

**RESPOSTAS AS SUGESTOES E PROPOSTAS DO CMDU ENCAMINHADAS AO  
PODER LEGISLATIVO E POSTAS EM SITE DE AUDIENCIA PÚBLICA.**

É importante falar que recebemos essas sugestões por vias diversas da prevista no edital, assim mesmo tomamos toda cautela de respondê-las oportunamente para essa audiência pública.

Queremos registrar que a Lei foi enviada em 26 de setembro deste ano a Câmara Municipal e em 06 de outubro do mesmo ano foi enviado por e-mail ao CMDU. Como é de conhecimento público, as leis que complementam o Plano Diretor deveriam ser encaminhadas em 180 dias da aprovação do mesmo. Portanto devemos cumprir os prazos do Plano Diretor.

Sendo assim as irresignações de pessoas e Conselhos nesse sentido, devem entender que a tramitação é essa e para administração não existe mandato e sim Município. O gestor é mero administrador e não pode escusar-se de suas obrigações pelo fato de estar finalizando seu Mandato. O administrador que assume não pode escusar-se de cumprir as obrigações porque inicia seu mandato. O ente público é a pessoa que devemos

proteger e isso está sendo feito mediante um processo democrático com transparência pública como manda a Lei de Responsabilidade Fiscal e nossa Carta da Republica.

Ressentimos que alguns Conselhos não tenham habitualidade com essa tramitação, mas cumprimos nosso dever, competindo à Egrégia Casa de Leis seu papel de votar e acolher ou não as sugestões de emendas encaminhadas.

Quanto aos argumentos do Presidente do Conselho Senhor Antônio Hulshof, reafirmamos o compromisso de que o Poder Público deve investir cada vez mais em profissionais **capacitados e concursados nas áreas técnicas** não podendo desviar tais atividades para cargos diversos. É necessário investir no corpo técnico do Município cada vez mais. Para podermos implementar com segurança todas as medidas que tanto lutamos no PLANO DIRETOR.

Sem isso de nada valerá as leis propostas!

Diante dessa preambulares passamos as considerações técnicas:

### **1. Inclusão do parágrafo ao artigo 5º.**

Prezados Membros, conforme é sabido a lei é genérica e impessoal, devendo sempre atender aos princípios estatuídos no artigo 37 da CF e também à técnica legislativa.

No caso sugerido, não há necessidade de arrolar situações praticas, até mesmo porque as questões edilicias deverão ser tratadas no Código de Obras do Município cuja proposta já está pronta e será encaminhado posteriormente para aprovação junto a Casa de Leis. Quando se fala em aprovação nos termos da legislação competente já se engloba por certas diretrizes dos departamentos competente. Quando se fala em projetos já estão englobados genericamente todos os tipos de construções sejam elas ampliações, casas, barracões etc.

Agradecemos muito a sugestão e esperamos que tenham solucionado suas dúvidas.

## **2. Alterar definições constantes dos incisos XI e XXIII**

Sugerem os senhores alterar as definições do que é índice de aproveitamento. Nossa lei procurou manter a definição da formula, ou seja,

Índice de aproveitamento é igual a área construída dividida pela área do Lote.

Veja que V Sas., mantiveram a mesma formula ou seja  $IA = AC/AL$ .

PORQUE ENTÃO ALTERAR A REDAÇÃO DA FORMULA SE MANTIVERAM A MESMA FORMULA? Com o devido respeito entendemos que para a comunidade em geral é melhor mantermos uma definição mais simples em que toda a população leiga possa entender. É uma questão subjetiva e não objetiva.

#### **Taxa de ocupação.**

Da mesma forma vamos manter a definição da fórmula ou seja Taxa de Ocupação é a área ocupada dividida pela área dos lotes . Sabemos que área ocupada é a projeção. São conceitos em domínio público.

Quanto as definições “ predominante” , cisterna, fosso de drenagem e espaço arvore. São definições de domínio público a disposição em dicionários comuns e técnicos. Não há recriação do conceito, esse já existe no mundo jurídico e técnico., portanto não se verifica qualquer necessidade de incluir esses conceitos. Aliás o conceito predominante já foi inserido no Plano Diretor de forma clara e cristalina no artigo 34. No que tange ao espaço arvore ele pode ser tratado com a devida atenção no PLANO DE

MOBILIDADE. Lembramos sempre que próprio Código Civil, utilizou-se de várias cláusulas em branco para que as definições técnicas sejam buscadas na área técnica.

Agradecemos mais uma vez a sugestão e esperamos ter solucionado a dúvida.

3. **Art. 16** incisos I II e III. Com relação a mudança de termos nos incisos, Concessa vênua, entendemos totalmente desnecessária e não vimos qualquer necessidade técnica de acolhimento dessa sugestão. Visando cada vez mais primar pela celeridade e utilidade, entendemos que o termo estufa pode ser mantido tal como foi lançado.

O parágrafo, todavia, merece melhor atenção. Como é sabido para atender qualquer previsão de gratuidade é necessário um grande planejamento na área financeira. Veja que esse dispositivo pode violar o princípio da isonomia estatuído na Constituição se não for tratado de forma objetiva. Assim entendemos que essa discussão pode ser pauta de uma lei própria onde poderá ser definido o que é atividade rural econômica sem ônus,

como será feita a análise pelo Município, como poderá ficar isento de pagar as taxas. Nesse caso, achamos prudente deixar esse tema para a Reforma do Código Tributário e de Obras que irão tratar melhor do assunto. É uma sugestão.

4. A sugestão é para alterar a nomenclatura das ZONAS de acordo com Mapas.

Nesse ponto parece ter havido um grande equívoco dos nobres conselheiros. Se houve alguma falha se deu na nomenclatura do Mapa.

Como se sabe o acessório segue o principal. Logo é provável que na elaboração dos mapas devem ter se confundido, pois, **a Lei do PLANO DIRETOR FOI DEVIDAMENTE APROVADA COM ESSAS NOMENCLATURAS, OU SEJA NADA A ALTERAR.**

POR GENTILEZA CONSULTEM A LEI NO **SEU ARTIGO 34** . NÃO PODEMOS ALTERAR ESSAS NOMENCLATURAS. SUGERIMOS MANDAR UM PEDIDO DE ERRATA PARA CORREÇÃO DOS NOMES CONSTANTES NOS MAPAS adequando-os à Lei.

**5. e 6 IDEM AO ITEM 4.**

**7ª.** Proposta. A tabela em sugestão é um Anexo II que está em branco e deverá ser preenchido com os dados aprovados da **LEI DE USO E OCUPAÇÃO**, não haverá modificação da matéria.

Veja que o PARAGRAFO ÚNICO DO **artigo 17** diz claramente que as disposições dessa SESSÃO serão regulamentadas pelos modelos de tabelas. Portanto toda matéria aprovada na sessão será inserida no quadro do anexo II. Não haverá modificação, razão pela qual pode ser feita em 30 dias e por Decreto.

Para deixar mais claro o entendimento do paragrafo sugerimos a seguinte **emenda corretiva** ao mesmo:

**PARAGRAFO ÚNICO:**

As disposições previstas nas Sessões deste Capítulo, serão regulamentadas nos modelos de Tabelas constantes do Anexo II da presente Lei Complementar, devendo ser expedido Decreto no prazo de 30 dias da aprovação dessa Lei Complementar.

**8ª. Essa correção pode ser feita pela Comissão de Redação e Justiça da Câmara Municipal**

9ª. Piso. O plano diretor estabeleceu para comercio e serviços piso térreo mais três, sem direito a outorga.

A sugestão é inserir mais um piso adicional para comércios e serviços. Contudo isso não será possível pois não foi acolhido no PLANO DIRETOR.

Essas questões aliás foram bem discutidas em audiência pública do Plano Diretor e foram rechaçadas a época pelo corpo técnico da Prefeitura em especial especialistas de arquitetura e urbanismo e também pelo CMDU.

**10.**

**A sugestão é para corrigir e isso deve ser feito pela Comissão de Redação e Justiça da Câmara que deverá corrigir a numeração por extenso.**

11. Artigo 20. Mezanino:

Considerando que não será permitido um pavimento a mais para o comercio, foi sugerido no texto exatamente para atender aos ensejos dos comércios e serviços, a utilização de um Mezanino com até 70% o piso

térreo o que certamente atenderia os anseios de V. Sas., como dito no item da sugestão 9ª proposta.

Veja que nesse caso embora não seja um piso, será de grande valia atendendo a todas as necessidades para o comércio e serviços.

Com relação a área a ser computada, lembramos que a Receita Federal não computa como área construída, sendo assim seguimos a legislação federal. Logo caso queiram alterar essa questão, os nobres edis deverão analisar a viabilidade disso.

12. A DELIMITAÇÃO DE ALTURA CONSTARÁ DO GABARITO INSERIDO EM TABELA QUE LEVA EM CONSIDERAÇÃO AS DEMAIS EXIGÊNCIAS CONSTANTES DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, INCLUSIVE RECUOS, TAXA DE OCUPAÇÃO, ÍNDICE DE APROVEITAMENTO E OUTROS,

13. Tendo em vista que foi aprovado em plano diretor a metragem mínima de 250 metros para loteamentos abertos e 300 metros para loteamentos fechados, os loteamentos futuros trabalharão com esses padrões, logo, de um modo geral a taxa de permeabilidade será reduzida ao proposto ( 15%).

Além do mais foi proposto uma taxa de 20% de permeabilidade nas calçadas.

Em relação ao ônus para se obter uma licença especial de taxa de permeabilidade abaixo definida em lei, entendemos que não há legalidade nessa proposta, mormente porque não existe qualquer instrumento urbanístico do Estatuto da cidade nesse sentido.

14 – A sugestão será acolhida prontamente e encaminharemos redação para Câmara Municipal.

15 - As edificações deverão atender outros critérios como recuos, permeabilidade, vagas de estacionamento além da taxa de ocupação. Se todos os critérios forem atendidos não há prejuízo algum em aceitar a taxa de 70% residencial e 80% para comercial , serviços, e interesse social , de ocupação, mormente na área comercial onde há maior demanda de vagas. Quanto mais se restringe maiores problemas se cria para a administração e população. Um exemplo é a área central.

16 –

Inciso I - nada a opor. Poderá ser inserido e regulamentado por decreto.

Inciso II – entendemos que não devemos impor limites para questões de interesse público mormente postos de saúde. Pois se não existirem prédios para **alugar em outras áreas** não teremos como servir a população.

Inciso III – A redação realmente deixou dúvidas sugerimos a seguinte emenda:

EMENDA SUGERIDA PELO CORPO TÉCNICO.

III – proibição de atividades industriais e agroindustais de médio e alto impacto;

Inserir o inciso IV:

IV – restrição de atividades institucionais e especiais que ocasionem grande movimento de pessoas assim considerados acima de 30% da população local, sem prévio estudo de impacto de vizinhança.

17 – a ideia é que se mantenha somente pequenos comércios.

18 . A mudança de redação nesse caso não procede. Como é sabido a definição é matéria do Código de Meio ambiente e, portanto, não deve ser tratado aqui. Ademais essa matéria já está prevista integralmente no Plano Diretor e integram-se ao Código de Meio ambiente conforme artigo 42 do Plano Diretor.

**19 . denominações dos mapas.**

A sugestão dessa modificação não pode ser atendida ex vi do artigo 34 do Plano Diretor que delimitou a zona dessa forma. Favor verificar os artigos.

20 . Idem ao item anterior. Favor consultar Plano Direto em seu artigo 34, inciso VIII. **As correções de erro material podem ser feita pela Comissão competente da Câmara Municipal .**

21. Idem a anterior, vide artigo 34 do Plano Diretor.

**22. As correções de erro material podem ser feita pela Comissão competente da Câmara Municipal**

23. Agradecemos a sugestão, contudo essa redação não é matéria de disposição final do Plano é matéria da própria Sessão e deve estar prevista no fim do capítulo, para entendimento do cidadão, como é o caso em exame.

24. A sugestão foi bem aceita pelo corpo técnico do município e pode ser acolhida ou como novo anexo ao Plano ou inseria no corpo do Decreto.

Paragrafo terceiro do artigo 32.

Sugere o Conselho alteração da redação o que data vênha não modifica o artigo .

A técnica de redação foi dada por profissional da área técnica jurídica, contratado para tanto e foi revisto pelo corpo efetivo jurídico do Município.

Questão que entendemos de mera subjetividade sem qualquer necessidade técnica ou objetiva. Não tem condão técnico.

Paragrafo quarto do artigo 32 . A sugestão merece ser acolhida mediante emenda.

Parágrafo quinto - O texto foi proposto em consonância com o Decreto Federal 5296/2004. Não vemos necessidade de alteração.

Paragrafo 6º. – Caso seja acolhida a criação de novo anexo a lei, poderá ser inserido como emenda.

25 - Caso seja acolhida a criação de novo anexo a lei, poderá ser inserido como emenda.

26 – Caso seja acolhida a criação de novo anexo a lei, poderá ser inserido como emenda.

27 - O artigo 38 deve ser mantido tal como elaborado pelos seguintes motivos técnicos: Esse anexo já está previsto na norma e o Anexo III está previsto em conformidade com a Norma.

Quanto aos recuos importante frisar que as sugestões encaminhadas ao nosso entender técnico não procedem pelos seguintes motivos:

Os recuos são medidas que foram introduzidas no mundo jurídico/técnico, com base nas normas sanitárias.

O Estado de São Paulo previu tal matéria no Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978, que considera em seu artigo 41, inciso II, o recuo mínimo de 2,00 metros em prédios de 1 pavimento ou altura superior a 4,00 metros, considerando a iluminação, insolação e ventilação:

DECRETO Nº 12.342, DE 27 DE SETEMBRO DE 1978

Regulamenta normas de promoção, preservação e recuperação da saúde no campo de competência da Secretaria de Estado da Saúde.

O capítulo II assim estabelece:

## CAPÍTULO II - Insolação, Ventilação e Iluminação

Artigo 41 - Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de dormitórios, salas, salões e locais de trabalho, em prédios de mais de um pavimento ou altura superior a 4,00 m:

II - os espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), junto às divisas do lote ou entre corpos edificados, de largura maior ou igual a  $H/6$ , com o mínimo de 2,00 m.

Artigo 42 - Para iluminação e ventilação de cozinhas, copas e despensas serão suficientes:

II - Espaços livres abertos de largura não inferior a:

a) 1,50 m em prédios de 3 pavimentos ou 10,00 m de altura;

b) 1,50 m mais 0,15 m por pavimento excedente de três, em prédios de mais de 3 pavimentos.

Portanto os padrões adotados pelo Município de Holambra acompanham ao do Estado de São Paulo, não havendo qualquer prejuízo, pois estão dentro dos parâmetros adotados pela Secretaria de Saúde.

Contudo caberão aos nobres edis analisar todas as sugestões e explicações técnicas para posteriormente aprovar ou não o texto da norma.

28 - A justificativa deve ser prática e técnica. Como dito acima o recuo serve para atender aos parâmetros de salubridade pública. No caso de Institucional, não há necessidade de se manter recuo salvo se houver área construída. Sugerimos para melhor adequação técnica a seguinte redação:

Emenda ao parágrafo único do artigo 38

*Quando o lote confrontante for área institucional não edificada consolidada em parques, jardins, praças, espaços de academias, bolsões, áreas verdes e afins não serão obrigatórios os recuos mesmo que haja aberturas para ventilação e iluminação, exceto portas.*

29 – O anexo III tabela 2 sugerido pelo Conselho, traz outras sugestões que entendemos tecnicamente não ser adequadas para acolhimento , conforme já explanado no item 27. Trata-se de recuos em edificações no mesmo lote o que permite maior aproveitamento do lote mormente pelo valor do metro quadrado em Holambra, que é um dos maiores da região. Ao engessar a norma, damos margem para inúmeras irregularidades e situações que acabam se consolidando por ausência de fiscalização.

30- A redação do artigo 41 deve ser mantida, corrigindo-se apenas o termo as divisas dos lotes para “ nas divisas dos lotes”. Não há necessidade de se reprisar a questão de iluminação pois o entendimento sempre será sistematizado com as demais previsões de recuo.

Quanto a inserção de garagem aos fundos do lote sugerimos um parágrafo ao artigo nos seguintes termos a ser acolhido como emenda ao artigo:

**Parágrafo único – Aplica-se no que couber o dispositivo deste artigo para os recuos de fundo que poderão ser edificados junto a divisa do lote quando destinados como abrigo de automóveis ou garagem,**

**resguardado o direito de manter um recuo mínimo nesse caso de 1,00.**

32 – Essa disposição embora possa ser colocada no final do projeto deve ser mantida para que as numerações dos artigos sejam respeitadas e não haja necessidade de renumerar toda a lei o que ocasionaria muitos transtornos para remissão de artigos e modificação de textos.

33 - Inicialmente é importante frisar que as disposições de condomínios de lotes não se aplicam aqui para essa sessão de tal forma que essa ficará sendo regularizada pela lei federal. Os demais condomínios na forma da lei civil horizontais e verticais, estão previstos nesses artigos.

Inciso IX – a redação do inciso insere questão de matéria de Lei Civil, ou seja responsabilidade por manutenção que já está inserida na Codificação brasileira. Tomamos cautela em legislar apenas sobre questões externas e também recuos e espaços de passagem que não estão previstos na legislação especial. Contudo entendemos que não é possível a restrição a que se pretende impor aos condomínios mormente porque não há exigências para reservas legais, áreas verdes etc. Lembramos que os

condomínios não são parcelamento de solos. Ademais nem mesmo aos loteamentos há tamanha exigência de recuo além daquelas exigidas nas normas edílicas e de uso e ocupação.

34 -

I., II, e III. Sugere o Conselho que se altere o percentual de 30% para 3% . Lembramos que vivemos em município Turístico que alberga por final de semana cerca de 4.000 pessoas ( população flutuante) , sem falar nas feiras Agroindustriais, Expoflora, Feira dos Sabores, Carnaflores, formaturas, formaturas das escolas, shows orquestra sinfônica, Festa da colheira, festa das escolas municipais, Festas religiosas. Tudo isso gera movimento de pessoas em grande massa, gera renda e receitas para todos os seguimentos. Portanto entendemos que esse percentual está até aquém do que deveríamos prever. **Achamos razoável e prudente a manutenção desse percentual de 30 %, para que não haja prejuízo ao turismo de Holambra e ao desenvolvimento econômico da cidade. Lembramos que cada evento deve renovar anualmente seu pedido de Alvara, se for acolhido esse percentual de 3% os eventos serão impraticáveis pois tudo praticamente exigira Estudo de Impacto.**

**Esse percentual vale para demais situações estampadas nos demais incisos.**

III – Sugere o Conselho que se altere para menor a metragem de parques, parques temáticos e igrejas de 2000m<sup>2</sup> para 1000 e 50.000 para 20.000m<sup>2</sup>. Entendemos que as metragens utilizadas na Lei de Uso e Ocupação, atendem aos interesses públicos e também à razoabilidade e Proporcionalidade. Trata-se de uma visão subjetiva do Conselho.

IV– Sugere o Conselho que em relação as propriedades Rurais é que dever ser majorados **os 10.000 mts para 20.000 metros para o EIV porque é custoso**. Contudo assim como ocorre com o uso e ocupação do solo em diversos aspectos de parcelamento, nossa missão é tentar manter uma linha de proporcionalidade entre todos os empreendimentos ou atividades humanas que causem grande impacto. Não seria plausível exigir um estudo de impacto para 1000m<sup>2</sup> de igrejas exigir para uma propriedade rural com 20.000m<sup>2</sup> de estufas. Explica-se: O artigo 41 do plano diretor estabelece diversos aspectos da política de meio ambientes dentre eles o inciso VIII, IX que determinam o controle de uso de recursos hídricos e incentiva a vazão das águas pluviais.

Partindo dessas premissas temos ciência que o aumento de um hectare corresponderia a impermeabilização de mais 10.000m<sup>2</sup>, o que

considerando uma chuva de 100mm, equivale a um milhão de litros que deixarão de retornar ao ambiente natural, já e que cada milímetro de chuva equivale a 1 litro de água por metro quadrado.

**Ademais a justificativa de fazer EIV ser CUSTOSA, deve se aplicar a todos os cidadãos e não apenas aos produtores rurais, já que todos são iguais perante a lei. Trata-se de uma visão subjetiva do Conselho.**

35. Entendemos que as metragens utilizadas na Lei de Uso e Ocupação, atendem aos interesses públicos e também à razoabilidade e Proporcionalidade., mormente considerando como V. Sas acima apontam que é um instrumento muito custoso. Devemos primar pela necessidade. Trata-se de uma visão subjetiva do Conselho.

Inciso II – Sugerem os Conselheiros a alteração do inciso para constar uma área superior de 10.000m<sup>2</sup> para loteamento. De acordo com a lei complementar 98/2000 no caso de loteamentos, 45% deve ser reservado ao poder público ( sendo: 5% equipamento público / institucional, 20% sistema viário e 20% a equipamento público comunitário /área verde). Resulta dessa assertiva que somente 55 por cento poderá ser aproveitado

para os efetivos fins / parcelamento ou seja divisão em LOTES. Considerando uma gleba de 10.000 com lotes de 250 metros, resultará em apenas **22 lotes** o que data vênua não justificaria uma exigência de estudo de EIV, mormente considerando os parâmetros utilizados para outras atividades.

Assim entendemos que mais coerente e razoável é a previsão por número de unidades/lotes.

36 – idem ao anterior.

37 – C) com relação a nomenclatura novamente nos reportamos ao **artigo 34 do Plano diretor em seu incisos III, E VIII – ZONA MISTA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL E AGROINDUSTRIAL E ZONA MISTA PREDOMINANTEMENTE DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO.**

**C. 2 - IDEM AO ITEM 36 E 35**

**C.3 - IDEM AO ITEM 36 E 35**

38 - Verificar por gentileza o PLANO DIRETOR ARTIGO 34.

39 – Prezados todos as propostas estão prontas, 30 dias será suficiente para regulamentação não há necessidade de sobrestar mais ainda.

40 - O dispositivo não contraria o Plano Diretor, apenas delimita exigências mais abrangentes para loteamentos que forem aprovados nessas novas

áreas, excluindo o de interesse social já previsto nos mapas e incluso nessas áreas de interesse social, que darão prioridade para a classe hipossuficiente do Município e não pode ser onerada com exigências que majorem o preço do empreendimento para o cidadão de baixa renda. Essa exigência por certo deve ser excluída para essa classe de pessoas que não tem o mesmo poder aquisitivo para conquistar a casa própria. Lembramos que essas situações devem ser excepcionalizadas em atendimento a dignidade da pessoa humana.