:**

7.1.1 Regularização fundiária: A Lei Federal nº 11.977/2009 estabelece em seu artigo 46 o conceito de regularização fundiária como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. A aplicação deste instrumento está restrita às ocupações irregulares de interesse social, não às irregularidades de interesses específicos.

7.1.2 Zonas de interesse social: Demarcação de glebas para fins de investimentos em habitação social para demanda social com renda abaixo de três salários mínimos.

### **7.2 Objetivos:**

7.2.1 Responder ao problema da falta de registro imobiliário em assentamentos irregulares, originando título jurídico que concede ao beneficiário algum direito real sobre o imóvel em questão, além de garantir a regulação do solo pelo município e arrecadação dos impostos devidos.

7.2.2 Atender demanda habitacional para moradores holambrenses com renda familiar abaixo de três salários mínimos.

### **7.3 Legislação vigente:**

7.3.1 Os condicionantes para demarcação de Zona de Interesse Social constam apropriadamente no Plano Diretor atual (nº 183/2007) e na Lei de Parcelamento do Solo (nº 98/2000).

7.3.2 Lei Federal nº 11.977/2009 estabelece normas gerais para a Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos.

7.3.3 Medida Provisória MP 2.220/2001 regulamenta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

7.3.4 Decreto Lei DL 271/1967 regulamenta a Concessão de Direito Real de Uso.

7.3.5 Lei Federal nº 12.424/2011, entre outras, altera a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) para dispor sobre a Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos.

7.3.6 Lei Federal 12.727/2012 (Novo Código Florestal), admite a regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente anteriores a 31/12/2007.

#### **7.4 Fragilidades observadas:**

- 7.4.1 Identificação de ocupações irregulares de interesse social na zona rural.
- 7.4.2 Inconsistência no diagnóstico de demanda por habitação no município.

#### **7.5 Potencialidades observadas:**

- 7.5.1 A maior parte das ocupações irregulares atendem interesses específicos e poderão ser autuadas a partir das outras diretrizes propostas nesta revisão.
- 7.5.2 As ocupações de interesse social identificadas são pouco adensadas e passíveis de regularização e ou reassentamento.
- 7.5.3 A ocupação irregular em área de APP identificada é recente, não se encaixando nas condições de regularização do Novo Código Ambiental.

#### **7.6 Promotores de regularização fundiária**

- 7.6.1 Conforme artigo 50 da Lei 11.977/2009: Cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.
- 7.6.2 Procedimento disponível no Programa Papel Passado, Ação 8866 do Ministério das Cidades, em Apoio à Regularização Fundiária em Áreas Urbanas, cujas etapas devem compreender:
  - 7.6.2.1 Diagnóstico;
  - 7.6.2.2 Definição da estratégia;
  - 7.6.2.3 Trabalho social;
  - 7.6.2.4 Cartografia básica;
  - 7.6.2.5 Regularização da base imobiliária;
  - 7.6.2.6 Cadastro físico;
  - 7.6.2.7 Cadastro social;
  - 7.6.2.8 Projeto de Regularização Fundiária;
  - 7.6.2.9 Registro do parcelamento;
  - 7.6.2.10 Titulação e registro.

#### **7.7 Contextualização e origem da diretriz**

- 7.7.1 Diagnósticos das ocupações irregulares em reuniões realizadas com técnicos da prefeitura. Ver relatório de trabalho 007/18, anexo do relatório de medição R04, e relatório de trabalho 017/18, anexo ao relatório de medição R05.
- 7.7.2 Resumo das oficinas realizadas com a população, cujos temas abordaram as ocupações irregulares: relatório de trabalho 016/18, anexo do relatório de medição o do relatório de medição R05.
- 7.7.3 Assunto discutido com o comitê gestor em reunião realizada no dia 03/07/2018, conforme 12ª ata (anexo R08).

## **8 Diretriz: Revisão da Lei de Parcelamento do Solo**

Recomenda-se a revisão da Lei Complementar nº 98/2000, que rege sobre o parcelamento do solo urbano em Holambra. Sugere-se constar:

### **8.1 Conceito**

- 8.1.1 Maior compactação e adensamento, evitando espraiamento do tecido urbano e maximizando o uso da infraestrutura instalada ou a instalar;
- 8.1.2 Maior densidade sem verticalização: manutenção da paisagem cultural de Holambra, com edificações térreas, porém em lotes menores;
- 8.1.3 Manutenção dos índices urbanísticos da LUOS vigente.

### **8.2 Objetivo:**

- 8.2.1 Reduzir o custo da terra, diminuindo o tamanho do lote mínimo de modo a permitir a divisão do custo da infraestrutura de redes de água, esgoto, sistema viário e transporte coletivo em número maior de pessoas;
- 8.2.2 Possibilitar bairros mais adensados para otimização dos serviços básicos e comércio local, de modo que possam ser alcançados pela população a pequenas distâncias;
- 8.2.3 Ampliação do padrão dos passeios públicos dos novos loteamentos para 3 metros, garantindo a qualidade ambiental dos bairros;
- 8.2.4 Garantir a densidade do tecido urbano sem perda da paisagem urbana;
- 8.2.5 Integração visual e funcional dos espaços públicos e privados.

### **8.3 Legislação vigente**

- 8.3.1 Lei complementar nº 98/2000;
- 8.3.2 Lei complementar nº 233/2012.

### **8.4 Fragilidades observadas**

- 8.4.1 Lote mínimo de 360 m<sup>2</sup>, cuja área corresponde a quase 3 (três) vezes o lote mínimo (125m<sup>2</sup>) apontado pela legislação federal de parcelamento do solo – Lei 6766/79;
- 8.4.2 Encarecimento do custo da terra, inviabilizando a moradia adequada para a população de baixa renda.

### **8.5 Potencialidades**

- 8.5.1 Redução do lote de 360 m<sup>2</sup> para 250 m<sup>2</sup> sem afetar a qualidade ambiental dos bairros;

- 8.5.2 Adensar a cidade por meio da implantação de lote menor sem a necessidade de verticalizar as edificações;
- 8.5.3 Maior adensamento dos novos loteamentos, permitindo o uso otimizado da terra e diminuindo o custo-cidade, e evitando a dispersão no tecido urbano;
- 8.5.4 Aumento da pluralidade e diversidade social nos novos empreendimentos.

## **8.6 Propostas**

- 8.6.1 Lote mínimo de 250 m<sup>2</sup>;
- 8.6.2 Passeio público mínimo com 3 (três) metros de largura, sendo: faixa de 1,20 m para circulação de pedestres, faixa de 1,0 m para arborização urbana e equipamentos como postes de energia e lixeiras, e faixa complementar de 0,80 metros para paisagismo e serviços;
- 8.6.3 Identificar mais apropriadamente a distribuição das áreas coletivas nos parcelamentos e ampliar para 40% (quarenta por cento):
  - 8.6.3.1 Atual: 10% (dez por cento) para espaços comunitários.  
Sugerido: 15% (quinze por cento) de áreas verdes.
  - 8.6.3.2 Atual: 5% (cinco por cento) de espaços urbanos  
Sugerido: 5% (cinco por cento) espaços institucionais
  - 8.6.3.3 Atual: 20% (vinte por cento) espaço viário  
Sugerido: manter índice atual
- 8.6.4 Fachada ativa obrigatória, garantindo a permeabilidade visual da edificação e a permanência da relação público-privado. Ver Diretriz 4 – Fachada Ativa.

## **8.7 Contextualização e origem da diretriz**

- 8.7.1 Proposta discutida em reunião com o Comitê Gestor. Ver ata da 14ª reunião (R08).

## 9 Diretrizes Associadas: Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento

Considerando que:

1. Todas as diretrizes propostas estão articuladas para ordenar o uso e ocupação de todo o território de Holambra;
2. Holambra possui extensão territorial de apenas 64.277 km<sup>2</sup> encontra-se vulnerável às pressões metropolitanas;
3. As expansões urbanas em Holambra pouco atendem à função social da cidade na medida em que não apresentam infraestrutura urbana compatível e são vulneráveis à pressão imobiliária em suas bordas<sup>23</sup>;
4. A zona rural possui alta taxa de ocupação construtiva e alta taxa de moradia rural, sem regulação;
5. A característica da propriedade rural no município é de minifúndios associados à agricultura intensiva e agroindústria;
6. Os instrumentos do Estatuto das Cidades são aplicáveis no perímetro urbano por base legal;
7. ITR e IPTU são impostos com função regulatória, que visam desestimular a manutenção de propriedades desocupadas e improdutivas. Ambos podem ser de competência municipal, a partir de legislação embasada no plano diretor.

Recomenda-se que:

O perímetro urbano seja alinhado com o limite do município com duas Macrozonas de uso conforme sua vocação para o atendimento da função social da cidade:

Macrozona Urbana: atendimento das funções urbanas compactadas, conforme proposta MAPA 07.

Macrozona Agroambiental-turística: atendimento das funções de produção rural e agroindustrial, moradia rural, preservação ambiental e desenvolvimento turístico.

No caso de aprovação da proposta, a LUOS deve ser completada para a nova configuração de propriedade rural.

---

<sup>23</sup> Sobre a vulnerabilidade das expansões urbanas sugerimos: SANTORO, Paula Freire. Entre o rural e o urbano: zonas de chácaras, sítios de recreio ou ranchos e a preservação do meio ambiente. Trabalho apresentado no APPURBANA, p. 11, 2014.

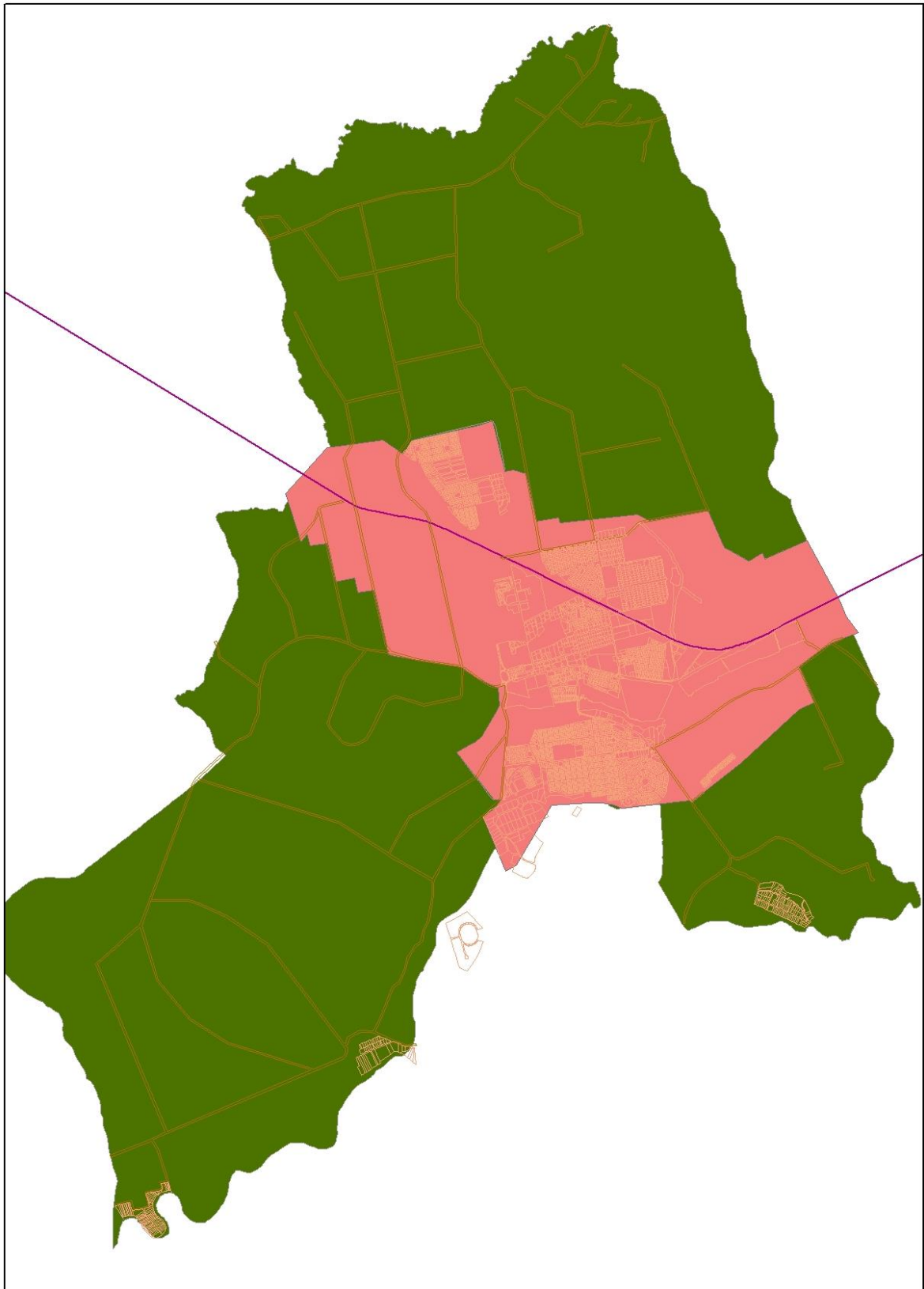


Figura 7 - MAPA 07 - MACROZONAS (Em Coral - Macrozona Urbana / Em Verde - Macrozona agroambiental-turística)



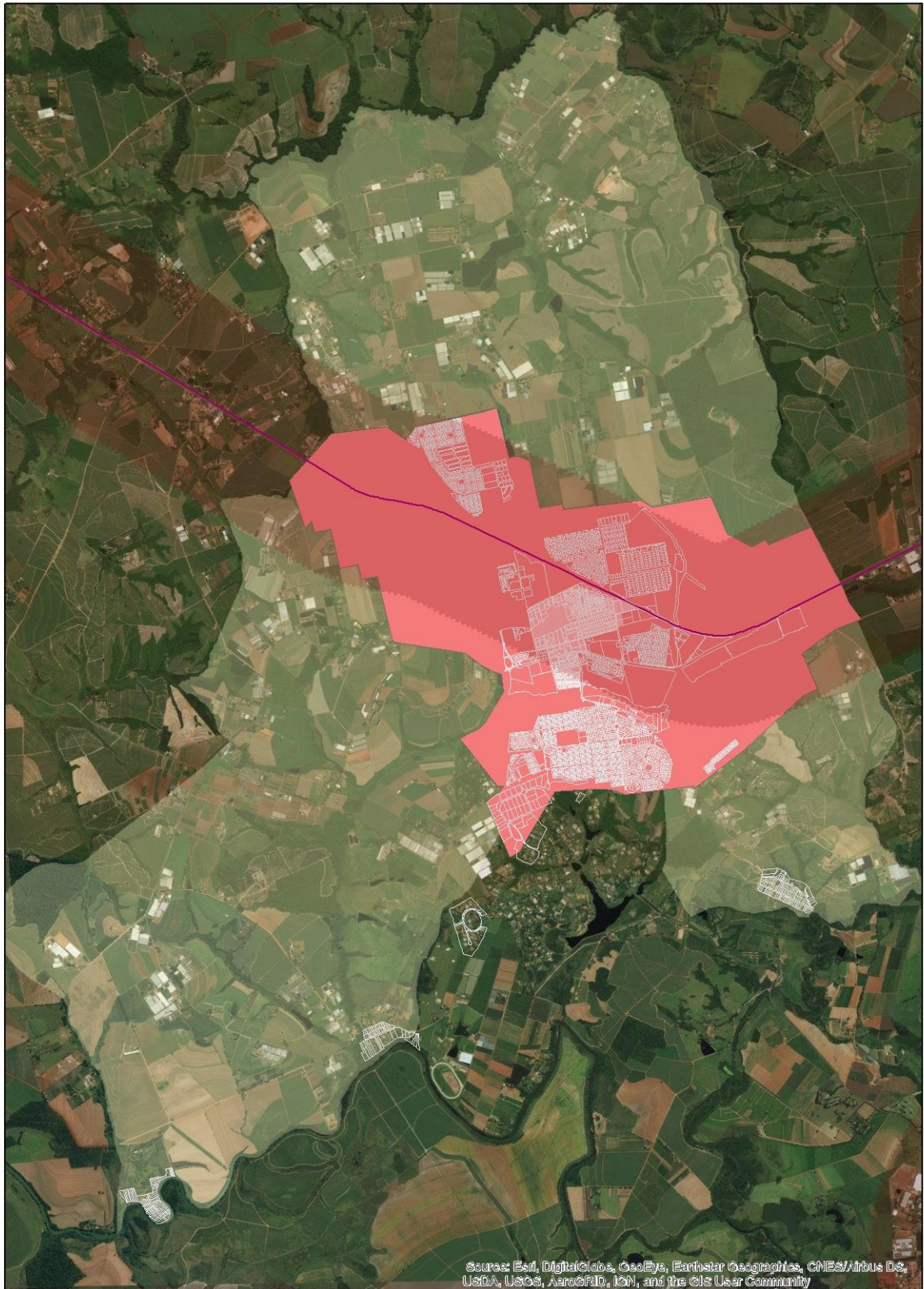


Figura 8 - MAPA 08 - MACROZONA URBANA - Área demarcada na cor Coral, igual a 15.3km<sup>2</sup> (22,5% do território holambrense) / Perímetro igual a 20.7km, Área de absorção da SP107 considerada aprox. 1km.

## 10 Glossário

APP: Área de Preservação Permanente

CETESB: Companhia Ambiental do Estado de São Paulo

CF: Constituição Federal

COMDEMA: Conselho Municipal de Meio Ambiente

CMDR: Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural

CMDU: Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

COMTUR: Conselho Municipal de Turismo

CONAMA: Conselho Nacional do Meio Ambiente

DAEE: Departamento de Águas e Energia Elétrica

EIA: Estudo de Impacto Ambiental

EIV: Estudo de Impacto de Vizinhança

ETA: Estação de Tratamento de Água

IPTU: Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana

ITR: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural

LUOS: Lei de Uso e Ocupação do Solo

PD: Plano Diretor

PDDU: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

PSA: Pagamento por Serviços Ambientais

RMC: Região Metropolitana de Campinas

SIG: Sistema Integrado de Gestão

SMIA: Secretaria Municipal de Informações Ambientais

SP 107: Rodovia Estadual Prefeito Azin Lian

SP 340: Rodovia Estadual Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros

## ANEXO I: Tabelas exemplificativas das alterações das leis vigentes com base no relatório de diretrizes

LEI 98/2000 – PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	
Proposta Equipe Consultoria	Onde alterar
Item 9.2.1	CAPÍTULO I – Art. 3 Mudança de nomenclatura das macrozonas
	CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO I – Art. 8º Reformular o referido artigo com base na Diretriz 9 - Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento
Item 1 – Diretriz: Sistema de Áreas Verdes	CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO I – Art. 8º – parágrafo 3º e artigo 10: Atender os requisitos da Diretriz Sistema de Áreas Verdes.
Itens: 8.6.3.1 8.6.3.2 8.6.3.3	CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO II – Do Sistema de Circulação, Áreas para equipamentos comunitários e Espaços livres de uso público - Artigo 13
Item 8.6.2	CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO II – Do Sistema de Circulação, Áreas para equipamentos comunitários e Espaços livres de uso público - Artigo 15: estender o padrão mínimo de passeio público para 3 metros em todos os loteamentos, sem exceção.
Item 8.6.1	CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS – SEÇÃO III – Outras disposições – Art. 17 e parágrafo único.
Item 6 - Diretriz: Estudos de Impacto de Vizinhança	CAPÍTULO III – DO PROJETO DE LOTEAMENTO Inserir na lista de obrigadoriedades a apresentação por parte do loteador do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.
Item 3 – Diretrizes Associadas – Uso Misto em todo território.	CAPÍTULO IV – DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO – INCISO III: Modificar texto uma vez que a proposta da Diretriz 3 marca todo o território como uso misto.

LEI 183/2007 – PLANO DIRETOR	
Proposta Equipe Consultoria	Onde alterar
Orientação da equipe técnica: incluir Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e Lei Orçamentária Anual – LOA.	TÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL - CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES – PARÁGRAFO ÚNICO.
Itens: 1.8.1 1.8.2 3.8.1 3.8.2 3.8.3 3.8.4 3.8.5	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS Artigos 12, inciso I – DE CARÁTER TRIBUTÁRIO:  Ex.: - Isenção de ITR ou IPTU mediante relatório anual junto à Diretoria de Meio Ambiente.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pagamento por Serviços Ambientais aos proprietários das áreas incluídas no sistema quando houver serviço ambiental contínuo através de legislação própria.</li> <li>- IPTU regular em todo território.</li> <li>- IPTU rural sob relatório anual de comprovação de produção.</li> <li>- IPTU especial residencial, nas áreas mapeadas.</li> <li>- IPTU verde e de preservação de patrimônio.</li> <li>- IPTU progressivo.</li> </ul>
Item 5 – Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos - Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consoantes.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS Artigo 12, inciso III – DE CARÁTER URBANÍSTICO OPERACIONAL:
Itens 5.1 e 5.2, e seus respectivos desdobramentos.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 13
Itens: 5.6.1 5.6.2 5.6.3	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 16
Itens 5.7.1 a 5.7.3.2	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 17
Itens 5.5.1 a 5.5.3.4	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 18
Item 7 e seus desdobramentos - Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 19
As diretrizes definidas no Item 5 - <b>Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos</b> , dão subsídio para o atendimento do artigo 20 da Lei vigente.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 20
Os mapas disponibilizados no ato de entrega do Relatório Final das Diretrizes demarcam as áreas de aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos.	TÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS URBANOS – CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS - Artigo 21: deve ter o texto revisado de acordo com os mapas entregues.
Item 9.2.1	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 30
Item 4 – Diretriz: Fachada Ativa	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso I e II – PAISAGEM URBANA
Item 2 - Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso III – DA ESTÉTICA DOS LOGRADOUROS e incisos IV, V e VI – DOS EQUIPAMENTOS URBANOS.

Item 9.2.1 – subitem “b”	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso VII – DA PRESERVAÇÃO E INSTALAÇÃO
Item 1 – Diretriz: Sistema de Áreas Verdes	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso VIII – DO PAISAGISMO
Itens 3.8.4 e 3.9.3	CAPÍTULO III – DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL – Art. 32, inciso IX – DOS MONUMENTOS E CONSTRUÇÕES TÍPICAS
Item 9 - Diretrizes associadas: Lei do Perímetro Urbano e Macrozoneamento	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E MACROZONEAMENTO
A associação das várias diretrizes propostas têm a função de regular o território rural, agora denominado Macrozona Agroambiental-turística. Ex: Sistema de áreas verdes, uso misto em todo o território, apresentação de EIV para implementação de empreendimentos, Sistema de Domínios Viários, etc.	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE
Item 3.9.4 Item 4 – Diretriz: Fachada Ativa Item 5 - Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (aplicação dos instrumentos elencados nessa diretriz em loteamentos residenciais) Item 7 - Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária Item 8.6.1	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO
Item 2 - Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários	TÍTULO IV – DA ESTRUTURA URBANA (MACROZONAS) E DAS POLÍTICAS SETORIAIS – CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES