



**ATA DA REUNIÃO DA COMISSÃO ORGANIZADORA DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE HOLAMBRA REALIZADA NO DIA 23 DE ABRIL DE 2019, NA SEDE DO CISMETRO.**

Às dezessete horas e trinta e cinco minutos do dia vinte e três de abril de dois mil e dezenove, na sede do Cismet, localizado à Rua Amarilis, número cento e dezoito, bairro Jardim Holanda, no município de Holambra, Estado de São Paulo, presentes os membros, ao final assinados, da Comissão Organizadora de Revisão do Plano Diretor da Estância Turística de Holambra, designados através da Portaria número vinte e sete de dois mil e dezoito, alterada pela Portaria número cento e sessenta e um de dois mil e dezenove, foi aberta a reunião para apresentação, discussão e votação das propostas de revisão do Plano Diretor do Município da Estância Turística de Holambra. Após a distribuição, a todos os presentes, de cópias da "Revisão do Plano Diretor de Holambra/SP - Diretrizes - Abril/2019 - Rev. 3", da "análise da proposta da versão preliminar de revisão do Plano Diretor de Holambra - Novembro/2018" e do Projeto de Lei Complementar nº 183 de 25 de abril de 2007 com as alterações sugeridas, a doutora Flavia, tomando a palavra, esclarece que foi nomeada para substituir o membro Sérgio Celegatti, pois, os trabalhos de revisão do Plano Diretor estão agora em fase de elaboração de anteprojeto de lei a ser apresentado em audiência pública. O trabalho encadernado ("Revisão do Plano Diretor de Holambra/SP - Diretrizes - Abril/2019 - Rev. 3") é o trabalho que a empresa G.C.A entregou ontem, porque foram apontadas várias inconstitucionalidades, por exemplo, o IPTU rural, porém, a empresa insistiu em manter a maioria dos pontos questionados. Esclarece que demorou para conseguir este trabalho concluído deles por conta destas discussões. Eles insistiram, por exemplo, em transformar todo o município em área urbana dizendo, inclusive, que a Comissão aprovou este ponto, o que foi desmentido pelos membros que participaram das reuniões. Esclarece que, dentro das diretrizes que a empresa sugeriu, foram incluídas no Projeto de Lei as diretrizes passíveis de serem aprovadas e que serão lidas e votadas no decorrer da reunião para poder levar para a audiência pública. Dando prosseguimento aos trabalhos, destacou que há dois meses, diante das sugestões encaminhadas pela empresa, foi enviado àquela o documento em posse dos membros denominado "Análise da Proposta da Versão Preliminar de Revisão do Plano Diretor de Holambra - Novembro /2018", onde os textos destacados traduzem as sugestões da empresa, os textos em negrito, do lado de fora do destaque, são os apontamentos de irregularidades e pedidos de esclarecimentos do Departamento Jurídico da Prefeitura e, os textos em vermelho, são as respostas da empresa entregues somente no dia anterior a esta reunião. Passou-se, então, à leitura, respectivamente, das diretrizes sugeridas pela empresa, dos apontamentos lançados pelo Departamento Jurídico da Prefeitura e dos esclarecimentos prestados pela empresa. Após discutidos cada item entre os membros presentes, colocadas em votação as sugestões da empresa identificadas



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 - FONES (019) 3802-8000 - CEP - 13825-000 - HOLAMBRA - SP  
C.N.P.J. 67.172.437/0001-83 - www.holambra.sp.gov.br

Capital Nacional das Flores

pelos números 1.6.1., 1.6.2., 1.7.4, 1.8.1, 1.9.3, 2.6.1, 2.6.2, 2.6.3, 2.6.3.1., 2.6.4, 2.6.5, 2.8.1, 2.9.4, 3.1.1, 3.1.2 e 4.6., os membros, por unanimidade, votam pela sua exclusão, mantendo-se, no que couber, as previsões constantes dos planos vigentes ou em vias de aprovação e pela especificação das matérias em legislação específica a ser elaborada ou revista após a aprovação do Plano Diretor. Em seguida, passou-se à leitura dos artigos, incisos e parágrafos da Lei Complementar número cento e oitenta e três, que é o Plano Diretor em vigência, a serem alterados ou excluídos, e das sugestões de alterações e inclusões de acordo com o que foi aproveitado do trabalho da empresa, o que foi sugerido pelos Diretores nas áreas de Educação, Turismo e outros, e o que foi possível identificar nas atas de reuniões realizadas entre a empresa GCA e a Comissão. A doutora Flavia esclarece que os textos a serem alterados ou excluídos na Lei Complementar número cento e oitenta e três foram tachados e os textos sugeridos para inclusão estão destacados em amarelo. Foi sugerido, então, que a Alessandra leia o teor vigente dos dispositivos a serem alterados e excluídos do Plano Diretor e que a Yessica leia as respectivas sugestões de alteração e inclusão. Lidos, discutidos e votados, foram aprovadas, por unanimidade dos membros presentes, as seguintes alterações e inclusões à Lei Complementar número cento e oitenta e três: **parágrafo único do artigo primeiro** - *O Plano Plurianual, as Leis de Diretrizes Orçamentárias e as Leis de Orçamento Anual, assim como os demais planos setoriais aprovados no âmbito municipal, deverão ser compatíveis com os objetivos, diretrizes e ações priorizadas por este Plano Diretor;* **inciso seis do artigo segundo** - *Promoção da justa distribuição das obrigações e benefícios decorrentes das obras e serviços da infraestrutura urbana e rural, recuperando-se para a coletividade a valorização imobiliária da ação do Poder Público;* **inciso sete do artigo segundo** - *Promoção da distribuição mais justa dos custos de urbanização, sua expansão ou reflexos em todo território do município, inclusive na zona rural, com distribuição de usos e intensidades de ocupação, de forma equilibrada em relação à infraestrutura e serviços públicos e ao meio ambiente, de modo a evitar a ociosidade ou saturação dos investimentos públicos e a falta de contraprestação pelos beneficiários com capacidade contributiva;* **SEÇÃO I - DA CULTURA EMPREENDEDORA;** **inciso terceiro do artigo terceiro** - *Estabelecer uma política de planejamento da zona rural que albergue as características culturais do agronegócio e das atividades agro turísticas;* **inciso quarto do artigo terceiro** - *Estabelecer políticas públicas para impedir ampliação, na zona rural, dos espaços de urbanização decorrentes de empreendimentos já assentados e evitando novos empreendimentos urbanísticos;* **inciso quinto do artigo terceiro** - *Fortalecer a cultura empreendedora mediante associação e cooperativismo e fortalecer mecanismos de controle do uso do solo rural para fins diversos;* **SEÇÃO III - DO SISTEMA PRODUTIVO;** **artigo quarto** - *Incentivo e promoção da economia local, com incentivos ao comércio, indústria e serviços, com ênfase na agroindústria, turismo e empresas de pesquisas agrônômicas e de tecnologia voltadas ao agronegócio, facilitando a regularização e implantação de*

2



investimentos, em especial os localizados na zona rural, priorizando a inovação tecnológica com desenvolvimento sustentável; **SEÇÃO III - DOS RECURSOS HUMANOS; parágrafo único do artigo quinto** - Para a implementação desses objetivos o Município priorizará as ações de cooperação estatal, como convênios, termos de cooperação e consórcios e as parcerias público privadas; **SEÇÃO IV - DOS RECURSOS FÍSICOS; parágrafo primeiro do artigo sexto** - O Município promoverá a regularização da ocupação urbana e rural de acordo com a legislação vigente ou diretrizes específicas estabelecidas por lei municipal, para adequação das situações consolidadas na zona urbana ou rural do Município; **parágrafo segundo do artigo sexto** - Implementação de políticas públicas voltadas a incentivos de projetos econômicos e sustentáveis em todo o território, voltados a preservação da vocação agrícola do Município; após a leitura do texto sugerido para o parágrafo terceiro do artigo sexto, Francisco sugeriu que o termo "sazonal", na expressão "mão de obra sazonal", fosse alterado porque remete a safristas, mão de obra que trabalha por safra. Após sugestões apresentadas pelos demais membros presentes, decidiu-se pela substituição do termo "sazonal" pelo termo "temporário", de modo que o **parágrafo terceiro do artigo sexto** passou a ter o seguinte teor - Implementação de políticas públicas voltadas ao controle do uso do solo rural e dos efeitos negativos da migração de mão de obra temporária; **inciso quarto do artigo sétimo** - Garantir dotações orçamentárias anuais necessárias e suficientes à execução dos projetos e programas de urbanização aprovados e em execução; **SUBSEÇÃO II - DA INTEGRAÇÃO; inciso segundo do artigo oitavo** - Justa distribuição da infraestrutura e dos serviços públicos nas áreas urbana e rural, levando em conta os princípios da equidade e da sustentabilidade; **inciso quarto do artigo oitavo** - Estabelecer preferencialmente instrumentos de cooperação entre os municípios vizinhos para a definição de políticas, normas e programas de interesse comum, tendo como objetivo consolidar os instrumentos de gestão compartilhada já existentes e a gestão metropolitana; **inciso quinto do artigo oitavo** - Incentivo às parcerias público privadas e Consórcios Municipais; **SEÇÃO VI - DOS RECURSOS NATURAIS; SUBSEÇÃO - DOS SISTEMA DE ÁREAS VERDES; artigo nono letra A** - Fica definido como eixo estratégico do Município o incentivo à criação e preservação de espaços territoriais permeáveis e vegetados protegidos, norteado pelas seguintes diretrizes: **inciso primeiro** - Promoção do equilíbrio do sistema hídrico, principalmente através da regulação dos regimes hídricos e contenção de assoreamento das margens dos cursos de água; **inciso segundo** - Incentivo à criação e preservação de corredores verdes promotores de fluxo gênico entre populações faunísticas e florísticas existentes entre fragmentos ambientais, ampliando a viabilidade desse sistema; **inciso terceiro** - Incentivo à criação e preservação de reservas territoriais para equipamentos ambientais; **inciso quarto** - implantação de equipamentos ambientais regionalizados de micro barragens e sistemas de captação e tratamento de água; **inciso quinto** - Incremento paisagístico; **inciso sexto** - Implantação de sistemas ecossistêmicos;



**inciso sétimo** - Implantação de parques para lazer, educação ambiental e turismo; **inciso oitavo** - Fomentar o plano de saneamento rural em todo o Município; **inciso nono** - Regulamentar o uso e ocupação de solo com ênfase aos espaços permeáveis e projetos sustentáveis; **inciso dez** - Regulamentar a aprovação de edificações na zona rural, visando a fiscalização do solo e ocupação rural e ainda dos projetos sustentáveis; **SEÇÃO VII - DO AGRONEGÓCIO E INDÚSTRIA TECNOLÓGICA**; **inciso primeiro do artigo dez** - Estímulo ao desenvolvimento urbano e rural, com a criação de programas específicos de incentivo ao agronegócio, seu desenvolvimento de tecnologia de ponta e pesquisas agrônômicas voltadas as atividades vocacionais do Município e das atividades da indústria da tecnologia visando o desenvolvimento sustentável e ao agronegócio. Após leitura do texto sugerido para o inciso segundo do artigo dez, o senhor Petrus Weel sugeriu que seja acrescentado ao inciso a mesma referência ao "desenvolvimento sustentável" que consta no inciso primeiro, o que foi aprovado pelos membros presentes, de modo que o **inciso segundo do artigo dez** passou a ter o seguinte teor - *Incentivo à expansão das atividades do agronegócio e da indústria, visando o desenvolvimento sustentável*; **inciso terceiro do artigo dez** - *Incentivo ao desenvolvimento econômico do Município através dos diversos setores industriais, não poluentes, a partir de critérios objetivos preestabelecidos em lei, que abordem no mínimo estudos de viabilidade econômica e ambiental*; **inciso quarto do artigo dez** - *Incentivo à instalação de centros educacionais e de pesquisa voltados para o agronegócio e a indústria da tecnologia*; **SEÇÃO VIII - DO TURISMO**; **inciso primeiro do artigo onze** - *Incentivo ao setor Turístico através investimentos de infraestrutura urbana e rural, com a finalidade de perenizar a atividade turística no Município, elemento essencial*; **inciso segundo do artigo onze** - *Promoção da qualificação da mão de obra para o turismo em especial para as atividades de receptivo e hotelaria*; **inciso terceiro do artigo onze** - *Estímulo ao desenvolvimento das atividades turísticas urbanas e rurais, com ênfase nas tradições culturais do Município, em especial às da comunidade ligada à imigração holandesa*; **inciso quarto do artigo onze** - *Estabelecer critérios sustentáveis para o desenvolvimento do turismo, com respeito ao meio ambiente natural, rural e urbano*; **parágrafo único do artigo onze** - *Faz parte integrante dessa lei o Plano Municipal de Turismo*; **SEÇÃO IX - DIRETRIZES ASSOCIADAS AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**; **artigo onze letra A** - O uso e ocupação do solo urbano e rural do Município se norteará pelas seguintes diretrizes: **inciso primeiro** - *promover vínculo do morador com seu território e manutenção da identidade e autenticidade urbana*; **inciso segundo** - *desestimular a migração rural ligada à produção agrícola, incentivando a moradia no campo e nas propriedades rurais, criando projetos que melhorem a qualidade de vida do morador do campo*; **inciso terceiro** - *promover o equilíbrio do uso cotidiano com o uso turístico, tornando a economia local menos vulnerável aos condicionantes externos*; **inciso quarto** - *atendimento à tendência de negócios de subsistência ligados ao turismo, dispersos*



no território; **inciso quinto** - *promover menor segregação urbana*. Após leitura do texto sugerido para o inciso sexto do artigo onze letra A, o senhor Nilson Marconato lembrou que a matéria já foi tratada em dispositivo anterior, podendo ser excluído deste artigo, com o que todos os demais membros concordaram. Deste modo, decidiu-se, por unanimidade, a exclusão, na íntegra, do inciso sexto do artigo onze letra A. **SEÇÃO X - DO DESENVOLVIMENTO RURAL; artigo onze letra B** - *São diretrizes para o desenvolvimento rural*: Após leitura dos incisos sugeridos, o doutor Alexandre, sugeriu que fosse acrescentado o termo "cultura" ao inciso primeiro, o que foi aprovado pelos presentes, de modo que o **inciso primeiro** passa a ter o seguinte teor - *promover o planejamento estratégico para a área rural, implementando projetos de melhoria contínua dos seguintes itens: habitação, saúde, transporte, saneamento, meio ambiente, educação, iluminação, comunicação, lazer, turismo, cultura e segurança; inciso segundo* - *promover a adequada manutenção das estradas rurais, bem como a criação de novas vias, facilitando o escoamento da produção agrícola e o acesso da população rural às centralidades do Município; inciso terceiro* - *fortalecer as cadeias produtivas do agronegócio do Município; inciso quarto* - *estabelecer critérios para implantação de atividades turísticas, recreativas e culturais na área rural, considerando os impactos ambientais decorrentes*. Após a leitura do inciso quinto, o senhor Petrus Weel questionou o uso da expressão "*evitando o uso de mão de obra sazonal de outros Estados e localidades e migração descontrolada no Município*" neste dispositivo, por dar a entender que se pretende impedir o uso de mão de obra de outras localidades, como da região Norte, por exemplo. O senhor Nilson Marconato concorda com o apontamento do senhor Petrus e sugere que seja excluída esta parte do texto do inciso. Ariel sugere, também, que seja acrescentado ao texto o aproveitamento e a "priorização" da mão de obra local. Colocado em votação, todos os demais membros concordaram com as alterações sugeridas, de modo que o **inciso quinto** passa a ter o seguinte teor - *implementar projetos sociais para aproveitamento e priorização da mão de obra local*. Dando-se prosseguimento aos trabalhos, passou-se à leitura do **artigo doze**, que trata dos instrumentos e recursos, tendo sido aprovadas as seguintes alterações: **inciso primeiro** do artigo doze - *institutos tributários e financeiros: a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU; b) imposto territorial rural - ITR; c) contribuição de melhoria; d) incentivos e benefícios fiscais e financeiros; inciso segundo* do artigo doze - *institutos jurídicos e políticos: a) desapropriação; b) servidão administrativa; c) limitações administrativas; d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano; e) instituição de unidades de conservação; f) instituição de zonas especiais de interesse social; g) concessão de direito real de uso; h) concessão de uso especial para fins de moradia; i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; j) usucapião especial de imóvel urbano; k) direito de superfície; l) direito de preempção; m) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; n) transferência do direito de construir; o) operações urbanas consorciadas; p) regularização fundiária*

5



e urbanística; **q)** estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV); **r)** referendo popular e plebiscito. Após a leitura da letra "s) legitimação de posse (regularização fundiária e urbanística)", Yessica apontou que este instrumento já está previsto na letra "p" e sugeriu a inclusão da expressão "e urbanística" naquele inciso e a exclusão da letra "s", o que foi dado aprovado pelos demais membros presentes. Em seguida foram lidos e aprovados, também por unanimidade, os seguintes parágrafos do artigo doze: **parágrafo primeiro** - Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei; **parágrafo segundo** - Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente; **parágrafo terceiro** - Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil, através de audiências públicas. Em seguida, foram lidas e aprovadas, por unanimidade dos presentes, as seguintes alterações ao **artigo treze**: **inciso primeiro** - A utilização compulsória, aplicável nas áreas consolidadas dentro do perímetro urbano (MAPA) se dará mediante a constatação de que a edificação se encontra subutilizado ou não utilizado conforme sua aprovação urbanística, não cumpre a sua função social e não promove o desenvolvimento do município; **inciso segundo** - A edificação compulsória se caracteriza pela omissão na edificação de lote resultante de parcelamento conforme seu projeto urbanístico aprovado, não cumprindo sua função social, tampouco promovendo o desenvolvimento do município; **parágrafo primeiro** - Constatada a situação irregular prevista no inciso I do Artigo 13, 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; **parágrafo segundo** - Constatada a situação irregular prevista no inciso II do Artigo 13, o proprietário será notificado (a notificação será averbada no Registro de Imóveis), e este terá 12 (doze) meses para protocolar projeto de edificação, mais 12 (doze) meses para iniciar as obras da edificação e mais 36 (trinta e seis) meses para finalizá-las, efetivando o uso preestabelecido, sob pena de arcar com ônus de IPTU progressivo. **Artigo treze letra A** - Fica instituído o IPTU progressivo correspondente ao 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. Após a leitura do parágrafo primeiro do artigo treze letra A, passou-se à discussão sobre a possibilidade de aumentar os percentuais sugeridos por serem muito baixos. A doutora Flavia esclareceu sobre a necessidade de fixar-se o percentual máximo para o IPTU progressivo que, uma vez atingido, permitirá a utilização de outros instrumentos, tais como a desapropriação e a edificação compulsória, como forma de fazer cumprir a função social da propriedade. O senhor Petrus Weel sugeriu, então, que o percentual de acréscimo inicial seja de cinco por



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
C.N.P.J. 67.172.437/0001-83 – www.holambra.sp.gov.br

Capital Nacional das Flores

cento ao ano e que o percentual máximo fixado seja em percentual maior a cada ano, até o limite de vinte e cinco por cento. Tomando a palavra, o doutor Alexandre Moreira leu dispositivo de lei do Estatuto das Cidades que determina que o valor da alíquota não excederá a duas vezes a alíquota do ano anterior e estabelece o valor máximo da alíquota em quinze por cento. Após as discussões, decidiu-se, por unanimidade, que o percentual de acréscimo anual inicial será de cinco por cento, de modo que o **parágrafo primeiro do artigo treze letra A** terá a seguinte redação - *Para efeito de aplicação do IPTU progressivo, fixa-se um percentual de acréscimo anual, de até 5% (cinco por cento) à alíquota base, limitado ao máximo de 15% (quinze por cento), a serem aplicados a partir da data final do prazo concedido para o cumprimento da utilização ou edificação compulsórias; **parágrafo segundo** - 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. Dando-se prosseguimento aos trabalhos, passou-se à leitura e aprovação do **artigo dezesseis letra A** - O Município, com base no Plano Diretor e mediante lei específica, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas; **parágrafo primeiro** - Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental; **parágrafo segundo** - Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas: **inciso primeiro** – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente; **inciso segundo** – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente; **inciso terceiro** - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas. Em seguida, Yessica passou à leitura dos parágrafos primeiro, segundo e terceiro do artigo dezoito, que tratam de coeficiente de aproveitamento, altura máxima dos pavimentos e número de vagas de estacionamento, respectivamente. Após discussão, os membros decidiram, por votação unânime, não incluir estes dispositivos no Plano Diretor e tratar desta matéria em lei específica. Dando-se prosseguimento aos trabalhos, passou-se à leitura dos seguintes dispositivos, os quais foram aprovados por unanimidade: **artigo dezenove** – Zonas especiais de interesses urbanos são áreas voltadas para a produção e manutenção de habitação, inclusive para fins do agronegócio, que visem o interesse social da população de baixa renda e do trabalhador urbano e rural, equipando essas áreas com a infraestrutura necessária para o processo de urbanização, reestruturação ou*

7



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 - FONES (019) 3802-8000 - CEP - 13825-000 - HOLAMBRA - SP  
C.N.P.J. 67.172.437/0001-83 - www.holambra.sp.gov.br

Capital Nacional das Flores

regularização; **parágrafo único** - Os projetos a serem executados nas áreas tratadas no presente artigo e que abrangem os MAPAS, podem ser realizados através da iniciativa pública ou da iniciativa privada e serão assim caracterizados pelo cumprimento de requisitos específicos estabelecidos na legislação pertinente; **artigo dezenove letra A** - Estudo prévio de impacto de vizinhança - EIV tem o intuito de analisar e informar previamente à gestão municipal quanto às repercussões da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas, a partir da ótica da harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade de modo a evitar desequilíbrios no crescimento das cidades, garantir condições mínimas de qualidade urbana, e zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos; **artigo vinte** - A aplicação dos instrumentos definidos nos artigos treze a dezenove letra A atenderá: **inciso primeiro** - ao princípio da função social da cidade, objetivando a mobilidade urbana e circulação, espaços de uso coletivo, áreas ambientalmente protegidas, equipamentos e serviços urbanos e comunitários; **inciso segundo** - ao princípio da função social da propriedade, objetivando a utilização e destinação social, econômica e ambiental dos imóveis urbanos e rurais; **parágrafo único** - A elaboração de leis regulamentares, instrumentais ou acessórias ao Plano Diretor, deverão ser objeto de ampla divulgação com disponibilização nos meios de divulgação eletrônicos do Poder Executivo e Legislativo e audiência pública.; **Artigo vinte e um** - O macrozoneamento urbano está estabelecido de acordo com os Mapas, contendo em cada demarcação os seguintes instrumentos urbanísticos; **artigo vinte e dois** - A legislação de Planejamento Urbano e Rural do Município atenderá: Dando-se prosseguimento, foi lido o texto das letras "a", "b" e "c", incluídos no inciso segundo do artigo vinte e dois, que tratam, respectivamente, de área mínima para parcelamento do solo em loteamentos abertos e fechados e das áreas mínimas para empreendimentos de interesse social ou de programas habitacionais. O senhor Petrus Weel esclareceu que não concorda que a previsão desta matéria conste do Plano Diretor, pois entende que deve haver mais discussão e estudos para estabelecer estas metragens. Após discussão entre os presentes, o texto sugerido foi colocado em votação, tendo sido aprovado pela maioria dos presentes, sendo onze votos a favor e um voto contra, de modo que o **inciso segundo do artigo vinte e dois** passa a ter o seguinte teor: *Participação efetiva do poder público em todo processo de parcelamento do solo, de acordo com a Lei federal 6.766 de 1979 e suas eventuais modificações posteriores, obedecendo, no mínimo, os seguintes critérios: letra "a" - área mínima para parcelamento de solo em loteamentos abertos: 250m<sup>2</sup>; letra "b" - área mínima para parcelamento do solo em loteamentos fechados: 300m<sup>2</sup>; letra "c" - área mínima para empreendimentos de interesse social ou de programas habitacionais: 160m<sup>2</sup>, ressalvados os casos previstos em Lei Federal.* Em seguida, foi lida a sugestão de texto para o inciso quarto do artigo vinte e dois, que prevê o limite máximo de pavimentos para





edificações não residenciais e residenciais. O senhor Petrus Weel discorda da previsão de quatro pavimentos para edificações não residenciais, especialmente diante da possibilidade de diversos tipos de comércio construírem pavimentos em excesso. O senhor Francisco Schoenmaker questionou o por quê de não prever-se a outorga onerosa para as edificações não residenciais. A doutora Flavia esclareceu que, no caso de edificações não residenciais, já são exigidas outras formas de compensação, tais como número de vagas de estacionamento, estudos de impacto de vizinhança e outros, que já importam em maior investimento do que no caso de edificações residenciais e que a principal questão, neste caso, é tornar mais atraente, principalmente para a rede hoteleira, os investimentos no Município. Após discussão entre os presentes, o texto sugerido foi colocado em votação, tendo sido aprovado pela maioria dos presentes, sendo onze votos a favor e um voto contra, de modo que o **inciso quarto do artigo vinte e dois** passa a ter o seguinte teor - *As regras de ocupação do solo, onde se verifica a relação entre o total da área edificada e o terreno, compreendendo a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento definido pela legislação específica, atendendo, no mínimo: letra "a" - edificações comerciais: piso térreo mais três pavimentos; letra "b" - edificações residenciais: piso térreo mais dois pavimentos.* Dando-se prosseguimento aos trabalhos, foram lidos e aprovados por unanimidade: **inciso quinto do artigo vinte e dois** - *Organização das atividades e edificações urbanas e rurais através de normas de edificações, posturas e ambientais a serem observadas de forma geral em todo território municipal;* **inciso sexto** - *Normas de parcelamento e ocupação do solo urbano e normas regulamentares da ocupação da zona rural com o objetivo preservar e incentivar o agronegócio, com núcleos habitacionais para a fixação da população no campo como é culturalmente característico no Município;* **inciso sétimo** - *Ampliação da área de expansão urbana para atendimento de investimentos do agronegócio, turismo, indústria e serviços de baixo impacto ambiental, especialmente aqueles voltados à tecnologia;* **inciso oitavo** - *Regularização e implantação de áreas urbanizadas com a expansão da área urbana, caso necessário, para atender aos assentamentos de moradia e aos investimentos de interesse social e investimentos imobiliários, em especial os que forem lindeiros à área urbana ou se insiram no conceito de área de expansão urbana estabelecido na presente Lei Complementar;* **inciso nono** - *Organização de todo o território do Município, com a fixação das áreas e sua destinação primária, estabelecendo mecanismos prévios de alteração através de instrumentos técnicos objetivos previamente estabelecidos nesta Lei Complementar e nas leis de sua regulamentação;* **parágrafo único** - *Para todos os casos previstos nos incisos segundo e quarto do artigo vinte e dois, deverá ser atendido o percentual mínimo de 30% (trinta por cento) de área permeável e "non aedificandi", sem restrição de área construída, atendendo aos limites estabelecidos em lei própria edilícia;* **inciso primeiro do artigo vinte e seis** - *cadastro de terrenos de propriedade pública e particular, seu uso e atribuição, com arquivos georreferenciados.;* **inciso quinto do**



*artigo vinte e seis - cadastro dos munícipes, através do cartão cidadão. Tomando a palavra, a doutora Flavia esclareceu que o próximo artigo com sugestão de alteração, que é o artigo vinte e nove, traduz os objetivos da Agenda dois mil e trinta para o desenvolvimento sustentável estabelecida pela ONU, cuja observância é recomendada inclusive pelo Tribunal de Contas. Dando-se prosseguimento, Yessica leu o teor do artigo vinte e nove o qual foi aprovado por unanimidade, passando a vigorar com o seguinte texto: **artigo vinte e nove** - O planejamento do Município considerará os planos setoriais existentes, inclusive os planos concernentes ao saneamento urbano e rural, devendo o Executivo Municipal adotar política de planejamento sustentável em todos os setores de relevância pública, em especial naqueles que se referem às ações e serviços essenciais, ao ordenamento urbano e rural, buscando atender aos seguintes objetivos: **letra "a"** - erradicação da pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares; **letra "b"** - erradicação da fome, alcançar a segurança alimentar e melhoria da nutrição e promover a agricultura sustentável; **letra "c"** - promoção do bem-estar para todos, em todas as idades; **letra "d"** - educação inclusiva e equitativa e de qualidade, e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todos; **letra "e"** - igualdade social, em especial de gênero, promovendo políticas públicas voltadas ao fortalecimento das mulheres e hipossuficientes; **letra "f"** - disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todos; **letra "g"** - acesso confiável, sustentável, moderno e a preço acessível à energia para todos; **letra "h"** - promoção do crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo e trabalho decente para todos; **letra "i"** - construção de infraestruturas resilientes, promoção da industrialização inclusiva e sustentável e fomento da inovação; **letra "j"** - redução das desigualdades mediante promoção de políticas públicas voltadas ao equilíbrio social e financeiro das famílias e pessoas; **letra "k"** - tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis; **letra "l"** - assegurar padrões de produção e de consumo sustentáveis através de projetos públicos no território do Município, incentivando a pesquisa e educação sustentável; **letra "m"** - promoção de medidas para combater a mudança climática do meio ambiente do município e seus impactos; **letra "n"** - conservação e uso sustentável dos recursos marinhos e hídricos, promovendo no que couber projetos para conservação dos oceanos, dos mares e rios; **letra "o"** - proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, deter e reverter a degradação da terra e deter a perda de biodiversidade; **letra "p"** - promoção de sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionando o acesso à justiça para todos e construção de instituições eficazes, responsáveis e inclusivas em todos os níveis; **letra "q"** - fortalecimento os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável;*

**CAPÍTULO III - DAS ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL - DA PAISAGEM URBANA, DA ESTÉTICA DOS LOGRADOUROS,**



**EQUIPAMENTOS URBANOS, PRESERVAÇÃO E INSTALAÇÃO, PAISAGISMO E MONUMENTOS E CONSTRUÇÕES TÍPICAS; artigo trinta** - O território municipal, será ordenado através da divisão primária entre zona urbana e zona rural, conforme definidas no MAPA Anexo, comportando ainda o seguinte; **inciso primeiro** - ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA integradas à zona urbana municipal em situações consolidadas e que seguem as diretrizes já existentes de zoneamento urbano conforme definidas nos MAPAS; **inciso segundo** - ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA a serem integradas pela revisão do plano diretor à zona urbana municipal, ou áreas rurais não integradas no zoneamento urbano, que dependerão da elaboração de Projetos Específicos de Expansão Urbana conforme definidas nos MAPAS; **inciso terceiro** - AREA RURAL; **artigo trinta letra A** - A ampliação do perímetro urbano em área de expansão urbana a ser integrada à zona urbana municipal e a expansão urbana em zona rural demandam a elaboração de PROJETO ESPECÍFICO, nos termos do que preceituam os Artigos 42 e 42 B da Lei nº 10.257/2001, contendo, no mínimo: **inciso primeiro** - demarcação do novo perímetro urbano; **inciso segundo** - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; **inciso terceiro** - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; **inciso quarto** - 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; **inciso quinto** - 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; **inciso sexto** - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e **inciso sétimo** - 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. Após a leitura dos parágrafos primeiro, segundo, terceiro, quarto, quinto, sexto e sétimo, o senhor Petrus Weel questionou o texto previsto no parágrafo primeiro e, após discussão e votação, decidiu-se, por unanimidade, excluir o parágrafo primeiro e manter os parágrafos seguintes, renumerando-os, passando os mesmos a conter o seguinte teor: **parágrafo primeiro** - A demarcação das áreas com restrição sujeitas a controle especial em função de ameaça de desastres nas áreas sujeitas à expansão urbana não consolidadas, quando não especificadas no Plano Diretor, serão delimitadas em função de parecer ou laudo emitido pela Defesa Civil Municipal; **parágrafo segundo** - As definições de diretrizes previstas no inciso III deste Artigo serão definidas no PROJETO ESPECÍFICO quando não estiverem definidas na Plano Diretor, devendo ser aprovadas pelos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal, suas autarquias e concessionárias, quando o caso, e executadas pelo empreendedor, salvo na



hipótese de interesse público de caráter social declarado pelo Executivo Municipal; **parágrafo terceiro** - Os equipamentos e instalações públicas obedecerão às reservas estabelecidas na legislação específica do parcelamento do solo e do zoneamento urbano, devendo ser proporcionais à densidade de ocupação prevista naqueles instrumentos; **parágrafo quarto** - Em caso de inexistência de compatibilidade para quaisquer dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, conforme estabelecido no inciso IV deste artigo, deverá o projeto apresentar a sua definição específica, ficando assim incorporado o novo modelo à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, para efeito de novos PROJETOS ESPECÍFICOS; **parágrafo quinto** - O PROJETO ESPECÍFICO de que trata este Artigo deverá indicar as áreas de preservação, conservação ou proteção ambiental existentes, os elementos de potencial patrimônio histórico e cultural abrangidos pelo empreendimento e as medidas de sua incorporação ao projeto de forma a não permitir sua degradação; **parágrafo sexto** - Independentemente do pagamento de eventuais tributos e despesas pelo empreendedor, haverá ainda uma contrapartida à coletividade consistente em pelo menos no projeto e edificação dos equipamentos públicos previstos nas diretrizes do PROJETO ESPECÍFICO de que trata este Artigo, como escolas, creches, postos de saúde, pontos de ônibus, alargamento de vias públicas entre outros e o projeto e execução do paisagismo e equipamentos das áreas de lazer e áreas verdes; **inciso primeiro do artigo trinta e um** - sustentação ambiental do município; **inciso terceiro** do artigo trinta e um - segurança individual e coletiva; **inciso sexto** do artigo trinta e um - expansão urbana, na forma deste Plano Diretor e ocupação na forma de seus instrumentos jurídicos, políticos e da legislação pertinente; **inciso sétimo** do artigo trinta e um - implementação de instrumentos que viabilizem a utilização de áreas adequadas para equipamentos e programas habitacionais, evitando as ocupações desordenadas, em desacordo com o planejamento urbano; **inciso segundo letra A do artigo trinta e dois** - Implementação dos instrumentos de regularização fundiária urbana e rural, conforme estabelecido nas normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb); **inciso nono do artigo trinta e dois** - incentivo e preservação de monumentos e construções típicas que exponham a cultura do município, suas origens holandesa, assim como seus aspectos sociológicos e ambientais; **artigo trinta e três** - O território municipal de Holambra se divide em Zona Urbana e Zona Rural, de acordo com o MAPA-ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL, integrante desta Lei; **artigo trinta e quatro** - A ocupação e o uso do solo nas Zonas Urbanas do Município de Holambra ficam estabelecidos pela definição e delimitação das seguintes Zonas, conforme apresentado nos MAPAS, da presente Lei, considerando-se a proteção ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, o meio físico, a disponibilidade de infraestrutura, a capacidade de adensamento, a identificação de áreas adequadas ao desenvolvimento econômico municipal e de interesse social e a promoção da diversidade nos diversos núcleos urbanos: **inciso primeiro** - ZONA MISTA



*PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL: são porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial, bem como a atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, que não causam incomodidade à vizinhança residencial; **inciso segundo** - ZONA MISTA PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL E DE SERVIÇOS: são porções do território destinadas majoritariamente à implantação de atividades predominantemente comercial e de serviços, onde são permitidas residências, comércios, serviços e instituições. Correspondem às áreas consolidadas ou de interesse urbanístico a consolidar, nas quais se pretende incentivar a formação de centros comerciais e de prestação de serviços; **inciso terceiro** - ZONA MISTA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL E AGROINDUSTRIAL: caracterizam-se pelo uso predominantemente industrial e agroindustrial, em especial com a presença de indústrias de médio e grande porte ou indústrias de base e correlatas, de indústrias de impacto ambiental significativo, tendo por objetivo potencializar o uso industrial e agroindustrial com o adequado controle ambiental; **inciso quarto** - ZONA MISTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana; **inciso quinto** - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE E PROTEÇÃO AMBIENTAL : corresponde às áreas de prioritário interesse ambiental, abrangendo áreas de preservação permanente, áreas de expressiva concentração de vegetação e áreas consideradas inadequadas à ocupação urbana pelas características do sítio natural ou pela necessidade de conter a expansão do tecido urbano. Deverão ser priorizadas ações que visem a proteção ambiental e o uso sustentável da área, onde for permitido, sendo vedada a aprovação e/ou execução de projetos de parcelamento do solo de qualquer tipo, bem como a instalação de atividades residenciais e de uso econômico de qualquer porte. As áreas de preservação permanente protegidas nos termos da legislação ambiental estadual e federal, especialmente aquelas correspondentes às margens de curso d'água e ao entorno de nascentes; **inciso sexto** - ZONA MISTA PREDOMINANTEMENTE DE INTERESSE TURÍSTICO : corresponde a áreas de interesse turístico, adequadas à instalação de empreendimentos estratégicos para o desenvolvimento urbano, de usos prioritariamente de lazer, turístico, e institucional, associados à preservação da memória e cultura locais, por meio de medidas de preservação do patrimônio cultural e ambiental presentes. As áreas que a integram deverão ser objeto de intervenção urbanística, preferencialmente conjunta, com vistas a conformação de um corredor cultural; **inciso sétimo** - ZONA MISTA PREDOMINANTEMENTE DE INTERESSE SOCIAL : corresponde às áreas destinadas às populações de baixa renda e têm por objetivo garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, de forma a diminuir as desigualdades sociais expressas no território, bem como proporcionar a melhoria da qualidade de*



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA**

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP  
C.N.P.J. 67.172.437/0001-83 – www.holambra.sp.gov.br

Capital Nacional das Flores

vida da população carente, regularizando a posse ou a propriedade nessas áreas. O parcelamento de glebas inseridas nas ZEIS deve integrar os programas de habitação de interesse social e regularização fundiária, podendo ser realizado por iniciativa pública ou privada, sendo em ambos os casos imprescindível a atuação do poder público municipal no cadastramento e seleção das famílias beneficiadas; **inciso oitavo** - ZONA MISTA PREDOMINANTEMENTE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO : corresponde às áreas destinadas à manutenção e modernização de atividades produtivas, em especial vinculadas ao desenvolvimento tecnológico; **inciso nono** - ZONA MISTA PREDOMINANTEMENTE DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL : compreende às áreas inseridas nos núcleos históricos do Município, que abrigam rico patrimônio histórico e arquitetônico, composto por edificações, conjuntos urbanos e espaços de relevância para a memória e o significado simbólico do município, os quais devem ser objeto de medidas de preservação e conservação, sendo necessária a aplicação de parâmetros de controle de uso e ocupação do solo, inclusive controle da altura das edificações, com vistas à preservação de visadas e da paisagem urbana. Às vinte horas e cinquenta e dois minutos, os membros decidiram por bem suspender os trabalhos, retomando-os no dia vinte e quatro de abril de dois mil e dezenove, a partir das dezesseis horas. Sem nada mais a ser acrescentado, encerram-se os trabalhos.

*Flavio Schorbeem Rutgers*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*