



## **PROJETO PARA AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO**

ALTERA O PLANO DIRETOR DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA, INSTITUÍDO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 183 DE 25 DE ABRIL DE 2007

### **1. OBJETO**

O presente documento trata de Projeto Específico para ampliação Perímetro Urbano no Município de Holambra, estado de São Paulo, através da elaboração de Projeto de Lei que altera o Plano Diretor da Estância Turística de Holambra, instituído pela Lei Complementar nº 183 de 25 de abril de 2007.

### **2. OBJETIVO**

Este documento tem como objetivo apresentar dados para comprovar o atendimento às exigências legais da área apresentada para integrar o Perímetro Urbano do Município de Holambra.

### **3. ÁREA DO PROJETO**

Gleba de terra designada por “A-1”, desmembrada da Gleba A, situada na Fazenda Ribeirão, no município de Holambra, com a área de 30.000 m<sup>2</sup> (3,00 hectares), registrada na matrícula sob nº 76.360, localizada na Estrada Municipal HBR 167. Confrontantes: lote 18 da Seção C da Fazenda Ribeirão, de propriedade de Edmundo Maria Van Vliet (Mat. 39810); Estrada Municipal HBR 167; gleba A-2 remanescente (Mat. 35726); lote 5 desmembrado dos lotes 16 e 17 da Seção C da Fazenda Ribeirão de Maria Elisa Miltenburg van Rooijen (Mat. 35727).

### **4. LOCALIZAÇÃO DA ÁREA**

a) Localização da área em relação aos Equipamentos Urbanos (Imagem 1): está a 1.100 metros da área urbana central; a 500 metros de equipamento público de Educação, o Centro Educacional Jardim dos Sonhos, vinculada à Escola Municipal Jardim Flamboyant; a 750 metros de equipamento de ensino superior, a Faculdade do Agronegócio de Holambra (FAAGROH)/Nome fantasia: Faculdade das Flores de Holambra; a 780 metros da Rodovia SP-107, que interliga Holambra às Rodovias SP-332 e SP-340; a 3.000 metros da Policlínica



## Capital Nacional das Flores

Municipal, principal equipamento público de saúde de funcionamento 24h por dia e sete dias por semana, além de outros equipamentos urbanos.

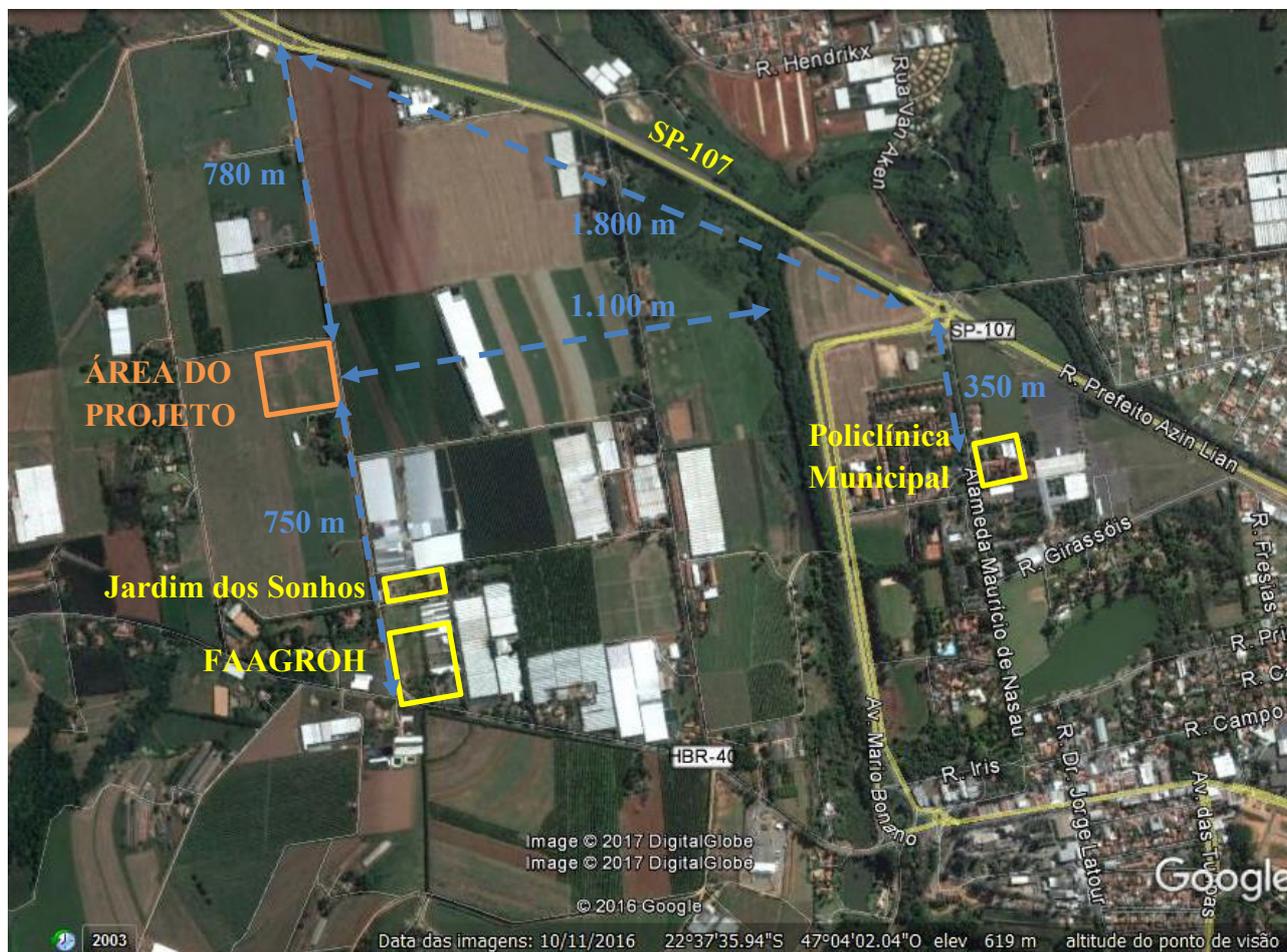


Imagem 1 - Localização da área em relação aos Equipamentos Urbanos

- b) Localização da área em relação aos Equipamentos de Turismo (Imagem 2): situa-se a menos de 2.600 metros do acesso ao local onde são realizados os eventos de grande porte no município. Entre formaturas de importantes universidades como USP, UNICAMP e PUCC, acontecem ali a Feira Hortitec, que recebe cerca de 30.000 visitantes em três dias no mês de junho; as Feiras Enflor e Garden Fair, que são visitadas por 18.000 pessoas também durante três dias no mês de julho; a internacionalmente conhecida Expoflora, que atrai mais de 300.000 pessoas em quinze dias de evento durante o mês de setembro e o Natal de Holambra, visitado por aproximadamente 35.000 turistas durante o mês de dezembro e início de janeiro de cada ano. Além disso, a Alameda Maurício de Nassau recebe 4.000 pessoas para prestigiar o Carnaflores em fevereiro, e 2.000 visitantes, em média, para



## 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

comemorar o Dia do Rei em abril, através de corrida pela cidade e de comemorações no Moinho Povos Unidos (Fonte: Departamento de Turismo e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura de Holambra).

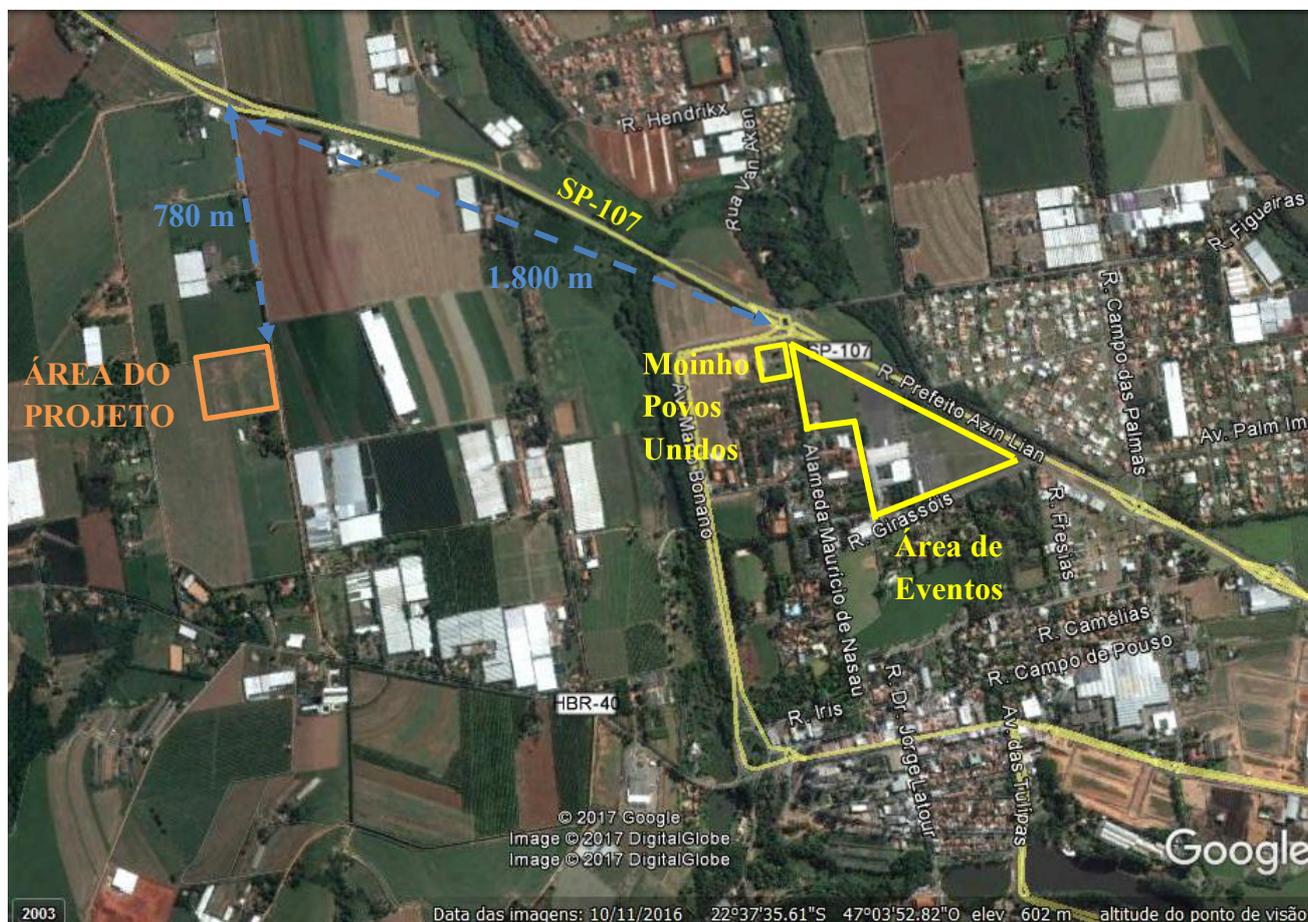


Imagem 2 – Localização da área em relação aos Equipamentos Turísticos

#### 5. ATENDIMENTO AO ARTIGO 42-B DO ESTATUTO DA CIDADE (LEI Nº 10.257 DE 10 DE JULHO DE 2011)

- I. Demarcação do novo perímetro urbano: encontram-se anexos a descrição da área e os mapas do Plano Diretor revisados. É fundamental observar que a área que se pretende incluir no Perímetro Urbano tem baixa expressividade sobre o território do município, uma vez que representa 0,046% de sua área total;
- II. Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais: não há curso d'água, nascente, brejo, fragmentos florestais, áreas de proteção ou qualquer indício de fragilidade ambiental,



## 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

conforme Certidão anexa. A cobertura vegetal é composta por gramíneas e a declividade é predominantemente homogênea, não apresentando inclinação superior a 10%;

- III. Definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais: o acesso à área é dado pela Estrada Municipal HBR 167, que será contemplada por infraestrutura de pavimentação, guias e sarjetas, rede de drenagem e iluminação pública, conforme documento anexo. Em relação ao abastecimento de água e coleta e afastamento de esgoto sanitário, está anexa Certidão expedida pelo Serviço de Água e Esgoto de Holambra - SAEHOL;
  - 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: a área a ser incorporada no perímetro urbano se enquadrará na área 04 do Plano Diretor, conforme mapa do Anexo VI revisado e atenderá as normativas de ocupação da ZR7 definidos no anexo II – Tabela de Zoneamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar nº 105 de 29 de dezembro de 2000;
  - 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: neste caso, não se aplica a demarcação de ZEIS, conforme certidão anexa;
  - VI. Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural: como pode ser observado no anexo VII do Plano Diretor, esta área não possui nenhum elemento passível de proteção ambiental, conforme certidão anexa. Em relação ao patrimônio histórico e cultural, não há nenhum elemento nesta área que justifique a definição de diretrizes de proteção, conforme certidão anexa;
  - 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: a expansão do perímetro urbano proposta neste Projeto de Lei é pontual e tem o objetivo de possibilitar a implantação de um Hotel.
- O município de Holambra vive uma grande valorização turística, expressa pela marca de um milhão de turistas que visitam a cidade anualmente, em eventos internacionalmente conhecidos e também aos finais de semana, resultado de um trabalho integrado do poder



## 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

público e iniciativa privada. Esta atividade gera renda e emprego à população holambrense e das cidades vizinhas e apresenta tendência de fortalecimento nos próximos anos. Todavia, a oferta de quartos em hotéis e pousadas ainda é baixa: atualmente, contamos com apenas 253 unidades. O empreendimento em questão tem previsão de oferecer, no mínimo, 100 unidades habitacionais, o que representa incremento de quase 50% na oferta de estadia ao turista de lazer e de negócios. Para o funcionamento deste hotel, estima-se que serão necessários, no mínimo, 52 funcionários. Segundo a Associação Brasileira da Indústria de Hotéis (ABIH), para cada emprego direto no setor hoteleiro, é possível estimar que seis empregos indiretos sejam gerados. Desta forma, a implantação deste empreendimento criará 360 novos postos de trabalho na cidade de Holambra, impulsionando o desenvolvimento social e econômico da população holambrense.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

### a) Programa do empreendimento

O empreendimento hoteleiro que se instalará na área em questão prevê a implantação de um programa diversificado. Além das unidades habitacionais de hospedagem, serão construídos Centro de Convenções e Exposições com auditórios e salas de reuniões, Centro Esportivo de Lazer e Área de Eventos e Restaurante, que poderão ser utilizadas, inclusive, pelos moradores de Holambra.

### b) Empreendimento sustentável

O funcionamento do Hotel se dará de forma sustentável, com o objetivo de gerar impacto mínimo ao meio ambiente. Serão instaladas placas voltaicas para geração de energia elétrica, sistemas de reaproveitamento e reuso de água e otimização de resíduos gerados. Além disso, a atividade representa baixo impacto viário para Holambra por estar localizado próximo à Rodovia SP-107, de alta capacidade, o que proporciona fluidez de tráfego.