



RELATÓRIO DEVOLUTIVO DAS CONTRIBUIÇÕES RECEBIDAS NA CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICA

CONTRIBUIÇÃO 01

Nando Francatto

Consulta pública

1 mensagem

Nando Francatto <f[REDACTED]1@gmail.com>

13 de maio de 2025 às 09:10

Para: diretoria.obras@holambra.sp.gov.br, habitacao@holambra.sp.gov.br

Bom dia a todos tudo bem?

Gostaria de saber como é por onde que está sendo feito o cadastro para as casas populares que serão liberadas aqui na cidade de Holambra.

Eu vi que já foi liberado as 100 cartas de crédito para reforma de algumas casas.

Mas queria saber mesmo referente as casas populares. Do programa minha casa minha vida.

Desde já obrigado.

Devolutiva:

A contribuição trata-se de questionamento acerca de programas específicos de habitação do Governo Federal e Estadual, não sendo, portanto, tema da referida consulta pública.

CONTRIBUIÇÃO 02

Diana Bakker

Consulta Pública

1 mensagem

Diana Paula Bakker <b[REDACTED]p@gmail.com>

13 de maio de 2025 às 14:51

Para: "diretoria.obras@holambra.sp.gov.br" <diretoria.obras@holambra.sp.gov.br>, "habitacao@holambra.sp.gov.br" <habitacao@holambra.sp.gov.br>

Olá!

Gostaria de contribuir com minha opinião/sugestão sobre alguns pontos das leis que serão levadas a audiência pública no próximo dia 24/05/25:

- 1- LPOUS - art.80 - acrescentaria o item: "abrigo para carros"
- 2- Zoneamento: tornaria a av. das Tulipas até o Parque Van Gogh - ZMEIT
- 3- dos recuos - na av. Maurício de Nassau - para manter e assegurar uma faixa verde deixaria aqui um recuo de 7,00m.

Atenciosamente,



arg. Diana Bakker

cel. (19) 9906-0330
bakker-dp@gmail.com

Devolutiva:

Item 1: O item será incorporado na redação final da legislação;

Item 2: O item será incorporado na redação final da legislação;

Item 3: A sugestão não será incorporada ao texto final.

A proposta de estabelecer recuo frontal de 7,00 metros na Av. Maurício de Nassau foi rejeitada por não estar respaldada por estudo técnico e por contrariar o princípio de uniformidade e coerência normativa da LPOUS. A



definição de recuos deve seguir critérios de zoneamento e tipologia viária, sendo alterações pontuais tratadas por diretrizes específicas, fora do escopo da norma geral.

CONTRIBUIÇÃO 03

Alexandre

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

De: **Alexandre Freitas** <alexandre.freitas@gmail.com>

Date: qua., 14 de mai. de 2025 às 09:32

Subject: Consulta Pública

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

Bom dia,

Sou morador de Holambra e gostaria de enviar sugestões para serem discutidas na Consulta no tema: Mobilidade Urbana

* Fiscalização dos carros estacionados em ciclovias em toda a cidade (inclusive em frente a Guarda Municipal da Cidade) , aos fins de semana os turistas estacionam os carros em ciclovias por toda a parte.

* Melhorar a acessibilidade nas calçadas, para todos os pedestres.

* Implantar mais calçadas na cidade, nas vias rurais vejo um número de pedestres caminhando sem segurança devido ausência total de calçadas.

Um abraço e obrigado!
Alexandre C Freitas

Devolutiva:

A sugestão será incorporada parcialmente ao processo de regulamentação e implementação da LPOUS. As propostas de fiscalização de ciclovias, melhoria das calçadas e implantação de calçamento em áreas rurais serão consideradas no desenvolvimento dos instrumentos complementares da política de mobilidade urbana e acessibilidade. A regulamentação será articulada com os órgãos competentes para garantir a segurança dos pedestres, ciclistas e a qualidade dos espaços públicos.

CONTRIBUIÇÃO 04

Vitae Urbanismo

Vide anexo 01

Devolutiva:

Vide anexo 01

CONTRIBUIÇÃO 05

Vitech Administração

Item 01



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

Capital Nacional das Flores

Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural

Departamento de Desenvolvimento Econômico e Habitação

Página

3 de 8

Data:

02/06/2025

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.

Devolutiva:

A sugestão foi não incorporada ao texto final da LPOUS.

A proposta de preservar automaticamente a validade de processos protocolados até 31/12/2024 não será adotada, uma vez que o Decreto Municipal nº 1956/2025 suspende os efeitos das certidões de diretrizes e a tramitação de novos empreendimentos no município. A decisão visa garantir segurança jurídica, planejamento responsável e controle do crescimento urbano até a publicação da nova legislação urbanística.

Item 02

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.

Devolutiva:

A sugestão foi incorporada ao texto final.

O artigo 78 será ajustado para prever que áreas de subsolo destinadas exclusivamente a estacionamento, e situadas abaixo do nível do terreno natural, não sejam computadas no cálculo da Taxa de Ocupação nem do Coeficiente de Aproveitamento, desde que atendam integralmente às normas técnicas e ao Código de Obras.

Item 03



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.

Devolutiva:

A sugestão não será incorporada ao texto final.

A minuta da LPOUS já estabelece mecanismos de isenção e redução de contrapartida proporcionalmente ao impacto e ao porte do empreendimento. A proposta de restringir sua aplicação a projetos com mais de 1 bloco ou 50 unidades inviabilizaria o uso do instrumento em quase todos os casos do município, contrariando seu objetivo de promover redistribuição territorial e justiça urbanística.

Item 04

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

Devolutiva:

A sugestão não será incorporada ao texto final.

O artigo 113 da minuta da LPOUS já estabelece critérios objetivos para a redução da alíquota da contrapartida, inclusive em razão de benefício ambiental, como obtenção de certificações. Portanto, a proposta apresentada já está contemplada na redação atual do texto.

Item 05



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.”**

Devolutiva:

A sugestão não será incorporada ao texto final.

A proposta de condicionar a obrigatoriedade de EIV apenas a parcelamentos do solo ou fracionamentos com mais de 50 unidades habitacionais é oposta aos objetivos da LPOUS, uma vez que isentaria a grande maioria dos fracionamentos verticais previstos no município. O texto atual será mantido, assegurando maior efetividade no controle de impactos urbanos.

Item 06

ANEXO IV

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

Observações:

- Para o cálculo do número de vagas de estacionamento, considerar o número inteiro imediatamente superior como critério de arredondamento.
- 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.
- 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.

Devolutiva:

A sugestão será incorporada ao texto final.

O Anexo IV será ajustado para permitir que vagas de embarque/desembarque e de carga/descarga possam ser demarcadas dentro da área de circulação interna do imóvel, desde que respeitem as normas técnicas de sinalização e segurança.

Item 07



ANEXO VI

| T.O. | C.A. | | | | ALTURA Máxima (m) C.A. (Módulo) | TP | RECUOS MÍNIMOS (m) | | | USOS DO SOLO | |
|------|------|----------------------|----------------------|-----------------------|--|------|---------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------|----------------------|
| | MÍN. | BÁSICO | MÁX. | H. 9,00 | | | FRONTAL | LATERAL (ATÉ 2 PAV.) | LATERAL (> 2 PAV.) | USOS PERMITIDOS | VAGAS ESTACIONAMENTO |
| 45% | 0,10 | H: 1,80 HCS: 1,30 | H: 2,40 HCS: 1,80 | H: 9,00 HCS: 14,00 | CONFORME UDE - Lei de Códigos de Obras e Edificações | 3,00 | LINHA LATERAL: 1,50 | DUAS LATERAIS: 1,00 | RESIDENCIAL E CONFORME ANEXO II | CONFORME ANEXO II e IV | |

| TIPO | Nº MÁX. PAV. | FRAÇÃO PRIVATIVA | | RECULO FRONTAL DE VIAS PARTICULARES | | RECULO LATERAL, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS | | TP - ÁREA COMUM | VAGAS ESTACIONAMENTO |
|------------|--------------|------------------|------|-------------------------------------|----------------|--|--|------------------------|----------------------|
| | | T.O. | C.A. | FRONTE PRINCIPAL (m) | ATÉ 2 PAV. (m) | > 2 PAV. (m) | | | |
| HORIZONTAL | 2 | 45% | 1,30 | 5,00 | 2,00 | NA | CONFORME UDE - Lei de Códigos de Obras e Edificações | CONFORME ANEXO II e IV | |

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'Aldeia, 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.

| ZMFR - ZONA MISTA PREDOMINANTE | TO | C.A. | | | ALTURA MÁX. | TP | RECUOS | | | | VAGAS | USOS | PAVIMENTO MÁXIMO | |
|-----------------------------------|------|------|--------|------|----------------|------|---------|-----------------|-----------------|--------|-------|---------------|---------------------|---|
| | | MÍN. | BÁSICO | MÁX. | | | FRONTAL | LATERAL (H=4,0) | LATERAL (H=4,0) | FUNDOS | | | | |
| sem fracionamento | H | 65 | 0,1 | 2,0 | 2,6 | 9,0 | LODE | 5,0 | 1,5 | 2,0 | 3,0 | ANEXO II e IV | RESIDENCIAL | 2 |
| | HCSI | 65 | 0,1 | 2,6 | - | 14,0 | LODE | 5,0 | 1,5 | 2,0 | 4,0 | ANEXO II e IV | ANEXO III | 4 |
| fracionamento horizontal | H | 65 | 0,1 | 1,3 | - | 9,0 | LODE | 5,0 | 1,5 | 2,0 | 3,0 | ANEXO II e IV | RESIDENCIAL | 2 |
| | HCSI | 65 | 0,1 | 1,3 | - | 14,0 | LODE | 5,0 | 1,5 | 2,0 | 4,0 | ANEXO II e IV | ANEXO III | 2 |
| fracionamento vertical | H | 50 | 0,1 | 2,0 | - | 14,0 | LODE | 5,0 | 2,0 | 4,0 | 4,0 | ANEXO II e IV | RESIDENCIAL | 4 |
| | HCSI | 50 | 0,1 | 2,0 | - | 14,0 | LODE | 5,0 | 2,0 | 4,0 | 4,0 | ANEXO II e IV | ANEXO III | 4 |

Devolutiva:

A sugestão será parcialmente incorporada ao texto final.

Será realizada a reformulação das tabelas do Anexo VI, com o objetivo de tornar mais clara a finalidade da limitação do número de pavimentos. O novo regramento estabelecerá que edificações para qualquer uso poderão ter até 3 pavimentos, com exceções específicas:

- (1) edificações com uso hoteleiro poderão atingir até 4 pavimentos, exceto em zonas mista especial de interesse histórico e cultural;
- (2) os demais usos poderão atingir o 4º pavimento mediante pagamento de outorga onerosa, nas zonas que a autorizam.



Essa medida visa compatibilizar parâmetros técnicos, paisagísticos e jurídicos, e facilitar a compreensão dos dispositivos urbanísticos pelos usuários da legislação.

CONTRIBUIÇÃO 06

Flávio Antônio Pepe

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

De: Flávio Pepe <fl.██████████e@gmail.com>

Date: qua., 21 de mai. de 2025 às 09:15

Subject: Consulta Pública

To: <diretoria.obras@holambra.sp.gov.br>

Para Gleba Urbana

- como fica o cálculo do coeficiente de aproveitamento mínimo
- quais fatores podem ser utilizados para redução do IPTU

Grato.

Atenciosamente,

Flávio Antônio Pepe

Devolutiva:

A sugestão foi classificada como não incorporada, por se tratar de um pedido de esclarecimento, e não de uma proposta normativa.

O conteúdo da manifestação, no entanto, será considerado como subsídio para orientações técnicas e regulamentações futuras, especialmente no que se refere à aplicação do coeficiente de aproveitamento mínimo e à articulação entre a LPOUS e políticas tributárias como o IPTU progressivo ou incentivos fiscais.

CONTRIBUIÇÃO 07

Imobiliária Flores de Holambra

Vide anexo 02

Devolutiva:

A sugestão será incorporada parcialmente ao processo de implementação das leis em discussão.

Os questionamentos apresentados não implicam alterações no texto da minuta, mas serão considerados para orientar a produção de estudos técnicos, materiais explicativos e articulações com planos setoriais como mobilidade urbana, habitação, infraestrutura e cultura. As observações refletem preocupações legítimas e serão incorporadas como subsídios à gestão pública participativa.

CONTRIBUIÇÃO 08

CAF Imobiliária

Vide anexo 03



Devolutiva:

Vide anexo 03

CONTRIBUIÇÃO 09

Hélio dos Passos

Consulta pública

1 mensagem

Hélio dos Passos <pe[REDACTED]4@gmail.com>
Cco: habitacao@holambra.sp.gov.br

22 de maio de 2025 às 23:47

Olá, boa noite!

Gostaria de deixar minha sugestão na consulta pública sobre a nova lei de parcelamento, ocupação e uso do solo da nossa cidade de Holambra. Acredito que seria importante que as construções na cidade tivessem um limite de até 3 andares no máximo, independentemente do local onde estão sendo feitas, porque acho que isso ajuda a manter a paisagem bonita e característica de Holambra, que é uma cidade turística e charmosa justamente por não ter muitos prédios altos. Difícil ver isso em outros lugares.

Entendo que algumas exceções podem ser feitas e por isso sugiro que hotelarias e pousadas possam ter até 4 andares especialmente nas áreas de interesse turístico. Nos outros locais da cidade, se realmente for necessário construir com 4 andares, que isso só aconteça mediante alguma contrapartida para o município, mesmo assim, melhor não.

Faço essa sugestão porque acho importante preservar o visual da cidade que tanto gosto, que é uma das coisas que mais atrai os visitantes e faz da Holambra um lugar diferenciado. Prédios muito altos podem descaracterizar o jeito de cidade pequena que tanto encanta quem mora e quem visita.

Agradeço a oportunidade de participar e parablenizo a Prefeitura pela abertura para ouvir a população. Boa sorte a todos.

Espero que a sugestão seja ouvida.

Devolutiva:

A sugestão será parcialmente incorporada ao texto final.

A proposta de limitar todas as construções a até 3 andares foi rejeitada por não se alinhar à lógica de zoneamento da LPOUS.

No entanto, a proposta de permitir até 4 andares para hotelaria em zonas turísticas, e de vincular o 4º pavimento nos demais casos a contrapartidas ao município, será incorporada de forma compatível com os mecanismos já previstos no texto (como a outorga onerosa).

Yessika Eltink Cahen

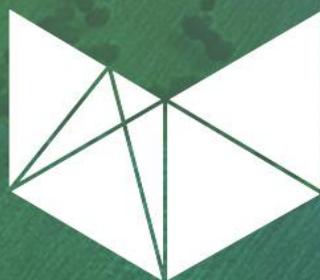
Diretora do Departamento de Obras e
Desenvolvimento Urbano e Rural

Maxwell Ferreira de Campos

Diretor do Departamento de Desenvolvimento
Econômico e Habitação



ANEXO 01



VITAE

U R B A N I S M O

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). Entendemos 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.

Devolutiva:

A sugestão é pertinente no aspecto técnico, uma vez que o conceito de SPA está justamente relacionado à preservação ambiental e pode incorporar áreas com vegetação nativa, desde que fora das APP. A vedação total ao cômputo dessas áreas pode, de fato, gerar um desestímulo à sua preservação voluntária. Assim, acatamos parcialmente a proposta, com a ressalva de que tal cômputo só será possível mediante laudo técnico e georreferenciamento da vegetação, além de registro cartorial como área institucional ambiental.

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. 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 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.

Devolutiva:

A proposta traz uma contribuição importante ao buscar maior proporcionalidade entre o porte do loteamento e a obrigatoriedade dos elementos de infraestrutura urbana nos Sistemas de Lazer (SL). A preocupação com a onerosidade excessiva em empreendimentos menores ou com múltiplos SLs é pertinente e condiz com o princípio da razoabilidade.

Contudo, identificamos que houve um erro material na redação atual do §2º, no qual os incisos obrigatórios foram referidos incorretamente como I, II, V e X. O correto são os incisos I (Arborização, jardins e gramados), VII (Bebedouros, lixeiras e bancos) e VIII (Iluminação geral e ornamental).

A redação será, portanto, ajustada e desdobrada em dois parágrafos, conforme sugerido, de modo a:

1. Corrigir os itens efetivamente obrigatórios em todos os SLs;
2. Estabelecer a exigência integral dos itens I a X para o conjunto das áreas que formam o SL, respeita a razoabilidade;
3. Garantir flexibilidade técnica à Administração Municipal na alocação dos demais equipamentos, respeitando critérios urbanísticos e de impacto.

Esses ajustes asseguram a qualificação dos espaços públicos de lazer, sem comprometer a viabilidade de projetos menores ou com ocupações específicas. O detalhamento das características técnicas continuará sujeito a regulamentação posterior, conforme previsto no §1º.

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. Acharmos 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);**

Devolutiva:

A proposta será acatada integralmente. Reconhece-se que o limite de 5% pode representar um entrave técnico.

A elevação do limite para 8% mantém os critérios de acessibilidade dentro dos parâmetros admitidos por normas técnicas (como a ABNT NBR 9050), desde que o projeto arquitetônico do equipamento e sua infraestrutura de acesso atendam às exigências legais de inclusão e mobilidade.

A redação do artigo será atualizada conforme proposto.

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.

Devolutiva:

A proposta será acatada integralmente, por promover maior segurança jurídica e coerência com o disposto no Art. 13 da minuta, que já prevê a possibilidade de aprovação de empreendimentos em fases. A inclusão do §2º contribui para o detalhamento procedimental, assegurando clareza quanto à contagem dos prazos de execução e prorrogação para cada fase individualmente.

Art. 114. Do valor devido de contrapartida, será deduzido em até 70% (setenta por cento) 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 por cento) 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.

Devolutiva:

A sugestão será acatada parcialmente, por conflitar com as premissas estruturantes adotadas na formulação da Lei Complementar, que estabelecem uma distinção conceitual clara entre os diferentes tipos de investimentos envolvidos na produção urbana:

1. Investimentos de viabilidade: referem-se às obras e aportes indispensáveis à própria operação do empreendimento, como redes de infraestrutura básicas e acessos. São de responsabilidade exclusiva do empreendedor.
2. Obras obrigatórias: consistem nos elementos urbanísticos mínimos exigidos para a qualificação do meio urbano, como mobiliário, paisagismo e dispositivos de segurança em loteamentos. São exigências vinculadas à política pública local e também de responsabilidade exclusiva do empreendedor, como condição para o licenciamento.
3. Investimento de contrapartida: trata-se de uma compensação financeira de caráter redistributivo, devida ao Município como retribuição pela valorização do solo urbano decorrente do novo empreendimento.
4. Mitigações e compensações: decorrem de impactos específicos identificados em estudos técnicos (EIV, RIV, RIT etc.) e devem ser absorvidas preferencialmente pelo próprio empreendedor. A legislação prevê que até 70% do valor da contrapartida poderá ser deduzido em função do custo dessas intervenções específicas, desde que comprovadas tecnicamente.

Dessa forma, a inclusão de itens obrigatórios e padronizados como dedutíveis da contrapartida comprometeria a lógica distributiva do instrumento. A contrapartida deve manter-se desvinculada das obrigações mínimas exigidas para o parcelamento e qualificação dos espaços urbanos. Obras externas poderão ser consideradas apenas quando diretamente vinculadas a impactos comprovados nos estudos técnicos, com previsão expressa em parecer específico da Administração Pública.

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.**

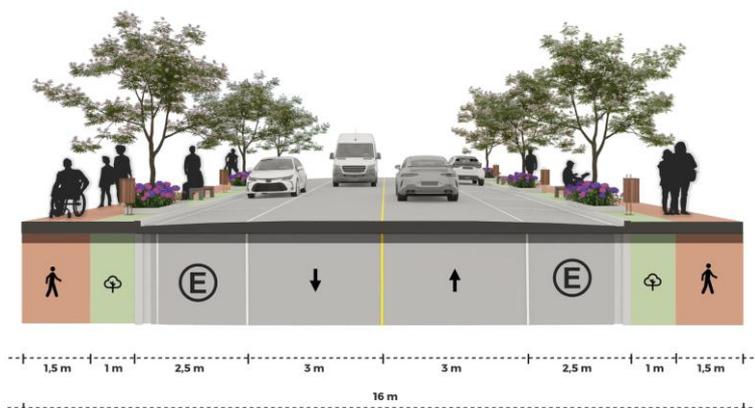
Devolutiva:

A proposta será acatada. Será incorporado dispositivo que reconhece os perfis constantes do Anexo como parâmetros mínimos de referência, permitindo soluções alternativas tecnicamente justificadas. A implantação de ciclovias fora do leito carroçável tradicional será admitida desde que assegure condições de segurança, acessibilidade e continuidade modal.

A redação também será ajustada para destacar a necessidade de compatibilização entre as vias projetadas e a malha viária existente, com foco na fluidez e na conectividade do sistema urbano, evitando rupturas na lógica funcional da mobilidade municipal.

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, conseqüentemente, 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.

Devolutiva:

Será incluído no projeto de lei um segundo modelo de via local destinado a ser utilizado nas ligações de via local com via local, possuindo características geométricas de menor porte.

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



ANEXO 02

Fwd: Consulta Pública

1 mensagem

Departamento Municipal de Obras e Planejamento <diretoria.obras@holambra.sp.gov.br> 22 de maio de 2025 às 14:20
Para: Departamento Municipal de Desenvolvimento Econômico e Habitação <habitacao@holambra.sp.gov.br>

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

De: **Flores de Holambra Imóveis** <contato@floresdeholambraimoveis.com.br>

Date: qui., 22 de mai. de 2025 às 13:28

Subject: Consulta Pública

To: <diretoria.obras@holambra.sp.gov.br>

Prezados, boa tarde.

Seguem perguntas para serem incluídas na audiência pública de 24.5.2025:

1. De forma objetiva, quais serão, com as alterações legislativas, os novos limites máximos de construção?
 - a. Coeficiente de aproveitamento do terreno em todos os andares/pavimentos com outorga onerosa?
 - b. Coeficiente de aproveitamento do terreno em todos os andares/pavimentos sem outorga onerosa?
2. Quanto à aprovação de loteamentos:
 - a. Quantos loteamentos já estão aprovados?
 - b. Quantos loteamentos estão em fase aprovação na cidade?
 - c. Quais são os números totais em termos de novas residências e número esperado de novos residentes?
3. Quais são as obras de contrapartida que serão prioritariamente exigidas de novos loteamentos na cidade? Há um estudo já feito para a utilização dessas obras de contrapartida dentro de um planejamento sustentável e ordenado da cidade?
4. Quantos loteamentos já estão aprovados e em fase aprovação na cidade? Quais são os números envolvidos com essas (atuais e futuras) aprovações em termos de novas residências e número esperado de novos residentes?
5. A cidade está preparada em termos de infraestrutura básica (fornecimento de água e energia, tratamento de esgoto, coleta de lixo, assistência à saúde, vagas em creches e escolas municipais/estaduais, cabeamento de internet etc.), desde já, para receber esse novo número de residentes oriundos de novos loteamentos (abertos e fechados)? Se não, em que “percentual” e/ou frentes de infraestrutura básica a cidade já está preparada? Ou será estritamente necessário que obras de contrapartida sejam feitas e entregues pelos loteadores antes da finalização/comercialização desses novos loteamentos?

6. A expansão de área urbana está sendo feita com a necessária comunicação prévia ao INCRA, para aprovação pela autarquia e alteração das matrículas imobiliárias, para que passem de rural para urbana?
7. Como estão sendo calculados e cobrados IPTU dos imóveis recentemente incluídos na área urbana?
8. A expansão da área urbana está considerando a atividade essencialmente agropecuária da cidade ou somente o interesse em se incluir novos loteamentos na cidade?
9. O planejamento a longo prazo da cidade é se consolidar como “cidade dormitório”, “estância turística” ou “agronegócio”? Eventual foco simultâneo nas três frentes está sendo feito de forma planejada? Há prioridade em algum deles?
10. Em sendo a cidade uma estância turística, com conseqüente intenção de oferecimento de entretenimento noturno a turistas, inclusive para fortalecimento da rede hoteleira (manter turistas no pernoite), como estão sendo abordados, do ponto de vista urbanístico, os temas envolvendo bares e restaurantes frente à nova “lei do silêncio”?
11. Considerando a população atual e a população que se aguarda com novos loteamentos, o que está sendo considerado, em termos urbanísticos, nas alterações legislativas para contemplar a expressão cultural da cidade, com realização de eventos envolvendo a participação efetiva dos cidadãos (apresentações de teatro, dança, música, cinema etc.)?
12. Considerando que se trata de “Alteração da Lei do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável”, há um projeto de longo prazo, em função de toda a nova regulamentação para a mobilidade urbana, como estão planejadas as vias, como tratar a questão das ruas centrais estreitas etc? Como está sendo tratada a questão de bolsões de estacionamento nos novos projetos? Há um projeto efetivo de mobilidade com plantas de implantação ao qual podemos ter acesso?

Atenciosamente,

Robson Klein Gunnewiek Visconde

contato@floresdeholambraimoveis.com.br

Caio Teixeira de Carvalho

ccarvalho@mtcadv.com.br



ROBSON KLEIN GUNNEWIEK VISCONDE
CORRETOR DE IMÓVEIS
19 9.9205.6964
@FLORESDEHOLAMBRAIMOVEIS
WWW.FLORESDEHOLAMBRAIMOVEIS.COM.BR

--

**Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural
Prefeitura Municipal da Estância Turística de Holambra
(19) 3802 8000**

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



ANEXO 03



CAF Imobiliária

Sugestões e dúvidas

LPOUS 2025

Art. 1G. VI. As inclinações longitudinais dos logradouros deverão ser de no mínimo 1% (um inteiro por cento) e no máximo 8,33% (oito inteiros e trinta e três décimos por cento), conforme a ABNT NBR G050 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la.

Sugestão e Dúvidas:

A inclinação máxima de 8,33%, da qual trata a NBR 9050, é referente à rampas de acessibilidade, não logradouros/vias. Entendemos que para vias de circulação de veículos, tal inclinação pode inviabilizar alguns projetos. Sugerimos a inclinação máxima de 10% levando em consideração que as cidades limítrofes (Artur Nogueira, Jaguariúna, Mogi e Campinas) adotam essa inclinação e possuem topografia similar.

Foi explicado na reunião presencial sobre esse item. Sugestão: importante colocar sobre a questão de possibilidades de vias acessíveis para cumprir essa obrigação em casos onde o urbanístico e topografia da área não permitam ou inviabilizem o empreendimento.

Devolutiva:

Será incorporado ao texto citação explícita quanto a possibilidade de utilizar este e demais dispositivos para criar rotas acessíveis quando a topografia não permitir tal situação em todos os lados da quadra.

Art. 3G. O LAC deverá observar as seguintes características:

I. As áreas públicas deverão observar os seguintes requisitos de alocação:

a. Mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área do SL deverá ser externas ao fechamento;

Sugestão e Dúvidas:

Parte das Áreas Institucionais a serem transferidas ao Município é para implantação de Equipamentos Públicos Comunitários. Dentre as diversas possibilidades de instalações que os EPC's abrangem, uma delas é a de lazer. Além disso, uma das ações em que a contrapartida pode ser empregada é a de investimentos em equipamentos comunitários e sociais, conforme o Art. 109.

Outro ponto é que a nova lei exige que cada SL possua, obrigatoriamente, algumas infraestruturas, dentre elas: quadras de areia, grama e/ou concreto. Entendemos que, além da redundância de áreas e valores transferidas com mesma possibilidade de uso, um SL externo a um LAC resultará em mais um ponto com grande demanda de manutenção por parte do município, com grande possibilidade de baixa utilização.

Foi esclarecido em reunião presencial, que serão especificados quais equipamentos serão solicitados para o sistema de lazer externo.

Devolutiva:

Será publicado decreto regulamentador com as diretrizes para implantação de equipamentos de lazer, onde será incluído características e quantitativos dos equipamentos.

II. O muro de fechamento do LAC terá altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), sendo obrigatório a taxa de permeabilidade visual de no mínimo de 30% (trinta por cento);

Sugestão e Dúvidas:

A grande maioria de pessoas e famílias que procuram um “loteamento fechado” o fazem em virtude da segurança e privacidade. A taxa de permeabilidade visual obrigatória de 30% é o que os clientes compradores não gostariam, pois priorizam a privacidade e segurança quando buscam um loteamento fechado ou condomínio. Caso cliente queira acesso visual ele busca por loteamentos abertos, são públicos diferentes que realmente querem ou aberto ou fechado, e essa opção seria um meio termo, ou seja, teria o custo da associação mas não teria a privacidade e segurança que eles buscam (falando sobre os compradores), ou seja, se não existem compradores para esse tipo de produto, o empreendimento se torna inviável.

Sugestão: alterar de “obrigatório” para “permitido”, ficando a critério do empreendedor decidir.

Devolutiva:

O artigo será reformulado visando a inclusão da possibilidade de substituir a permeabilidade visual por fachada ativa.

Art. 48. A Administração Pública Municipal estabelecerá, por decreto regulamentar, os critérios técnicos e os prazos para análise e aprovação dos projetos de parcelamento do solo.

Seria importante colocar, ao menos, os prazos nessa alteração, para os empreendedores ou interessados fazerem os estudos já com prazos máximos estipulados. Assim, caso não achem interessante, já descartam a avaliação da área, evitando tanta especulação de pedido de diretrizes que acontece hoje na Prefeitura. Quanto mais claro o processo, menos retrabalho para todas as partes envolvidas.

Sugestão: sabemos que são muitos detalhes e se não der pra incluir agora ok.

Devolutiva:

O decreto, além de definir o processo de licenciamento de forma pormenorizada, definirá os prazos de cada etapa de análise.

Art. 50. §4º. Protocolado o pedido de análise de Parcelamento do Solo dentro do prazo legal, a Certidão de Viabilidade e Diretrizes não perderá a validade, exceto nos casos de:

II - Projetos e intervenções de interesse público que interfiram nas diretrizes expedidas;

Sugestão e Dúvidas:

Sugerimos excluir, pois gera muita insegurança ao empreendedor, uma vez que já terá a avaliação do CAOUS e de todos os demais órgãos e a Certidão de Diretriz já haverá sido expedida (momento correto para tal análise).

Devolutiva:

O Artigo será reformulado.

Art. 67. Nas hipóteses do Art. 66. serão lavrados o Auto de Embargo e o Auto de Infração e Multa simultaneamente à notificação ao infrator para, em até dez dias corridos, pagar ou apresentar impugnação, sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição na dívida ativa.

Sugestão e Dúvidas:

Sugerimos emitir primeiramente uma notificação, com prazo de regularização e, caso não cumprido, aplicação da multa. Para dar clareza ao empreendedor e oportunidade de regularização antes da penalidade da multa, demonstrando boa fé.

Devolutiva:

Será reformulado para que a situação mencionada no art. 67 refira-se apenas ao parcelamento irregular (aquele feito sem as devidas licenças) e, garantido maior prazo para as situações irregulares identificadas nos parcelamentos devidamente licenciados.

Art. G1 § 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.

Sugestão e Dúvidas:

Sugerimos criar (na nova lei, e se puder, gostaria de participar), parâmetros exemplificados com imagens de quais tipos de características construtivas típicas de influência holandesa a Prefeitura gostaria, para dar um norte aos empreendedores ou proprietários que gostariam de utilizar tais fachadas.

Devolutiva:

Será elaborada tal legislação logo em seguida ao término dos trâmites destas em discussão e, com certeza, será aberto ao diálogo. Contamos com a participação.

Art. 102. Fica criada a Comissão de Análise de Ocupação e Uso do Solo (CAOUS), vinculada a Administração Pública Municipal, composta por servidores públicos com qualificação técnica específica para o desempenho de sua atividade, com o objetivo de:

- I. Analisar projetos e emitir pareceres sobre o licenciamento do parcelamento do solo e os fracionamentos;
- II. Analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação e a implantação de projetos e atividades classificadas nesta LC como incômodas e ou impactantes;
- III. Analisar os projetos e estudos, e emitir pareceres sobre a aprovação dos empreendimentos resultantes da aplicação dos Instrumentos Urbanísticos, descritos no Título V desta LC;
- IV. Proceder à análise urbanística e edilícia dos casos omissos e/ou contraditórios e elaborar os devidos pareceres;
- V. Deliberar sobre a contrapartida nos termos do Título IV desta LC.

Não entendemos o item IV.

Devolutiva:

A comissão será a instância deliberativa para analisar e dar parecer sobre situações atípicas que porventura não estejam contempladas na legislação ou ainda que por algum motivo venham a

gerar um entendimento ambíguo.

Art. 151. A Administração Pública Municipal poderá suspender, total ou parcialmente, a emissão de certidões, licenças, certificados e demais atos administrativos relacionados aos processos de licenciamento de parcelamento, ocupação e uso do solo, sempre que constatada:

III. A instauração formal de processo de revisão das legislações urbanísticas estruturantes do município, a exemplo do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, do Código de Obras e do Plano de Mobilidade, a fim de garantir coerência normativa e evitar a tramitação de pedidos baseados em regramentos prestes a serem modificados.

Dúvidas:

Olhando pelo lado do empreendedor ou proprietário do imóvel, onde ele já fez todos investimentos possíveis, tudo de acordo com a legislação vigente e o projeto já está em fase final de aprovação (pensando que cargos públicos sempre mudam e não sabemos quem estará presente na administração futura) vejo que isso pode dar margem para ser usado indevidamente. Gera muita insegurança para o empreendedor ou proprietário.

Sugestão: Pensar em uma forma de dar segurança para quem está fazendo tudo corretamente, e muitas vezes investindo todos seus recursos possíveis baseados na legislação atual.

Devolutiva:

Para as situações comentadas será sempre garantido o direito de protocolo, ou seja, aqueles empreendimentos que já tiverem expedido sua viabilidade, e que estejam dentro da validade da mesma, continuará a trâmite normalmente. Iremos melhorar a redação do artigo para explicitar tal situação.

ANEXO IX.

Sugestão e Dúvidas:

Entendemos que a região central é a de maior concentração turística da cidade e que nela também há núcleos residenciais tradicionais, bem próximos aos principais polos comerciais do município (Boulevard Holandês, Campo de Pouso, Região Central Rota dos Imigrantes, etc). Logo, não compreendemos o porquê da não possibilidade de edificações mistas e residenciais com maiores gabaritos.



ANEXO IX
PARÂMETROS URBANÍSTICOS

| ZONA MISTA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO | | | | | | | | | | | |
|--|------|---|---|---|--|--------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------------|--|
| PARCELAMENTO | | | | | | | | | | | |
| TRANSFERÊNCIA DE ÁREAS PÚBLICAS | | | VIAS DE CIRCULAÇÃO | | | | DIMENSÕES MÍNIMAS DOS LOTES | | | | |
| AV | SV | AI | CONFORME DISPOSTO NESTA LC E NA LC N. 336/2023 - PLANO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL | | | | TESTADA (m) | ÁREA (m²) | | | |
| 20% | 20% | 5% | | | | | 10,00 | ABERTO | | LAC | |
| | | | | | | | | 250,00 | | 300,00 | |
| OCUPAÇÃO DO SOLO | | | | | | | | | | | |
| T.O | C.A | | | ALTURA MÁXIMA (m) ¹ C.A. BÁSICO | TP | RECUOS MÍNIMOS (m) | | | USO DO SOLO | | |
| | MIN. | BÁSICO | MÁX. | | | FRONTAL | LATERAL (ATÉ 2 PAV.) | LATERAL (> 2 PAV.) | USOS PERMITIDOS | VAGAS ESTACIONAMENTO | |
| 60% | 0,10 | H: 1,20 CSI: 1,80 HOTEL/POUSADA: 2,40 | H: 2,40 CSI: NA HOTEL/POUSADA: NA | H: 6,00 CSI: 11,00 HOTEL/POUSADA: 14,00 | CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações | 5,00 | NA | | RESIDENCIAL E CONFORME ANEXO III | CONFORME ANEXO III e IV | |

| IMÓVEL FRACIONADO | | | | | | | | | | | |
|-------------------|------------|------------------|------|------------------------------------|---|-------------|-----------------|----------------------|------|----|--|
| 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 | | | 1,50 | NA | CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações |
| VERTICAL | 2 | 50% | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 4,00 | | | | | |



ANEXO VII
PARÂMETROS URBANÍSTICOS

| ZONA MISTA PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL E DE SERVIÇOS | | | | | | | | | | | |
|--|------|-----------------------|---|------------------------|--|--------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| PARCELAMENTO | | | | | | | | | | | |
| TRANSFERÊNCIA DE ÁREAS PÚBLICAS | | | VIAS DE CIRCULAÇÃO | | | | DIMENSÕES MÍNIMAS DOS LOTES | | | | |
| AV | SV | AI | CONFORME DISPOSTO NESTA LC E NA LC N. 336/2023 - PLANO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL | | | | TESTADA (m) | ÁREA (m²) | | | |
| 20% | 20% | 5% | | | | | 10,00 | ABERTO | | LAC | |
| | | | | | | | | 250,00 | | 300,00 | |
| OCUPAÇÃO DO SOLO | | | | | | | | | | | |
| T.O | C.A | | | ALTURA MÁXIMA (m) | TP | RECUOS MÍNIMOS (m) | | | USO DO SOLO | | |
| | MIN. | BÁSICO | MÁX. | | | FRONTAL | LATERAL (ATÉ 2 PAV.) | LATERAL (> 2 PAV.) | USOS PERMITIDOS | VAGAS ESTACIONAMENTO | VAGAS ESTACIONAMENTO |
| 65% | 0,10 | H: 1,95 HCSI: 2,60 | NA | H: 9,00 HCSI: 14,00 | CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações | 5,00 | NA | | RESIDENCIAL E CONFORME ANEXO III | CONFORME ANEXO III e IV | CONFORME ANEXO III e IV |

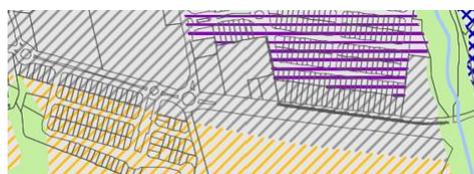
| IMÓVEL FRACIONADO | | | | | | | | | | | |
|-------------------|------------|------------------|------|------------------------------------|---|-------------|-----------------|----------------------|------|----|--|
| TIPO | Nº MAX PAV | FRAÇÃO PRIVATIVA | | RECUO FRONTAL DE VIAS PARTICULARES | RECUOS 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 | | | 1,50 | NA | CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações |
| VERTICAL | 3 | 50% | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 | | | | | |

| CONDOMÍNIO DE LOTES | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-----------------------|--|--------------------------------|------------|------------|------------------------------------|---|--|-------------------------|-----------------------------|-----------|
| T.O. | C.A. | VIAS INTERNAS | ÁREA COMUM MÍNIMA ¹ | | Nº MAX PAV | RECUO FRONTAL DE VIAS PARTICULARES | RECUOS LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS | TP | VAGAS ESTACIONAMENTO | DIMENSÕES MÍNIMAS DOS LOTES | |
| | | | ÁREA DE LAZER | ÁREA VERDE | | FRENTE PRINCIPAL (m) | | | | TESTADA (m) | ÁREA (m²) |
| 65% | H: 1,30 HCSI: 2,60 | CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações | 5% | 5% | 2 | 5 | RECUO MIN. UMA LATERAL: 1,50 | CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações | CONFORME ANEXO III e IV | 10,00 | 250,00 |

Legenda: 1. Para a implantação em glebas, é necessário atender aos parâmetros de áreas a serem doadas ao Município de Holambra, conforme disposto no art. 40º desta Lei Complementar.



Sugestão 1:



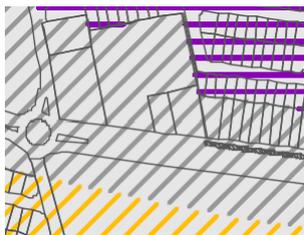
Nessa parte da Rota dos Imigrantes, considerando que já existem muitos comércios e serviços, deixar como comercial e serviços, possibilitando a construção de 3 pavimentos, pois são os terrenos com o valor do m2 mais caro da cidade, ou seja, quando alguém se interessar em comprar vai calcular o melhor aproveitamento.

Devolutiva:

Destacamos que os zoneamentos em questão possuem parâmetros de ocupação similares, o que os diferencia são os usos permitidos, sendo a ZMEIT mais restritiva quanto aos usos.

Importante destacar que a nova LPOUS possibilita a criação de um 4º pavimento por meio do uso sótão quando este resultar de uma cobertura com características típicas de influência holandesa.

Incorporação Nico de Wit.



Considerando a singularidade da área de aproximadamente 20.000 m², localizada no município de Holambra, propõe-se sua reclassificação para a Zona Mista Predominantemente Comercial e de Serviços, conforme estabelecido no Mapa de Zoneamento Urbano. Tal alteração visa proporcionar maior flexibilidade no desenvolvimento de um plano unificado (master plan), que atenda às diretrizes urbanísticas estabelecidas e promova uma integração harmoniosa com o entorno urbano.

O desenvolvimento da área está previsto para ocorrer em quatro etapas ao longo de aproximadamente oito anos. A adoção de um zoneamento voltado para atividades comerciais e de serviços permitirá a elaboração de um projeto urbanístico mais abrangente, alinhado às necessidades da comunidade e às exigências legais, que variam com o passar do tempo e como é um projeto mais demorado, é melhor ter uma margem para poder atender a demandas futuras em seus demais faseamentos.

Sugestão 2: Reclassificação para a Zona Mista Predominantemente Comercial e de Serviços somente para essa área, devido a existência de um master plan realizado pela empresa Ideia Um, que deixamos para vocês presencialmente. Caso não gostem dos projetos que serão apresentados futuramente para avaliação, dentro do zoneamento comercial e de serviços vocês podem não aprovar, mas pelo menos temos a possibilidade de desenhar algo mais completo dentro desse zoneamento e apresentar para vocês avaliarem, assim como o Ivo (Vitae) comentou a legislação da forma que está ficamos sem margens para um projeto mais completo e que seja viável financeiramente para empreendedores e terrenistas.

Devolutiva:

Destacamos que os zoneamentos em questão possuem parâmetros de ocupação similares, o que os diferencia são os usos permitidos, sendo a ZMEIT mais restritiva quanto aos usos.

Importante destacar que a nova LPOUS possibilita a criação de um 4º pavimento por meio do uso sótão quando este resultar de uma cobertura com características típicas de influência holandesa.