



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA  
Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural  
Departamento de Desenvolvimento Econômico e Habitação

Capital Nacional das Flores

FORMULÁRIO DE CONTRIBUIÇÕES

NOME COMPLETO:

ANTONIO JOAQUIM GERALDO HULSHOF

ENDEREÇO:

Rua Rota dos Imigrantes 1933

E-MAIL:

tory.hulshof@gmail.com

TELEFONE:

19-999526855

CONTRIBUIÇÃO 1

- Alteração na Aplicação da  
"Outorga Onerosa do direito de  
construir" "OOC"
- 1) com Alteração no Mapa do  
plano diretor.
- 2) Alteração para 6 PAVIMENTOS

CONTRIBUIÇÃO 2

Mantém o sub solo como  
não computável para estimular  
Vagas de garagens no perímetro  
urbano.

A Lei Complementar em questão já estabelece o arcabouço para o parcelamento, ocupação e uso do solo em Holambra, e o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) está previsto no Título V, Capítulo III, a partir do Art. 121.

Atualmente, a OODC é definida como: Art. 121

"A Outorga Onerosa do Direito de Construir consiste na permissão pelo Município de Holambra do exercício do direito de construir acima dos Coeficientes de Aproveitamento Básicos mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo interessado."

O cálculo dessa contrapartida é feito pela fórmula: Art. 123

" $C = (CAo - CAb) \times AT \times V$ " "sendo: C = Contrapartida financeira referente ao potencial construtivo adicional, a ser pago em moeda corrente; CAo = coeficiente de aproveitamento a ser utilizado pelo empreendimento, que deverá ser menor ou igual ao coeficiente máximo da zona de uso do imóvel; CAb = coeficiente de aproveitamento básico; AT = Área do Terreno em metros quadrados; V = Valor de referência para cobrança da outorga, expresso em 30 (trinta) unidades de UFESP"

Os parâmetros de dimensionamento, recuos, Coeficiente de Aproveitamento (CA) e Taxa de Ocupação (TO) são atualmente definidos nas Tabelas dos Anexos VI a XII da Lei Complementar (Art. 68).

## **Sugestão para Alteração da Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**

A proposta de alterar a aplicação da OODC para permitir **até 6 pavimentos**, com diferentes condições para zonas turísticas e residenciais, é bastante pertinente e pode trazer benefícios significativos para o desenvolvimento urbano de Holambra, alinhando-se com as características e vocações do município.

### **1. Nas Zonas Turísticas (Zona Mista Especial de Interesse Turístico)**

Para as áreas classificadas como "Zona Mista Especial de Interesse Turístico" (mencionada no Anexo IX e no Art. 83), a sugestão é permitir a construção de edificações de uso misto (comércio, serviços e residências) com até 6 pavimentos, mediante a aplicação da OODC.

#### **Detalhes da Proposta:**

**Uso Misto:** A lei já prevê a classificação "Mista" para edificações destinadas à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial (Art. 69, III). Nas zonas turísticas, essa flexibilidade de uso é crucial para dinamizar a economia local e oferecer uma experiência mais completa aos visitantes e moradores. A coexistência de comércio no térreo, serviços nos primeiros pavimentos e residências nos andares superiores pode criar ambientes urbanos vibrantes e autossuficientes.

**Fachadas Típicas de Influência Holandesa:** Este é um ponto forte e distintivo de Holambra. O Art. 83 já estabelece que:

  
Antonio Hulshof  
CPF: 819.293.318-00

"Na Zona Mista Especial de Interesse Turístico e Zona Mista Especial de Interesse Histórico e Cultural fica estabelecido que a ocupação do solo deverá seguir a tipologia arquitetônica e paisagística típica de influência holandesa." "§ 1º. Poderão ser adotados parâmetros distintos dos apresentados nesta LC para que se cumpra o estabelecido neste artigo." "§ 2º. Ficará sob responsabilidade da Administração Pública Municipal a elaboração de legislação específica com os parâmetros excepcionais e as características construtivas que serão consideradas típicas de influência holandesa." Isso significa que a Lei já abre a possibilidade para parâmetros urbanísticos diferenciados nessas zonas, justamente para preservar e promover a identidade holandesa. **A aplicação da OODC para permitir mais pavimentos (até 6) nessas áreas poderia ser condicionada à rigorosa observância e incorporação dessas características arquitetônicas e paisagísticas típicas.** Isso incentivaria investimentos em construções que valorizem a cultura local, ao mesmo tempo em que permitem maior adensamento e aproveitamento do solo.

**Restrição em Áreas Sociais:** É fundamental que a aplicação da OODC nas zonas turísticas não prejudique ou modifique a atual destinação das áreas sociais dentro da área turística

## ***2. Nas Zonas Residenciais (Zonas Mistas Predominantemente Residenciais)***

Para as áreas classificadas como "Zona Mista Predominantemente Residencial" (mencionada no Anexo VI), a proposta é permitir a construção de edificações exclusivamente residenciais com até 6 pavimentos, também mediante a aplicação da OODC.

### **Detalhes da Proposta:**

**Uso Exclusivamente Residencial:** Manter o uso exclusivamente residencial nessas zonas preserva o caráter e a tranquilidade desses bairros, evitando a introdução de atividades comerciais ou de serviços que possam gerar impactos indesejados (como tráfego intenso, ruído excessivo etc.).

**Aumento da Densidade:** A permissão para construir até 6 pavimentos, em vez dos limites atuais (que seriam definidos no Anexo VI), permite um adensamento vertical controlado. Isso é crucial para otimizar o uso da infraestrutura existente (água, esgoto, energia, transporte) e evitar a expansão horizontal desordenada da cidade, que gera maiores custos de infraestrutura e deslocamento.

**Viabilidade Econômica:** A possibilidade de construir mais unidades em um mesmo lote, mesmo com o custo da OODC, pode tornar os empreendimentos mais viáveis economicamente, o que se traduz em custos mais acessíveis para os compradores. Isso se alinha com a justificativa de "viabilizar construções em áreas residenciais previamente autorizadas com custos mais econômicas para a população residente".

## ***3. Aplicação da OODC na Lei de Uso e Ocupação***

A sugestão de aplicar a OODC após um Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 1.95 e uma Taxa de Ocupação (TO) de 65% para até 6 pavimentos é uma definição clara dos gatilhos para a cobrança da outorga.

### **Detalhes da Proposta:**



Antonio Hulshof  
CPF: 819.293.318-00

**Limites para OODC:** Atualmente, a OODC é cobrada sobre o que excede o "Coeficiente de Aproveitamento Básico" (CAb), conforme Art. 121, Parágrafo único. A proposta é que, para as zonas turísticas e residenciais específicas, o CAb seja estabelecido em um valor que permita uma construção inicial sem outorga, e que a partir de um CA de 1.95 e uma TO de 65%, a OODC seja aplicada para permitir a construção de mais pavimentos, até o limite de 6 pavimentos.

**Exemplo:** Se o CAb atual para uma zona residencial for 1.0, e a TO básica for 50%, a proposta significa que, para construir além desses limites (por exemplo, até 1.95 de CA e 65% de TO), não haveria cobrança de OODC. A outorga incidiria apenas para o que exceder 1.95 de CA e 65% de TO, permitindo atingir os 6 pavimentos. Isso incentivaria a construção de edifícios mais altos e densos, mas de forma controlada e com contrapartida financeira.

**Flexibilidade e Controle:** Definir esses limites (CA 1.95 e TO 65%) como os pontos de partida para a OODC oferece um equilíbrio entre a flexibilidade para o construtor e o controle do município. Permite um adensamento considerável antes da cobrança, o que pode ser um incentivo para o desenvolvimento, e a cobrança da OODC para o potencial construtivo adicional garante que o município receba recursos para investir em infraestrutura e serviços públicos, mitigando os impactos do adensamento.

**Harmonização com o Código de Obras:** É importante que esses novos parâmetros de CA, TO e número de pavimentos sejam devidamente harmonizados com o futuro "Código de Obras e Edificações" (LC XXXX/XXXX), que é mencionado em diversos artigos da minuta (Art. 17, XIII, b; Art. 82; Art. 89).

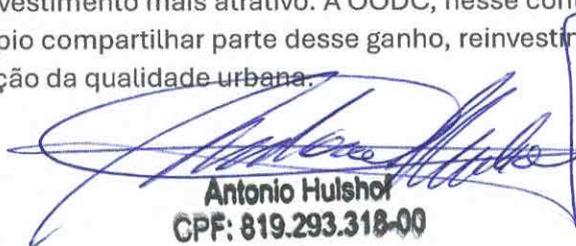
## JUSTIFICATIVAS E BENEFÍCIOS

A sugestão das justificativas apresentadas são robustas e se alinham com os objetivos de um planejamento urbano sustentável e economicamente viável:

### **1 - Aproveitar a ideia de utilização mista de uso comercial, serviços e residencial na Holanda com a viabilidade econômica de criação de fachadas típicas na construção:**

**Identidade Cultural:** Holambra tem uma identidade cultural holandesa muito forte, que é um de seus maiores atrativos turísticos. A Lei já reconhece isso no Art. 83. Ao permitir o adensamento vertical em zonas turísticas com uso misto, e condicionar isso à manutenção das fachadas típicas, o município não só preserva sua identidade, mas a fortalece. Edifícios mais altos com arquitetura característica podem se tornar marcos visuais e atrair mais investimentos.

**Viabilidade Econômica:** A construção de edifícios de uso misto com maior número de pavimentos aumenta o potencial de retorno financeiro para os empreendedores. Isso pode compensar o custo adicional de incorporar elementos arquitetônicos específicos das fachadas holandesas, tornando o investimento mais atrativo. A OODC, nesse contexto, se torna um mecanismo para o município compartilhar parte desse ganho, reinvestindo-o na própria infraestrutura e na manutenção da qualidade urbana.



Antonio Hulshof  
CPF: 819.293.318-00

**Dinamismo Urbano:** A mistura de usos (comércio, serviços, residências) em um mesmo edifício ou quarteirão cria áreas mais dinâmicas, onde as pessoas podem morar, trabalhar e se divertir sem grandes deslocamentos. Isso reduz a necessidade de transporte, diminui o tráfego e promove a vitalidade urbana, especialmente em zonas turísticas que se beneficiam de movimento constante.

## **2 - Importância de viabilizar construções em áreas residenciais previamente autorizadas com custos mais econômicas para a população residente:**

**Acessibilidade à Moradia:** O adensamento vertical em zonas residenciais, permitido pela OODC, pode aumentar a oferta de moradias em áreas já urbanizadas e com infraestrutura. Isso é fundamental para conter a especulação imobiliária e tornar a moradia mais acessível, especialmente para a população residente que busca opções mais econômicas. Ao permitir mais unidades por lote, o custo do terreno por unidade habitacional diminui, o que pode se refletir no preço final dos imóveis.

**Otimização da Infraestrutura:** Construir em áreas já dotadas de infraestrutura (água, esgoto, energia, transporte público) é mais eficiente e sustentável do que expandir a cidade para novas áreas. A OODC, ao permitir esse adensamento, contribui para a otimização dos investimentos públicos em infraestrutura, pois os custos de implantação de novas redes são evitados ou minimizados. Os recursos arrecadados com a OODC podem ser direcionados para a melhoria e manutenção dessa infraestrutura existente, conforme previsto no Art. 126 para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

**Redução de Custos Indiretos:** Menor necessidade de deslocamento para trabalho, estudo ou lazer, devido à maior oferta de moradias próximas a centros de atividades, resulta em economia de tempo e dinheiro para os moradores, além de reduzir a pegada de carbono da cidade.

**Revisão dos Anexos:** Os Anexos VI (Parâmetros Urbanísticos Zona Mista Predominantemente Residencial) e IX (Parâmetros Urbanísticos Zona Mista Especial de Interesse Turístico) da Lei Complementar precisariam ser atualizados para refletir os novos Coeficientes de Aproveitamento (básico e máximo), as Taxas de Ocupação e os limites de pavimentos (até 6) para as respectivas zonas.

**Regulamentação da OODC:** O Art. 123 que define o cálculo da OODC precisaria ser ajustado ou complementado para incorporar os novos gatilhos de CA 1.95 e TO 65% como base para a cobrança, caso a intenção seja que a outorga incida apenas sobre o que exceder esses valores, e não o CA<sub>b</sub>. Se a intenção for que 1.95 seja o novo CA<sub>b</sub> para essas zonas, isso deve ser explicitado.

**Legislação Específica para Fachadas:** O Art. 83, § 2º já prevê a elaboração de "legislação específica com os parâmetros excepcionais e as características construtivas que serão consideradas típicas de influência holandesa". Essa legislação seria crucial para garantir a qualidade arquitetônica das novas edificações nas zonas turísticas.

**Definição de "Áreas Sociais":** É importante definir claramente o que se entende por "áreas sociais" ou "empreendimentos de interesse social" para aplicar a restrição da OODC de forma justa e transparente, talvez referenciando o Anexo X e o Art. 103, II

  
Antonio Hulshof  
CPF: 819.293.318-00

**Estudos de Impacto:** Embora a OODC seja um instrumento de mitigação, o aumento da densidade e do número de pavimentos pode exigir estudos de impacto mais aprofundados, como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e o Estudo de Impacto de Trânsito (EIT), conforme previsto no Título V, Capítulo I (Art. 107 e Art. 108), para garantir que a infraestrutura existente suporte o adensamento e que os impactos negativos sejam devidamente mitigados.

Em suma, a sugestão é um passo estratégico para o desenvolvimento urbano de Holambra, permitindo um crescimento verticalizado e sustentável, que valoriza a identidade cultural do município e busca soluções mais econômicas para a moradia, ao mesmo tempo em que gera recursos para investimentos públicos através da Outorga Onerosa.



Antonio Hulshof  
CPF: 819.293.318-00