

RELATÓRIO TÉCNICO JUSTIFICATIVO

Projeto de Alteração de Lei Complementar
do Plano Diretor de Holambra – LC
300/2019

LPD



PREFEITURA DE
HOLAMBRA

O TRABALHO CONTINUA
2025 - 2028



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-007 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br

Capital Nacional das Flores

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____/2025.

Altera dispositivos e anexos da Lei Complementar nº 300 de 2019, que dispõe sobre o Plano Diretor da Estância Turística de Holambra.

Art. 1º - Revoga os §§ 1º e 2º do Artigo 13.

Justificativa: Esta matéria é tratada na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, não sendo, portanto, necessária sua repetição nesta Lei.

Art. 2º - Revoga o Artigo 13-A.

Justificativa: Esta matéria é tratada na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, não sendo, portanto, necessária sua repetição nesta Lei.

Art. 3º - Altera os incisos II e IV do Artigo 22, passando a vigorar a seguinte redação:

“Art. 22 - (...)

(...)

II - Participação efetiva do poder público em todo processo de parcelamento do solo, de acordo com a Lei Federal nº 6.766 de 1979 e suas eventuais modificações posteriores.

(...)

IV - As regras de ocupação do solo, onde se verifica a relação entre o total da área edificada e o terreno, compreendendo a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento definido pela legislação específica.

(...)”

Justificativa: Esta matéria é tratada na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, não sendo, portanto, necessária sua repetição nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-007 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br

Capital Nacional das Flores

Art. 4º - Altera o inciso do Artigo 29, passando a vigorar a seguinte redação:

“(…)

n) conservação e uso sustentável dos recursos hídricos, promovendo no que couber projetos para conservação dos rios;

(…)”

Justificativa: Adequação do texto para a realidade do Município de Holambra.

Art. 5º - Acrescenta o inciso X do Artigo 34:

“X – ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL – ZER: Áreas destinadas estritamente ao uso residencial unifamiliar, com baixa densidade de ocupação e controle de acesso, sendo vedada a instalação de atividades comerciais ou de prestação de serviços que envolvam atendimento direto ao público, salvo aquelas de caráter complementar ao uso residencial, como escritórios domésticos, ateliês, atividades artesanais e afins, desde que desenvolvidas sem atendimento presencial, sem geração de tráfego adicional e sem incômodos à vizinhança.”

Justificativa: Criação da ZER para as áreas de condomínios e loteamentos de acesso controlado.

Art. 5º - Altera os mapas dos anexos: Anexo I - Mapa de Macrozoneamento, Anexo II - Mapa de Zoneamento Urbano, Anexo III - Direito de Preempção, Anexo IV - ZEIS, Anexo V - Sistema Viário, Anexo VI - Sistemas de Área Verde, Anexo VII - PEUC, IPTU Progressivo e Desapropriação, Anexo VIII - Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso, Transferência do Direito de Construir e Anexo IX - Direito de Superfície.

- Todos os anexos

Justificativa: Foram inseridos todos os parcelamentos do solo consolidados até o presente momento. Além disso a alteração de área identificada como Sistemas de Área Verde, implica na adequação dos mapas, pois é parte integrante de todos os anexos. Também foi incluída a delimitação da área urbana referente à Lei nº 546/2006, regularizando sua criação.

- Anexo II - Mapa de Zoneamento Urbano



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-007 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br

Capital Nacional das Flores

Justificativa: I - Alteração do Zoneamento de Regularização Fundiária para Zona Especial de Interesse Social nas áreas: Vila Nova, Colônia dos Pedroso e Glória, devido a finalização do processo de regularização fundiária.

II - Alteração do Zoneamento de Zona Predominantemente Residencial para Zona de Comércio e Serviços na Avenida Hendrikx, Avenida Eltink Rua Pennings, Rua Walravens, Rua Solidagos, trecho Rua Figueira (Lot. Europa) e trecho HBR 020 (Lot. Florabela), devido ao caráter comercial e de serviços já consolidado e ou em consolidação dessas vias.

III - Alteração do Zoneamento de Zona Mista Predominantemente Residencial para Zona Estritamente Residencial para os condomínios e loteamentos fechados: Resedás, Duas Marias, Holland Park, Flor d'Aldeia, Portal do Sol, Vitória Régia, Palm Park, Vila de Holanda, Nova Holanda e Filhos do Sol.

IV - Alteração do Zoneamento de Zona Mista Predominantemente Comercial e de Serviços para Zona Mista Especial de Interesse Turístico em trecho das vias Rua Dr. Jorge Latour e Avenida das Tulipas.

- Anexo III - Direito de Preempção

Justificativa: Retirada área identificada como Direito de Preempção devido ao processo de parcelamento do solo aprovado e em andamento.

- Anexo IV - Mapa de ZEIS

Justificativa: Acréscimo das áreas que passaram por regularização fundiária (Vila Nova, Colônia dos Pedroso e Glória).

- Anexo VI - Sistemas de Áreas Verdes

Justificativa: Necessidade de adequação de identificação de área demarcada como Sistema de Área Verde, considerando que a mesma cumpre com as exigências do Código de Meio Ambiente no que tange as áreas de preservação permanente.

LEI COMPLEMENTAR N° 170, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2005

Art. 179. Consideram-se de preservação permanente as formas de vegetação situadas:

I - ao longo dos rios ou qualquer curso d'água, desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima será:



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-007 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br

Capital Nacional das Flores

- a) de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;*
- b) de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;*
- c) de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura.*

II - ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, desde o seu nível mais alto, medindo horizontal mente, em faixa marginal cuja largura mínima, de acordo com a Resolução do CONAMA 04/85, será:

- a) de 30 (trinta) metros para os que estejam situados em áreas urbanas;*
- b) de 100 (cem) metros para os que estejam situados em áreas rurais, exceto os corpos d'água com até 20 hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;*
- c) nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados "olhos d'água, qualquer que seja sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros.*

- Anexo VIII - Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso, Transferência do Direito de Construir

Justificativa: *Necessidade de adequação das áreas passíveis à aplicação da Outorga, no que tange a quantidade máxima de pavimentos permitidos, as quais foram restringidas para áreas ainda não consolidadas devido ao impacto gerado por este tipo de empreendimento na vizinhança.*



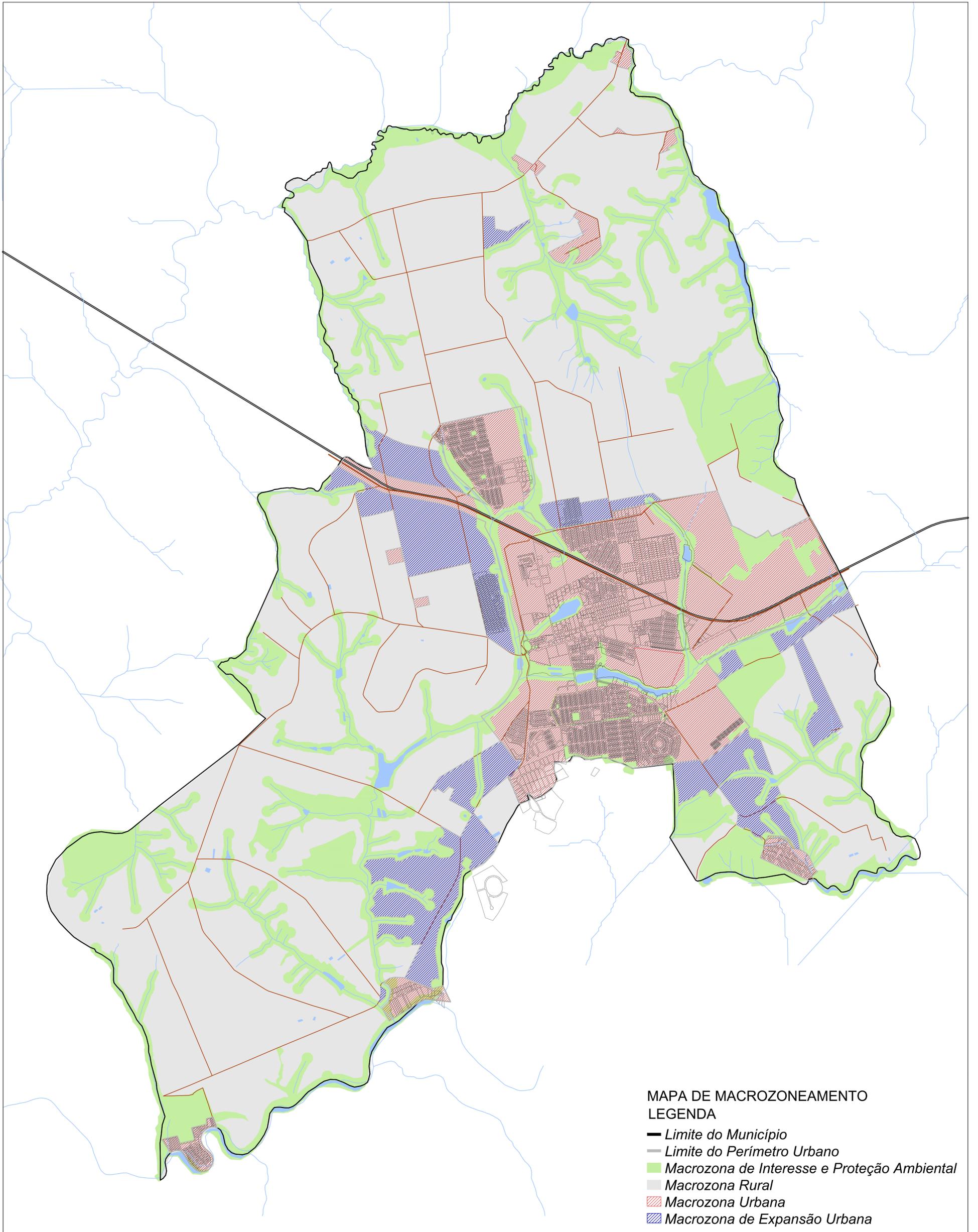
ANEXOS



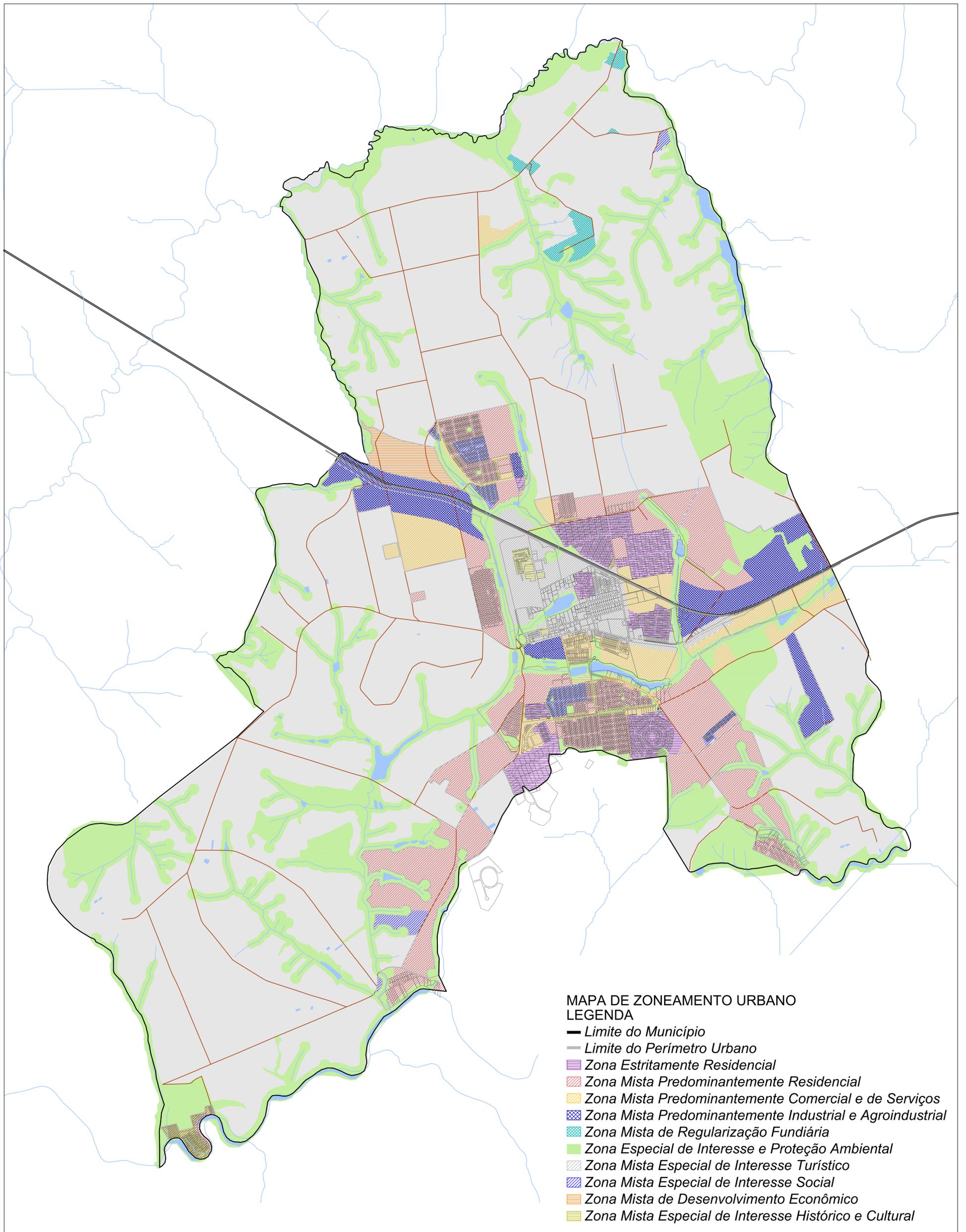
PREFEITURA DE
HOLAMBRA

O TRABALHO CONTINUA
2025 - 2028

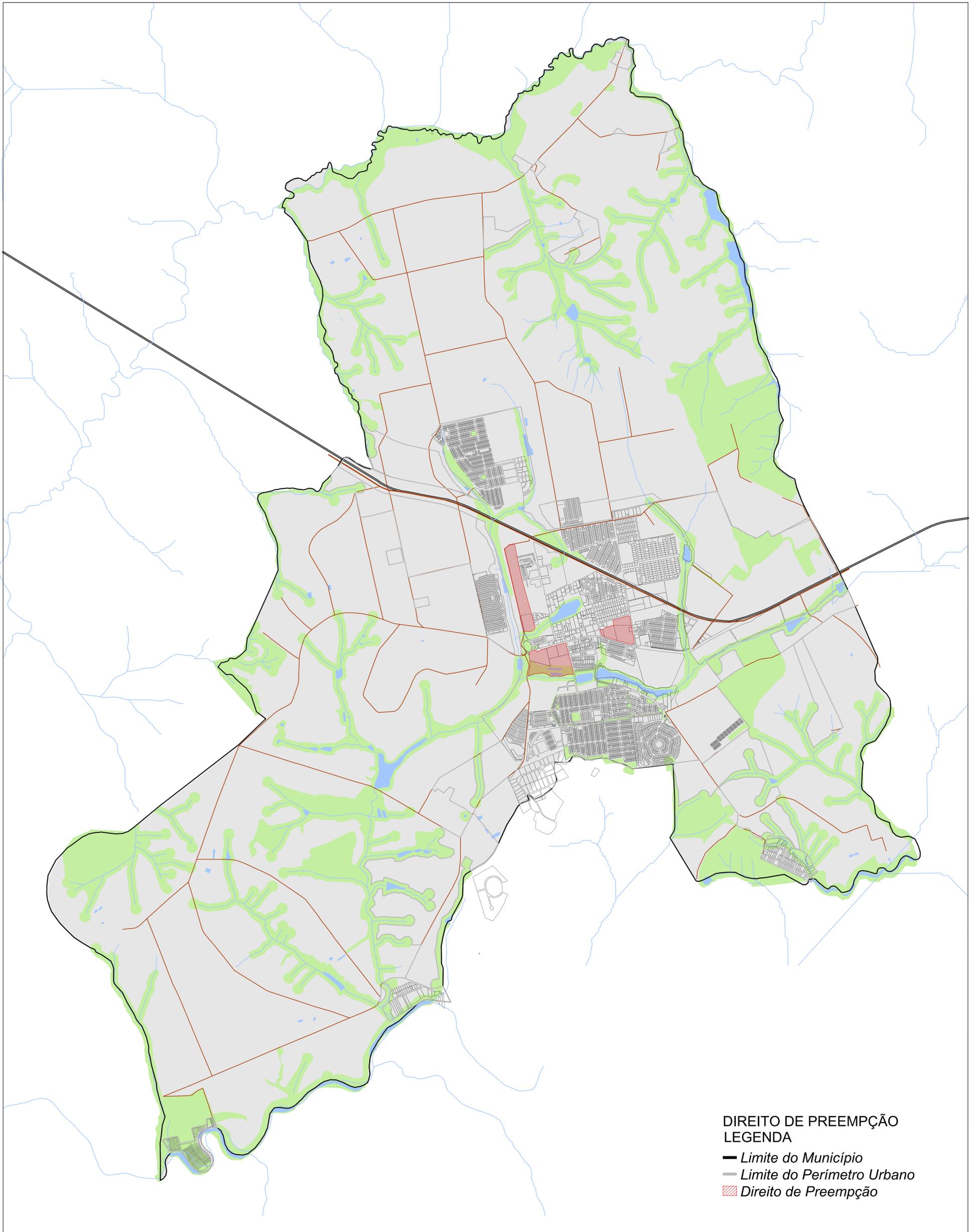
Anexo 1



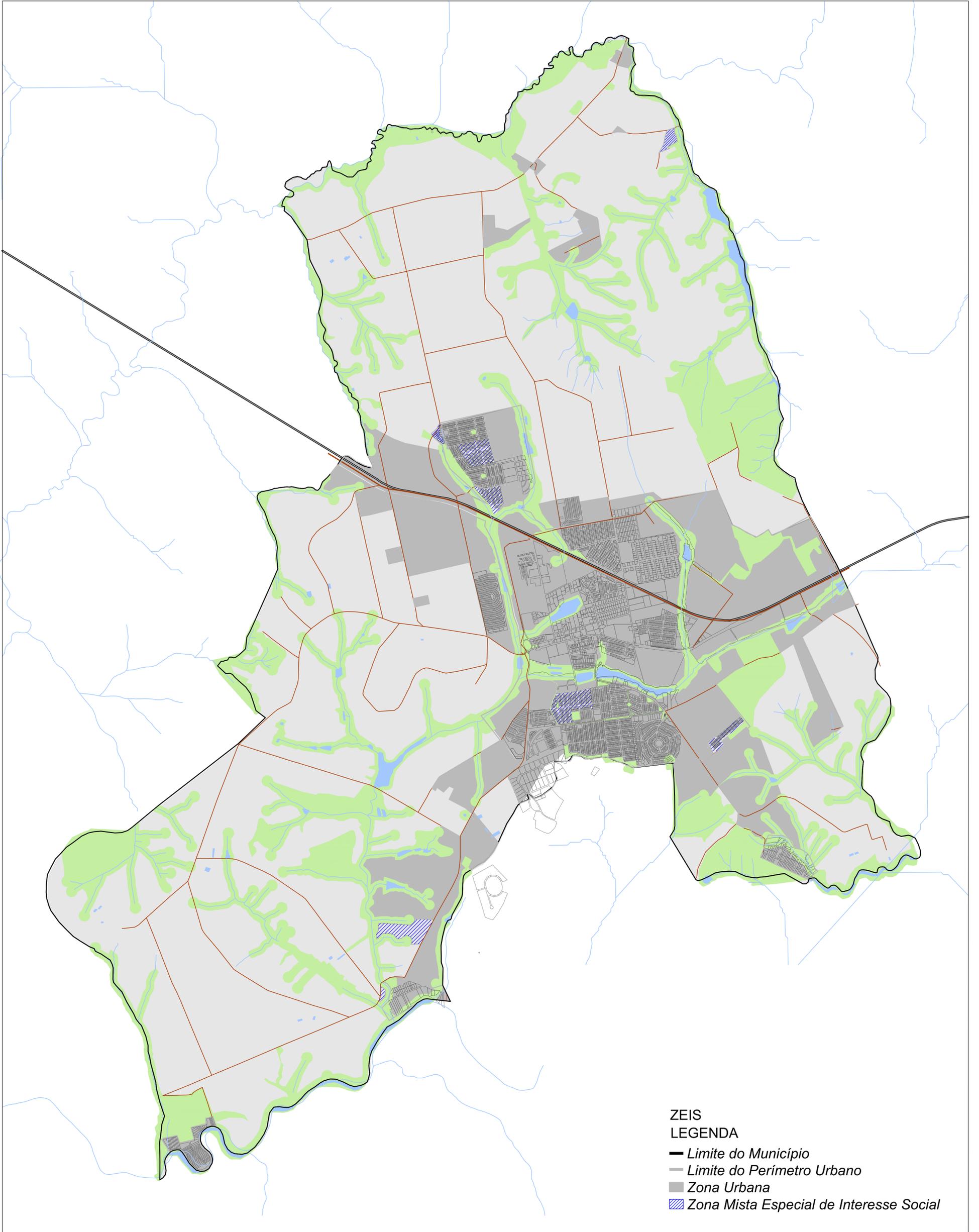
Anexo 2



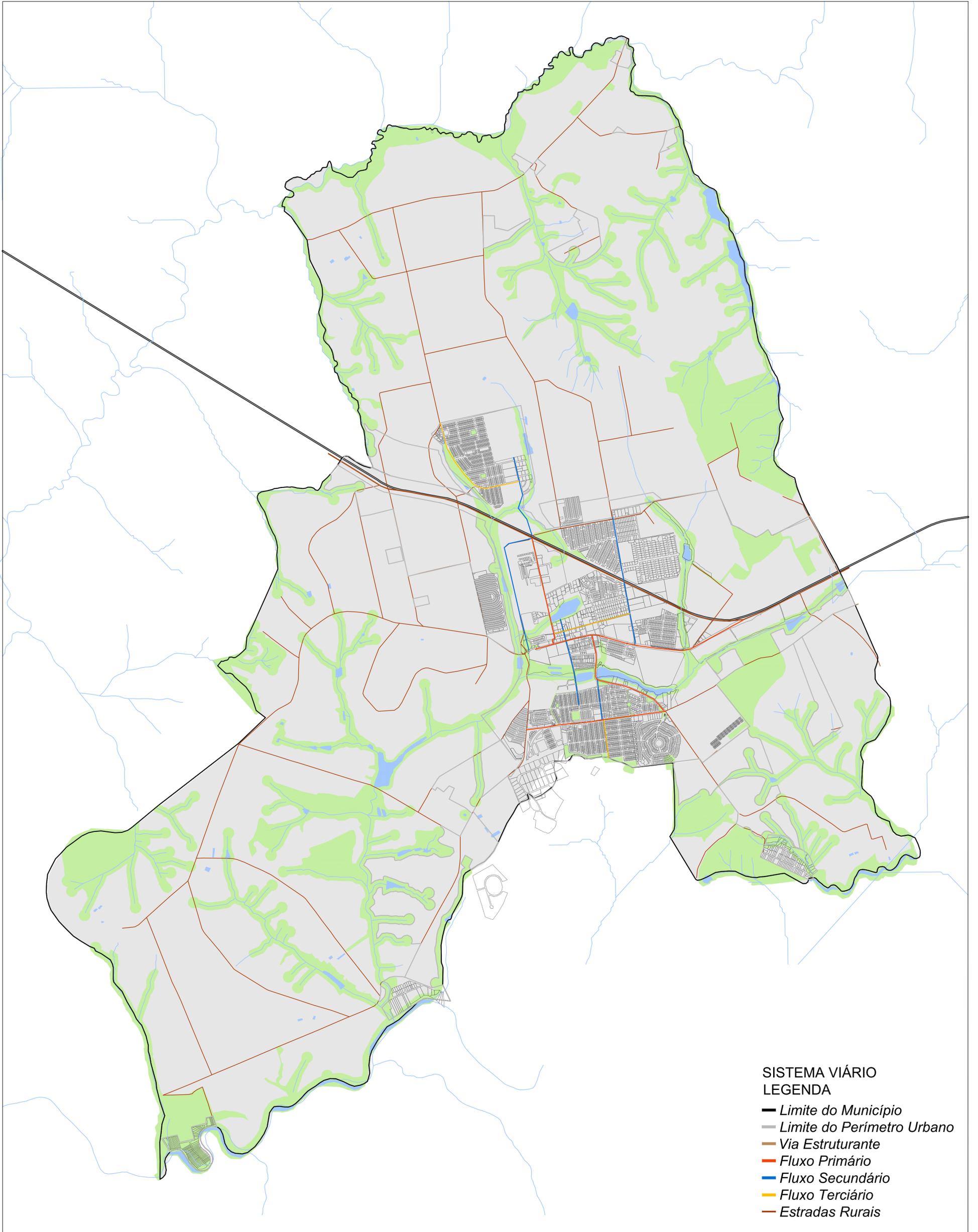
Anexo 3



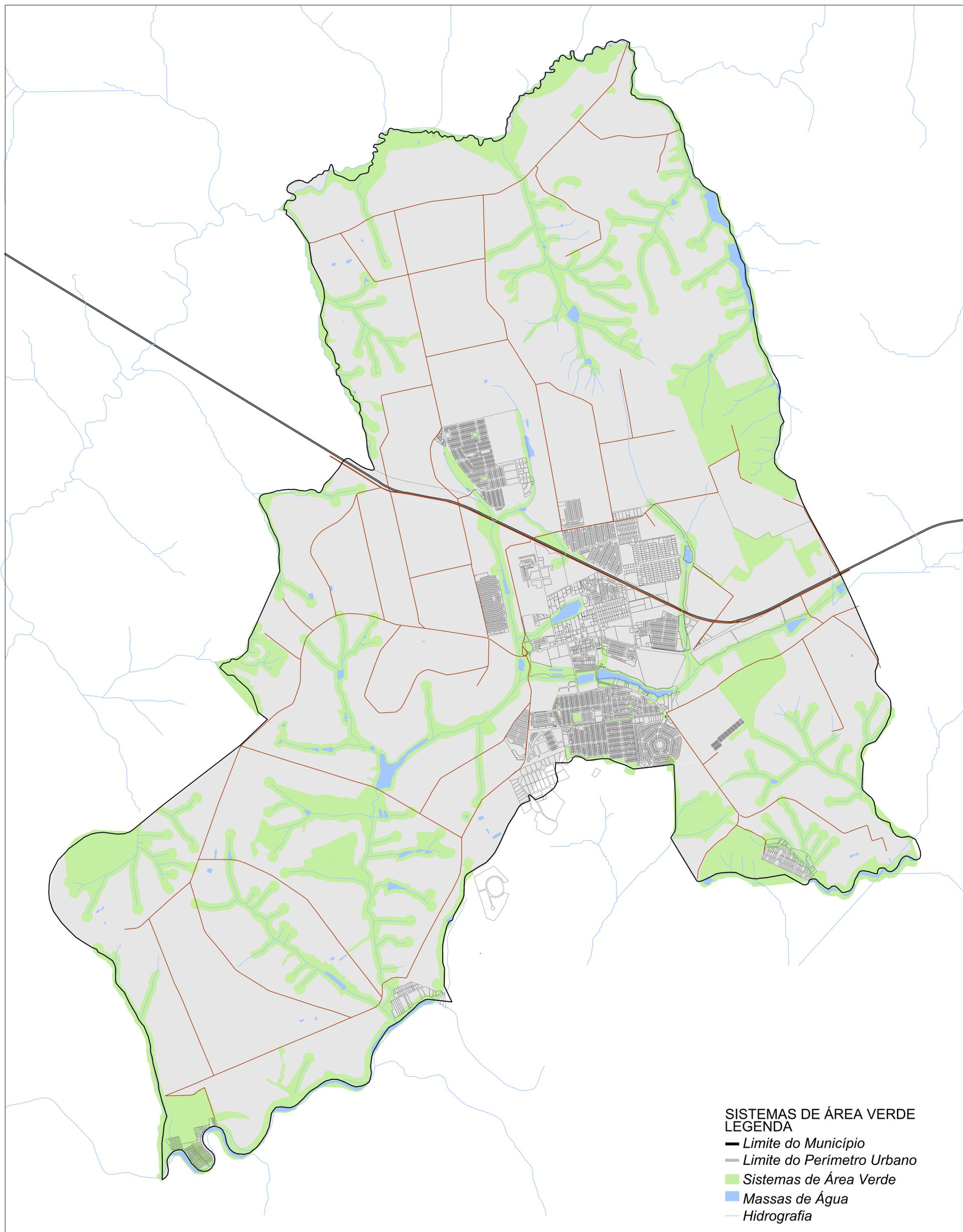
Anexo 4



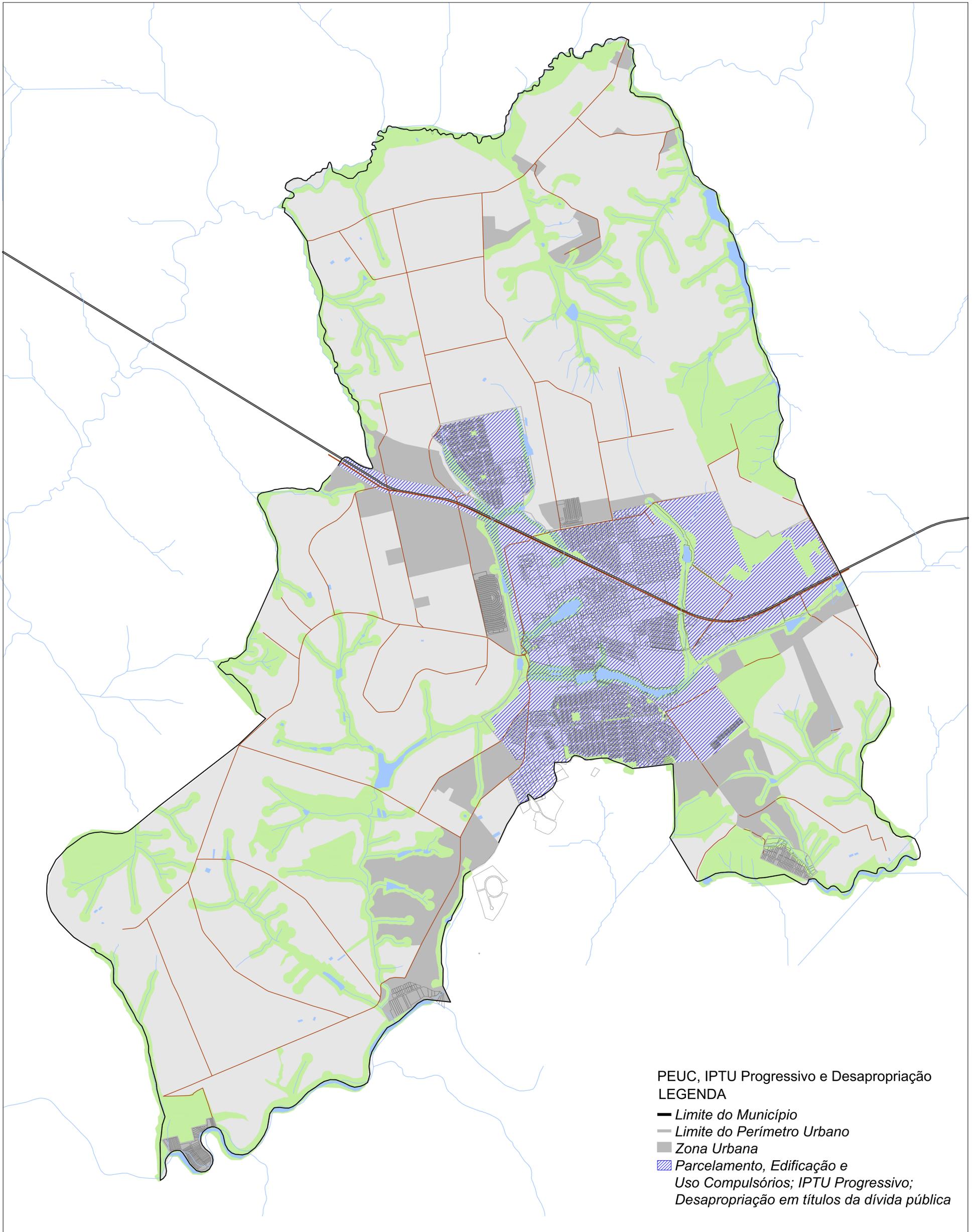
Anexo 5



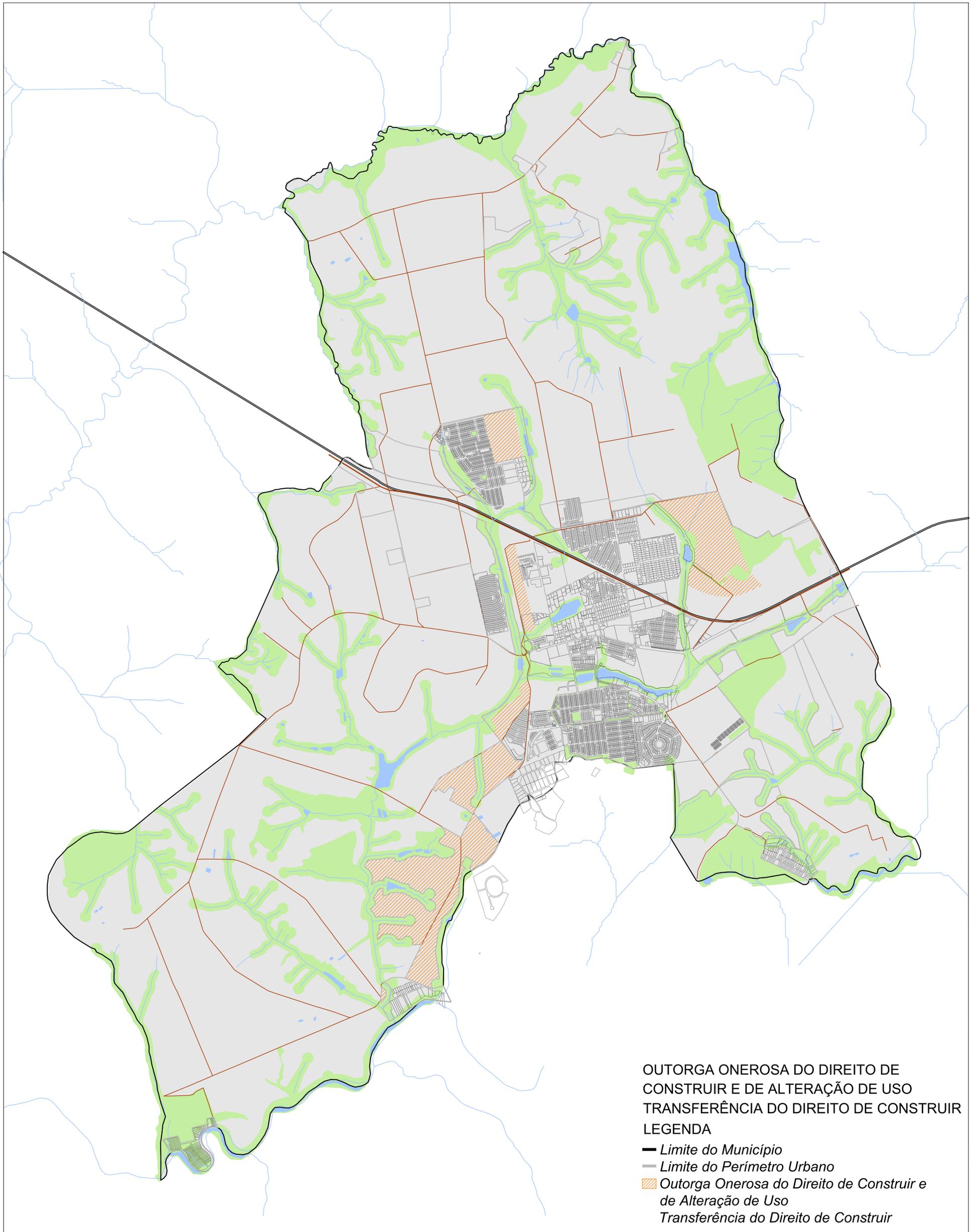
Anexo 6



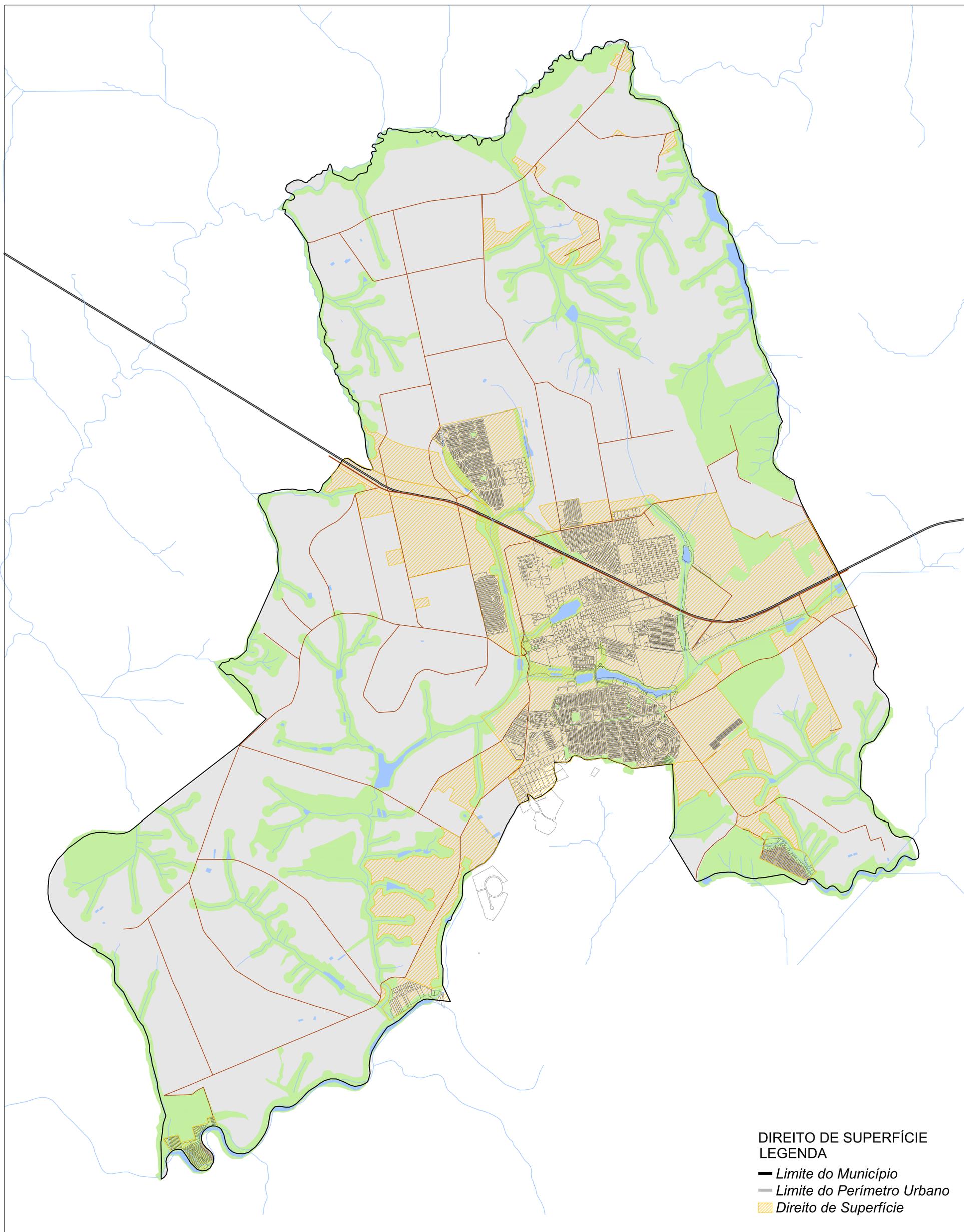
Anexo 7



Anexo 8



Anexo 9





PREFEITURA DE
HOLAMBRA

O TRABALHO CONTINUA
1955 - 2020