



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

Fwd: DCVS: Sugestões de Ajuste na LPOUS e LCOE, e agendamento de reunião

1 mensagem

Departamento Municipal de Desenvolvimento Econômico e Habitação

<habitacao@holambra.sp.gov.br>

22 de maio de 2025 às

17:38

Para: Yessika Eltink Cahen <diretoria.obras@holambra.sp.gov.br>

PSC

----- Forwarded message -----

De: **Vitech Administração** <vitech.empresa@gmail.com>

Date: ter., 20 de mai. de 2025 às 11:19

Subject: DCVS: Sugestões de Ajuste na LPOUS e LCOE, e agendamento de reunião

To: <Habitacao@holambra.sp.gov.br>

Bom dia Max.

Conforme nossa conversa, seguem minhas sugestões e solicitações de ajuste no texto da LPOUS e LCOE.

Peço a gentileza de **agendarmos uma reunião até o dia 22/05/2025** para alinharmos esses pontos.

Na ocasião, gostaria também de receber um retorno sobre o projeto que apresentei em 16/05/2025.

Fico no aguardo do seu retorno.

Obrigado!

Atenciosamente,

Denilson

 (19) 9 9847-6786

--

Maxwell Ferreira de Campos

Diretor de Desenvolvimento Econômico e Habitação

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Holambra

 Alameda Mauricio de Nassau, 444 – Holambra/SP – Brasil Telefone: (19) 3802-8000 |  WhatsApp: (19) 99634-6348 Site: www.holambra.sp.gov.br |  Instagram: [@prefeituradeholambra](https://www.instagram.com/prefeituradeholambra)

"Estas informações são de uso exclusivo para assuntos relacionados aos interesses públicos da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Holambra"

2 anexos**Ajustes Consulta Pública2.pdf**

671K

**TABELA UNIFICADA.xlsx**

86K

AJUSTES NECESSÁRIOS NA LPOUS

LEI PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO

Art. 76

***Atual*:** As regras de ocupação do solo previstas nesta Lei Complementar aplicam-se a todo o território do Município de Holambra, ~~independentemente da data de aprovação dos loteamentos e demais empreendimentos,~~ prevalecendo, na ausência de legislação especial vigente, sobre as disposições estabelecidas em legislações anteriores.

***Ajuste*:** Deve complementar: “**Não serão atingidos por esta LC os processos protocolado até 31/12/2024 e que atendam minimamente os parâmetros de recuos laterais, frente e fundos, assim como, parâmetros de Taxa de Ocupação e Taxa de Aproveitamento, previstos por esta LC, salvo se a atual legislação for mais benéfica ao particular.**”

***Justificativa*:** Este ajuste se faz necessário para manter a segurança jurídica, visto que, a proposta de alteração da LEI é confusa e conflitante no anexo VI, onde objetiva-se proibir construção de 4º pavimento, impossibilitando o atingimento de TO e CA, concomitantemente.

Art. 78

Atual: Não serão considerados para efeito do cálculo do CA e TO, sem prejuízo da área permeável e demais exigências desta LC.

I. As construções sobrelevadas destinadas exclusivamente à casa de máquinas do(s) elevador(es) e caixa(s) d’água e barrilete(s), inclusive para efeito do número de pavimentos;

Ajuste: Deixar claro que “SUBSOLO” não será considerado para efeito do CA e TO. Assim evita-se interpretações equivocadas.

Art. 110

Atual: A contrapartida será exigida nos casos de:

- I. Parcelamentos do solo urbano;
- II. Fracionamentos;
- III. Empreendimentos nas seguintes condições: (...)

Ajuste: A contrapartida deve ser aplicada a **fracionamento com mais de 50 unidades habitacionais, ou executadas em mais de 01 bloco, visto que, 3% para obras de pequeno porte podem comprometer a viabilidade financeira do empreendimento, elevando custo da habitação.**

Art. 113

Atual: A alíquota da contrapartida, a pedido do interessado, poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento) em função do benefício ambiental, social e ou econômico que o empreendimento promova...

Ajuste: Precisa ser claramente definido o que caracterizará benefício ambiental, senão ficará subjetivo ao “humor” de quem avalia. Sugestão colocar:

- projeto de água de reuso para jardins
- projeto fotovoltaico para áreas comuns de fracionamento
- projeto arquitetônico com característica clássica/europeia

Art.121

Atual: A elaboração de EIV/RIV é obrigatória para:

II. Os parcelamentos do solo e os fracionamentos, independente de suas características ou dimensões;

Ajuste: Este texto vai burocratizar fracionamento vertical, cujo impacto é infinitamente menor que parcelamento do solo, o qual exige novas ruas, novas redes de água, esgoto e energia, etc. Necessário alterar para “parcelamento do solo, independente de suas características ou dimensões, e os fracionamentos acima de 50 unidades habitacionais.”

ANEXO IV

CATEGORIA	ÁREA CONSTRUÍDA (POR UH)	USO RESIDENCIAL					
		AUTOMÓVEL (VAGA POR UNIDADE)	VAGAS				
			MOTO	BICICLETA	CARGA E DESCARGA	EMBARQUE E DESEMBARQUE	VISITANTES
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Até 150m²	1	NA				5% (apenas para LAC)
	De 150m² a 500m²	2					
	Superior a 500m²	3					
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	Até 100m²	1	10%	5%	1 vaga/100UH	1 vaga/100UH	5%
	Acima de 100²	2					

Observações:

1. Para o cálculo do número de vagas de estacionamento, considerar o número inteiro imediatamente superior como critério de arredondamento.
2. Do total de vagas de estacionamento, reservar 2% (dois por cento) das vagas para pessoa com deficiência e 5% (cinco por cento) para pessoa idosa, conforme dispõe as Leis Federais n. 10.098/2000 – Promoção da Acessibilidade e n. 10.741/2003 – Estatuto da Pessoa Idosa, ou outras que venham a atualizá-las ou substituí-las.
3. As vagas destinadas aos visitantes e ao embarque/desembarque do Residencial Multifamiliar e LAC deverão ser localizadas na área externa à portaria de acesso.

Ajuste: Indicar que as vagas destinadas ao embarque/desembarque e carga/descarga podem ser demarcadas no estacionamento interno da Imóvel.

ANEXO VI

OCUPAÇÃO DO SOLO							USO DO SOLO			
T.O	C.A			ALTURA MÁXIMA (m) ³ C.A. BÁSICO	TP	RECUOS MÍNIMOS (m)			USOS PERMITIDOS	VAGAS ESTACIONAMENTO
	MIN.	BÁSICO	MÁX.			FRONTAL	LATERAL (ATÉ 2 PAV.)	LATERAL (> 2 PAV.)		
65%	0.10	H: 1.95 HCSI: 2.60	H: 2.60 HCSI: NA	H: 9.00 HCSI: 14.00	CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações	5.00	UMA LATERAL: 1.50	DUAS LATERAIS: 2.00	RESIDENCIAL E CONFORME ANEXO III	CONFORME ANEXO III e IV

IMÓVEL FRACIONADO	CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO									
TIPO	Nº MAX PAV	FRAÇÃO PRIVATIVA		RECUO FRONTAL DE VIAS PARTICULARES		RECUOS LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS		TP - ÁREA COMUM	VAGAS ESTACIONAMENTO	
		T.O.	C.A.	FRENTE PRINCIPAL (m)		ATÉ 2 PAV (m)	> 2 PAV (m)			
HORIZONTAL	2	65%	1.30	5.00		2.00	NA	CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações	CONFORME ANEXO III e IV	
VERTICAL	4 ¹	50%	2.00	3.00		2.00	4.00			

Ajuste: Há conflito entre as tabelas. Para imóveis HCSI, onde há permissão para altura 14m, não deve haver restrição quanto ao 4º pavimento. Do mesmo modo, se o fracionamento vertical respeita TO=50% e TA=2,0, há necessidade do 4º pavimento para se construir dentro dos parâmetros permitidos.

Justificativa: Imóvel com 3 pavimentos e aptos de 25m² trará muito mais impacto que imóvel com 4 pavimentos e aptos de 40m². Logo, restringir a quantidade de pavimentos não refletirá menor densidade e menor impacto, necessariamente.

A sugestão é simplificar e unificar as tabelas, evitando interpretações equivocadas e, ao mesmo tempo, dar maior relevância ao controle da TO e CA, parâmetros mais concretos.

PARÂMETROS QUE NECESSITAM AJUSTE:

- 1) na “Ocupação de Solo”, o recuo lateral deve ser 2,0m quando imóvel tem pé-direito acima de 4,0m. Tivemos esse problema no Flor d’Áldeia, com imóveis de 1 pavimento, mas que tinham pé-direito de 6,5m e beneficiavam-se de recuos de 1,5m criando muita sobra no imóvel vizinho. Ou seja, o parâmetro correto é a altura do imóvel, e não o número de pavimentos, para se definir o recuo lateral.
- 2) Já que fracionamentos verticais necessitam de vagas de visitante, o recuo frontal deveria ser 5m, em vez de 3m
- 3) O 4º pavimento não deve ter a observação “1” e ser limitado às área de outorga onerosa. O 4º pavimento é consequência da Ocupação do Solo. Se é permitido ocupar 50% aproveitamento 2,0 (o que já é o básico), então necessita-se do 4º pavimento.

ZMPR - ZONA MISTA PREDOMINANTEMENTE	TO	CA			ALTURA MAX	TP	RECUOS				VAGAS	USOS	PAVIMENTO MÁXIMO	
		MIN	BASICO	MAX			FRONTAL	LATERAL (H<4,0)	LATERAL (H>4,0)	FUNDOS				
sem fracionamento	H	65	0,1	2,0	2,6	9,0	LCOE	5,0	1,5	2,0	3,0	ANEXO III e IV	RESIDENCIAL	2
	HCSI	65	0,1	2,6	-	14,0	LCOE	5,0	1,5	2,0	4,0	ANEXO III e IV	ANEXO III	4
fracionamento horizontal	H	65	0,1	1,3	-	9,0	LCOE	5,0	1,5	2,0	3,0	ANEXO III e IV	RESIDENCIAL	2
	HCSI	65	0,1	1,3	-	14,0	LCOE	5,0	1,5	2,0	4,0	ANEXO III e IV	ANEXO III	2
fracionamento vertical	H	50	0,1	2,0	-	14,0	LCOE	5,0	2,0	4,0	4,0	ANEXO III e IV	RESIDENCIAL	4
	HCSI	50	0,1	2,0	-	14,0	LCOE	5,0	2,0	4,0	4,0	ANEXO III e IV	ANEXO III	4

LEI DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art.35

Atual: Os índices dos parâmetros construtivos dos estacionamentos são aqueles constantes no Anexo IV desta LC.



ANEXO IV

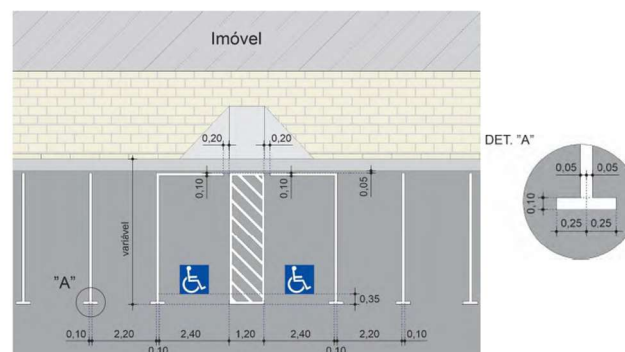
PARÂMETROS CONSTRUTIVOS DOS ESTACIONAMENTOS

DIMENSÃO DAS VAGAS			DIMENSÃO MÍNIMA DA LARGURA DA VIA DE ACESSO À VAGA POR ÂNGULO DE ESTACIONAMENTO (m)				
VEÍCULO	DIMENSÃO MÍNIMA (m)	ALTURA (m)	SENTIDO ÚNICO	0 a 45°	46 a 90°	SOMENTE CIRCULAÇÃO	
VEÍCULO DE PASSEIO/UTILITÁRIO	2,50 X 5,00	2,10		SENTIDO DUPLO	3,50	5,00	3,50
PESSOA COM DEFICIÊNCIA	conforme Código de Trânsito Brasileiro						
MOTOCICLETAS	1,00 X 2,00	2,00	EM PARALELO		60°	SOMENTE CIRCULAÇÃO	
CARGA E DESCARGA	3,00 X 10,00	2,00		5,50	6,00	5,50	
ÔNIBUS	3,50 X 15,00	3,50					

Ajustes:

- Essas restrições devem se limitar aos estacionamentos de uso público, ainda que particulares, como supermercados, hospitais, escolas, etc.
- Não faz sentido “engessar” medidas para estacionamentos particulares, onde o comprador adquire o imóvel já conhecendo suas características.
- Nem sempre as características estruturais do imóvel permitirão que 100% das vagas sejam “G” (2,5 x 5,0).
- Em última hipótese, o limite seria estabelecer percentual mínimo de vagas “G”, algo como 60%, permitindo que demais vagas sejam “M” (2,4) e “P” (2,3)
- Em SP, vagas seguem padrão 2,2m:

MSU - Pessoa com deficiência



- Indicar que as vagas destinadas ao embarque/desembarque e carga/descarga podem ser demarcadas no estacionamento interno da Imóvel, dentro da área de circulação, dada a sua temporariedade.

ZMPR – ZONA MISTA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL		TO	CA			ALTURA MAX	TP	RECUOS				VAGAS	USOS	PAVIMENTO MÁXIMO
			MIN	BÁSICO	MAX			FRONTAL	LATERAL (H<4,0)	LATERAL (H>4,0)	FUNDOS			
sem fracionamento	H	65	0,1	2,0	2,6	9,0	LCOE	5,0	1,5	2,0	3,0	ANEXO III e IV	RESIDENCIAL	2
	HCSI	65	0,1	2,6	–	14,0	LCOE	5,0	1,5	2,0	4,0	ANEXO III e IV	ANEXO III	4
fracionamento horizontal	H	65	0,1	1,3	–	9,0	LCOE	5,0	1,5	2,0	3,0	ANEXO III e IV	RESIDENCIAL	2
	HCSI	65	0,1	1,3	–	14,0	LCOE	5,0	1,5	2,0	4,0	ANEXO III e IV	ANEXO III	2
fracionamento vertical	H	50	0,1	2,0	–	14,0	LCOE	5,0	2,0	4,0	4,0	ANEXO III e IV	RESIDENCIAL	4
	HCSI	50	0,1	2,0	–	14,0	LCOE	5,0	2,0	4,0	4,0	ANEXO III e IV	ANEXO III	4