PREFEITURA DE HOLAMBRA
O TRABALHO CONTINUA

Departamento Municipal de Obras e Planejamento <diretoria.obras@holambra.sp.gov.br>

Contribuições da VITAE para a LPOUS e Plano de Mobilidade de Holambra

1 mensagem

Ivo Szterling <is@vitaeurbanismo.com.br> 19 de maio de 2025 às 15:12
Para: "diretoria.obras@holambra.sp.gov.br" <diretoria.obras@holambra.sp.gov.br>, "habitacao@holambra.sp.gov.br" <habitacao@holambra.sp.gov.br>
Cc: "mariana@cafcorretora.com.br" <mariana@cafcorretora.com.br>

Prezada Yessica, boa tarde.

Conforme solicitado, segue documento com propostas da Vitae para ajustes às minutas da LPOUS de Holambra 2025 e da LC Alteração do Plano de Mobilidade.

Ficamos à disposição para esclarecimentos, caso necessário.

Atenciosamente,

VITAE
URBANISMO

Ivo Szterling
Diretor de Urbanismo

55 11 4872 0550
55 11 99881 1818

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105, Edifício Thera Offices, cj 701
Cidade Monções - 04571 010 - São Paulo - SP

www.vitaeurbanismo.com.br

LPOUS Holambra - Proposições 2.docx
2416K

VITAE
URBANISMO

MINUTA LPOUS HOLAMBRA – 2025
MINUTA LC ALTERAÇÃO PLANO DE MOBILIDADE

COMENTÁRIOS E PROPOSIÇÕES – 2º Relatório

COM BASE NA VERSÃO DE MINUTA ATUALIZADA PUBLICADA COM O EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA AUNDIÊNCIA PÚBLICA

Abril / 2025

INTRODUÇÃO:

Este segundo Relatório (complementar ao já encaminhado em fevereiro/25) apresenta uma série de propostas de ajustes pontuais ao **Projeto de Lei Complementar que disciplina o Parcelamento Ocupação e Uso do Solo Urbano de Holambra**, bem como a **Minuta para o Projeto de Lei Complementar do Plano de Mobilidade**, com novas versões divulgadas junto com o Edital de Convocação para Audiência Pública do dia 24/05/25.

De forma geral, entendemos que as propostas dos instrumentos estão bem concebidas e procuram garantir um crescimento urbano qualificado para o Município de Holambra, propondo um conjunto bastante detalhado de cuidados a serem observados, que estão, de forma geral, num patamar muito superior à maior parte das legislações municipais em vigor.

No entanto, nem sempre elevar o nível de exigência na produção urbana é factível. Subir demais a régua impacta numa produção bem mais cara de cidade e pode se descolar da realidade de mercado. Custos imobiliários excessivos implicam em elitizar o acesso à moradia, o que não é desejável.

Os comentários e proposições apresentados abaixo visam fazer uma reflexão sobre alguns aspectos e dosagens que entendemos terem sido formulados de forma talvez excessiva, implicando em aumentos importantes de custos de produção sem, na nossa visão, oferecerem um correspondente benefício que os justifique. As propostas abaixo visam dar um ajuste para tornar o projeto como um todo uma conquista de Holambra na direção de uma cidade cada vez melhor, mas de forma sustentável e viável dentro de nossa realidade econômica.

A Vitae Urbanismo se propõe a dar esta contribuição, aproveitando a experiência de seus sócios de mais de 30 anos de produção e desenvolvimento urbano em praticamente todos os estados do Brasil.

Seguem nossas ponderações enumeradas abaixo segundo os Artigos dos Projetos de Lei:

A. COMENTÁRIOS E PROPOSIÇÕES SOBRE A MINUTA DA LPOUS:

Art. 14. Deverão ser transferidas ao Município de Holambra as seguintes áreas em relação à área total da gleba:

.....

II. Área Verdes (AV), destinadas ao:

a. Sistema de Lazer (SL);

b. Sistema de Recuperação, Compensação e Preservação Ambiental (SPA).

.....

§ 3º As Áreas de Preservação Permanente (APP), fragmentos ou maciços arbóreos de vegetação nativa regional, brejos, planícies de inundação, lâminas d'água, lagoas e açudes existentes na gleba não poderão ser incluídos para compor o percentual de AV, por se tratar de áreas protegidas;

§ 4º Para o cálculo das áreas a serem transferidas ao município serão subtraídas da área total da gleba as áreas previstas no § 3º deste artigo.

Comentário: As Áreas Verdes (AV) estão subdivididas em SL e SPA, com funções claramente determinadas e distintas, uma para uso urbano de recreação (SL) e outra de preservação ambiental (SPA). Entedemos que, especificamente, os *"fragmentos ou maciços arbóreos de vegetação nativa regional"* devam ser preservados, ficando vedado o seu uso e cômputo como SL. Mas não vemos sentido em também ser vedado o seu uso como SPA, que pressupõe exatamente a função de preservação ambiental. Em outras palavras, a vegetação nativa existente dentro de APP ficaria excluída do cômputo para compor o percentual de AV, mas a vegetação nativa existente na gleba fora de APP poderia fazer parte do SPA.

Proposição:

§ 3º As Áreas de Preservação Permanente (APP), brejos, planícies de inundação, lâminas d'água, lagoas e açudes existentes na gleba não poderão ser incluídos para compor o percentual de AV, por se tratar de áreas protegidas;

§ 4º Para o cálculo das áreas a serem transferidas ao município serão subtraídas da área total da gleba as áreas previstas no § 3º deste artigo.

§ 5º Os fragmentos ou maciços arbóreos de vegetação nativa regional externos às Áreas de Preservação Permanente (APP) poderão computar no percentual de Áreas Verdes (AV) exclusivamente como SPA, ficando vedado o seu uso como SL.

Art. 23. As áreas que compõem o SL deverão possuir, no mínimo, as seguintes infraestruturas:

I. **Arborização, jardins e gramados;**
II. **Equipamentos de recreação infantil;**
III. **Equipamentos de academia ao ar livre;**
IV. **IV. Pista para caminhada;**
V. **Quadras de areia, grama e/ou concreto;**
VI. **Espaço de contemplação e permanência com acessos e circulação pavimentados;**
VII. **Bebedouros, lixeiras e bancos;**
VIII. **Iluminação geral e ornamental;**
IX. **Sistema de vídeo monitoramento;**
X. **Outras infraestruturas que a Administração Pública Municipal julgar necessários.**

§ 1º A Administração Pública Municipal irá publicar instrumento regulamentador com as características técnicas mínimas das infraestruturas.

§ 2º As infraestruturas apresentadas nos itens I, II, V, X são obrigatórias em todas as áreas que formam o SL, as demais infraestruturas poderão ser distribuídas conforme a conveniência da Administração Pública Municipal.

Comentário:

A proposta do Art. 23. Nos parece importante, no sentido de qualificar com mobiliário urbano os SL. No entanto, nos parece não levar em conta uma relação entre o porte do porte do empreendimento e o programa de mobiliário urbano.

Quando o enunciado exige "deverão possuir, **no mínimo**, as seguintes infraestruturas:" está obrigando, qualquer que seja o porte do empreendimento, mesmo que seja um pequeno loteamento com um único SL, à implantação dos 9 itens listados.

Por outro lado, o § 2º exige a implantação dos itens I, II, V e X em todos os SL de um empreendimento, mesmo que o projeto preveja a implantação de uma grande quantidade de SL, ou, ainda, de pequenos SL. Da forma como está redigido o texto, qualquer SL, mesmo os com áreas pequenas, deverão ter equipamentos de recreação infantil, quadras de areia, grama ou concreto. E se um projeto prever a implantação de 10 SL, deverá ter 10 equipamentos de recreação e 10 quadras.

Proposição:

Art. 23. Os projetos de loteamentos com área total acima de *200.000m²* deverão possuir, no mínimo, as seguintes infraestruturas, que deverão ser distribuídas nas áreas que compõem o SL:

I. **Arborização, jardins e gramados;**
II. **Equipamentos de recreação infantil;**
III. **Equipamentos de academia ao ar livre;**
IV. **Pista para caminhada;**
V. **Quadras de areia, grama e/ou concreto;**
VI. **Espaço de contemplação e permanência com acessos e circulação pavimentados;**
VII. **Bebedouros, lixeiras e bancos;**
VIII. **Iluminação geral e ornamental;**
IX. **Sistema de vídeo monitoramento;**
X. **Outras infraestruturas que a Administração Pública Municipal julgar necessários.**

§ 1º A Administração Pública Municipal irá publicar instrumento regulamentador com as características técnicas mínimas das infraestruturas.

§ 2º As infraestruturas acima listadas poderão ser distribuídas conforme a conveniência da Administração Pública Municipal.

§ 3º As infraestruturas apresentadas nos itens I, II, V, X são obrigatórias para loteamentos com área total menor que *200.000m²* e poderão ser distribuídas conforme a conveniência da Administração Pública Municipal.

Art. 27. A AI destinada ao EPC terá as seguintes características:

I. **Declividade máxima de 5% (cinco por cento);**

Comentário:

A exigência de declividade máxima de 5% para as AI nos parece extremamente rigorosa e deve dificultar a solução de muitos projetos, a depender da declividade natural do terreno. Achamos muito razoável um limite de 8%.

Proposição:

Art. 27. A AI destinada ao EPC terá as seguintes características:

II. Declividade máxima de 8% (oito por cento);

Art. 60. O interessado ficará sujeito à execução de todas as obras e serviços, conforme os projetos aprovados, sem qualquer ônus para o Município de Holambra.

Parágrafo único. As obras de infraestrutura serão executadas mediante prazos fixados em cronograma, no período máximo de três anos, prorrogáveis por mais dois anos a pedido e, excepcionalmente, prorrogáveis nas hipóteses abaixo relacionadas:

I. Greves na construção civil, Epidemias, Pandemias, Comoções ou calamidades públicas que impeçam ou reduzam o ritmo das obras;

II. Falta de materiais ou mão-de-obra no mercado;

III. Chuvas prolongadas e acima da média pluviométrica da região que dificultem as obras;

IV. Falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;

V. Embargos ou outras medidas judiciais que venham a sustar o andamento normal das obras.

Comentário:

O **Art. 60.** deixou de regulamentar os prazos de execução de obras para os empreendimentos aprovados em etapas, conforme previsto no **Art. 13**.

Proposição:

Art. 60. O interessado ficará sujeito à execução de todas as obras e

serviços, conforme os projetos aprovados, sem qualquer ônus para o Município de Holambra.

§ 1º. As obras de infraestrutura serão executadas mediante prazos fixados em cronograma, no período máximo de três anos, prorrogáveis por mais dois anos a pedido e, excepcionalmente, prorrogáveis nas hipóteses abaixo relacionadas:

I. Greves na construção civil, ...

§ 2º. Os empreendimentos aprovados com previsão de implantação em fases deverão respeitar o prazo e o tempo de prorrogação previstos no § 1º acima para cada fase de implantação isoladamente, sendo que o prazo para a implantação de cada fase subsequente terá início ao término do prazo da fase precedente.

Art. 114. Do valor devido de contrapartida, será deduzido em até 70% (setenta porcento) de seu total, o custo das mitigações e compensações definidas nos estudos técnicos.

Comentários:

1. O projeto de Lei prevê a obrigatoriedade de implantação nos loteamentos de diversos equipamentos e infraestruturas urbanas que deverão ser regulamentadas tecnicamente por instrumentos ou por exigência discricionária da Administração Pública Municipal.

   Alguns exemplos desta previsão:

   - Item XV do Art. 20. – Sistema de Vídeo monitoramento
   - Itens I a X do Art. 23 – Mobiliário Urbano

   Entendemos que o custo de implantação destes equipamentos, por serem definidos, quantificados e especificados por exigência discricionária e unilateral da Administração Municipal, devam compor e fazer parte do valor da contrapartida prevista no **Art. 108,** na forma do **Art. 114.**

2. Entendemos também que qualquer obra de infraestrutura externa ao loteamento que venham a ser implantadas por exigência do poder público ou das concessionárias de saneamento e energia, como melhorias viárias em áreas públicas ou em terrenos de terceiros, redes ou equipamentos de saneamento, tais como adutoras de água, emissários de esgoto, elevatórias, melhorias em ETEs, ETAs e reservatórios, redes de energia e iluminação pública etc., devem compor o valor da contrapartida prevista no **Art. 108**, na forma do **Art. 114**.

Proposição:

Art. 114. Do valor devido de contrapartida, será deduzido em até 70% (setenta porcento) de seu total os seguintes valores:

I. **O custo das mitigações e compensações definidas nos estudos técnicos.**
II. **Os equipamentos elencados no item XV do Art. 20 e nos itens I a X do Art. 23.**
III. **Todas as obras de infraestrutura urbana que vierem a ser exigidas pelo Poder Público ou por concessionárias de serviços públicos externas à área objeto do loteamento.**

B. COMENTÁRIOS E PROPOSIÇÕES SOBRE A MINUTA PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARA ALTERAÇÃO DO PLANO DE MOBILIDADE:

Art. 1º - Altera o inciso III e acrescenta o inciso IV do Artigo 17.
Nova redação: III - Hierarquia Viária Urbana, conforme ANEXO III.
IV - Características das Vias, conforme ANEXO IIIa.
Justificativa: Necessidade de adequação da hierarquia viária urbana, conforme anexo IV.

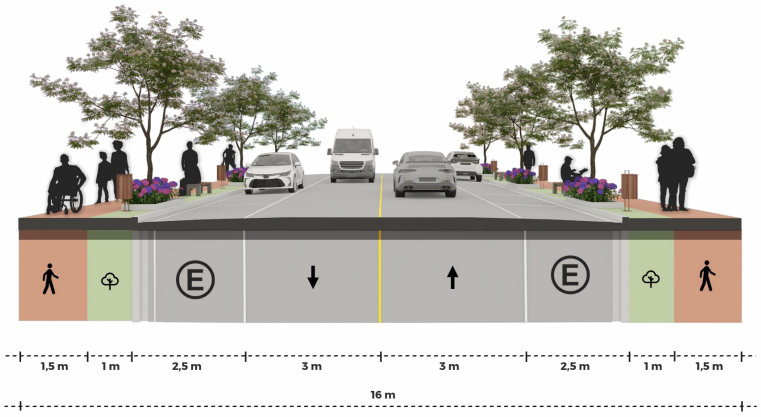
Comentário:
A nova concepção de "ruas completas" que visa adequar em projeto as diversas funções que as vias públicas desempenham, detalhando os modais de mobilidade, bem como a adequação das calçadas à segurança dos pedestres, à disposição de mobiliário urbano, à sinalização, arborização etc. requer um grau de flexibilidade bem maior em relação aos padrões da hierarquia viária, tendo em vista que as funções de cada rua nem sempre se adequam estritamente aos padrões básicos.
Neste sentido, é importante dar espaço à essa flexibilidade, prevendo (i) que as dimensões padrão das vias segundo a sua categoria são mínimas e podem variar para larguras maiores a critério do empreendedor e (ii) que podem ser apresentadas soluções diversas das dos padrões para a disposição de ciclovias, podendo ser implantadas como ciclovias nas calçadas ou canteiros centrais de vias arteriais, ou ciclofaixas, integradas ao leito carroçável.

Proposição:
Incorporar ao Art. 17 (ou em alguma inserção mais adequada) parágrafo prevendo:

- **Os perfis das vias urbanas por categorias elencados no Anexo IV são referenciais e poderão adotar dimensões maiores das mínimas ali descritas;**
- **A disposição das ciclovias projetadas poderá ter variações em relação aos perfis das vias urbanas elencados no Anexo IV, podendo ser implantadas como ciclovias nas calçadas ou canteiros centrais de vias arteriais, ou ciclofaixas, integradas ao leito carroçável, respeitando largura mínima de 2,50m para as bidirecionais e 1,50m para as monodirecionais.**

ANEXO IV – PERFIL DAS VIAS URBANAS

VIA LOCAL – TIPO 2



Comentário:

A **Via Local - Tipo 1**, com 16,00m de largura total, prevê um leito carroçável de 11,00m, com 2 faixas de rolamento de 3,00m, **uma faixa para estacionamento** com 2,50m e ciclovia de 2,50m. Entendemos que a proposta de perfil para a **Via Local – Tipo 2**, que não contempla ciclovia, deveria ter largura total de 13,50m, com leito carroçável de 8,50m, prevendo 2 faixas de rolamento de 3,00m e **uma faixa de estacionamento** de 2,50m. A proposta de perfil para a **Via Local – Tipo 2** com **2 faixas de estacionamento**, leito carroçável de 11,00m e largura total de 16,00m não se justifica, aumenta enormemente a impermeabilização por áreas asfaltadas desnecessariamente, encarece excessivamente o custo de

implantação dos loteamentos e, consequentemente, o custo da cidade e da moradia.

A grande maioria dos municípios adota como padrão de vias locais larguras totais entre 12,00m e 14,00m, com leitos entre 7,00m e 9,00m. Estabelecer como largura mínima de rua 16,00m para todo o município, a nosso ver, seria um exagero que não se justifica.

Proposição:

Reduzir a largura da **Via Local – Tipo 2** para 13,50m, com leito de 8,50m.

Acrescentar ao **ANEXO IVa** a categoria **Via Local – Tipo 2**, que não foi incluída.

Arquiteto Urbanista **IVO SZTERLING** – CAU A4359-1