

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE HOLAMBRA/SP

DIRETRIZES

Maió/2019 – Relatório Final



ÍNDICE

| | | |
|----|---|----|
| | Apresentação..... | 3 |
| | Metodologia de Trabalho..... | 4 |
| | Introdução | 7 |
| 1 | Diretriz: Sistema de Áreas Verdes..... | 7 |
| 2 | Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários..... | 11 |
| 3 | Diretrizes Associadas: Uso Misto articulado ao Uso Compulsório. | 14 |
| 4 | Diretriz: Fachada Ativa | 18 |
| 5 | Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (Estatuto das Cidades Lei 10.257/2001) – Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas. | 20 |
| 6 | Diretriz: Estudo de Impacto de Vizinhança..... | 27 |
| 7 | Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária..... | 31 |
| 8 | Diretriz: Revisão da Lei de Parcelamento do Solo | 34 |
| 9 | Diretrizes Associadas: Macrozoneamento e Zoneamento | 36 |
| 10 | Glossário..... | 39 |

Anexo 1 – Tabelas exemplificativas das alterações das leis vigentes com base no relatório de diretrizes

Apresentação

O presente relatório é parte integrante dos produtos previstos para atendimento do contrato 037/2017, firmado entre a Prefeitura da Estância Turística de Holambra e a GCA Consultores Associados S/S Ltda., cujo objeto é a realização de levantamentos, estudos, diagnósticos, prognósticos, proposições, cenários, soluções e discussões públicas que componham embasamento técnico para a Revisão do Plano Diretor.

A equipe GCA prioriza uma visão macro do território, observando os fenômenos urbanos integrados em sua totalidade e globalidade. Com esta postura de comprometimento com o todo, os resultados neste trabalho apontam para um plano diretor assertivo que permitirá um controle efetivo do território holambrense. Todas as diretrizes são territorializadas, vinculadas à cultura do lugar e implicam em ações de gestão participativas profícuas e cooperação contínua entre poder público e privado, visando o bem coletivo.

Este volume apresenta o resumo dos trabalhos desenvolvidos, englobando conceitos, objetivos, análise da legislação vigente, fragilidades, potencialidades, propostas e recomendações que irão subsidiar a elaboração da legislação pertinente à Revisão do Plano Diretor.

O conjunto de diretrizes constantes neste relatório são resultados da apreciação, pelo Comitê Gestor da Revisão do Plano Diretor, das propostas técnicas apresentadas anteriormente pela empresa à equipe da Prefeitura. Estas propostas foram discutidas e avaliadas pelos membros do Comitê em reuniões realizadas em 23 e 24 de abril de 2019.

Deste modo, o conteúdo deste relatório compreende os subsídios necessários à etapa final dos trabalhos de revisão do Plano Diretor, sendo fruto do processo participativo realizado com a população, através das oficinas temáticas, das reuniões com o Comitê Gestor, assim como do trabalho de análise e interpretação destas informações, a cargo da consultoria contratada, e das avaliações feitas pela equipe da Prefeitura Municipal.

Estes trabalhos foram elaborados consoante com o que preconiza o Termo de Referência em todos os seus aspectos, cujas denominações não necessariamente correspondem aos itens do mesmo, pois foram reorganizados conforme previsto no item 5.7 do próprio Termo.

Metodologia de Trabalho

O trabalho de revisão do Plano Diretor de Holambra foi dividido em etapas, a saber:

Reuniões semanais com a Comissão Organizadora de Revisão do Plano Diretor (Comitê Gestor – Portaria nº 027/2018) para planejamento das ações participativas e debate contínuo de diagnóstico e proposições, realizadas na sala de reuniões da Prefeitura Municipal.

Informação e divulgação: mobilização dos atores através do **Ciclo de Debates** - evento aberto à toda população, realizado entre os dias 24 e 28 de fevereiro e 03 de março, no Salão da Terceira Idade de Holambra - abordando os seguintes temas:

Plano Diretor Territorial

Paisagem Cultural

Plano Diretor de Turismo

Cidades inclusivas, habitáveis e qualidade de vida

Regularização fundiária – nova legislação

Mobilidade Sustentável

Mobilidade Holambra

Projeto Bairro da Gente

Análise do Plano Diretor vigente e suas legislações complementares:

Forte vínculo com o território

Cultura cooperativista e associativista

Desenho urbano próprio – especialidade/ identidade

Vocação definida - agronegócio e turismo

Equilíbrio social manifestado

Relação frágil entre arranjo rural e urbano

Pouca aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos

Falta de mapeamento das regulações urbanas

Falta de estratégias de expansão ou compactação urbanas

Leitura comunitária: realização de 6 (seis) oficinas participativas com a população urbana e rural, incluindo população jovem e idosa, empresários e trabalhadores, acompanhadas pelo Comitê Gestor.

Oficinas temáticas 1º. ciclo: **Meio Ambiente** (dias 14, 16 e 24 de março, no Colégio Participação, Escola São Paulo e Salão da Terceira Idade, respectivamente)

Oficinas temáticas 2º. ciclo: **Morar em Holambra** (dias 12 e 14 de abril, no Salão da Terceira Idade e Salão de Festas da Comunidade Católica Santa Cruz do Bairro Palmeirinha, respectivamente)

Oficina temática 3º ciclo: **Desenvolvimento Econômico** (25 de abril, na Associação Comercial e Empresarial de Holambra – ACE)

Leitura Técnica: análise do Plano Diretor vigente e demais leis municipais pertinentes, visitas técnicas em todo o território, reuniões com os conselhos municipais (CMDU, COMTUR, CMDR, COMDEMA), reuniões com setores/departamentos da Prefeitura Municipal ou ligados à mesma: Saúde, Educação, Meio Ambiente, Fiscalização, Urbanismo, Turismo, Promoção Social, SAEHOL e Águas de Holambra; participação na oficina regional do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas (PDDUI RMC).

Mapeamento síntese das leituras técnicas e participativas, a saber:

Mapa 01 – A cidade e as águas

Mapa 02 - A cidade e as restrições ambientais

Mapa 03 – Rural e águas subterrâneas

Mapa 04 – Áreas livres

Mapa 05 – Análise do uso e ocupação do solo

Mapa 05A – Zoneamento atual

Mapa 06 – Valores genéricos

Mapa 06A – Expansão Urbana

Mapa 07 – Renda x instituições de assistência social

Mapa 08 – Síntese leitura técnica e participativa - Instituições e população infantil

Mapa 08A – Síntese leitura técnica e participativa - Instituições e população infantil com análise de geração de tráfego

Mapa 09 – Síntese leitura técnica e participativa (SLTP) - Instituições e população jovem

Mapa 09A – SLTP - Instituições e população jovem com análise de geração de tráfego

Mapa 10 – SLTP - Instituições e população idosa

Mapa 10A – SLTP - Instituições e população idosa com análise de geração de tráfego

Mapa 11 – SLTP - Indústria, comércio, turismo e suas rotas

Mapa 12 – SLTP - Indústria, comércio, turismo e suas rotas com análise de geração de tráfego

Mapa 13 – Holambra na Região Metropolitana de Campinas (RMC)

Mapa 14A – Densidade Habitacional

Mapa 14B – Densidade Populacional

Mapa 15 – Renda *per capita*

Elaboração de Matriz de Fragilidades e Potencialidades: leitura do território a partir dos mapeamentos e relatório fotográfico para o registro das potencialidades, fragilidades, oportunidades e ameaças percebidas, que formam a base para as diretrizes propostas.

Proposição de diretrizes, discussão, aprimoramento e encaminhamentos para elaboração da minuta de Lei do Plano Diretor.

Os serviços contratados foram realizados conforme os relatórios protocolados mensalmente, seguindo as datas e os produtos determinados no plano de trabalho e Termo de Referência, relacionados na sequência. Cada relatório contém todas as atas de reuniões desenvolvidas durante o período.

Introdução

Considerando que:

Pela Constituição Federal do Brasil (CF 1988) é responsabilidade do Poder Público Municipal por ação do Plano Diretor, intervir na ordem econômica e social, e, portanto, no domínio da propriedade privada e do direito de construir, a fim de conformá-la à sua função social, revisando sua legislação a cada dez anos;

A análise da Lei do Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) reafirmou que o município tem uma legislação consistente, que promove o vínculo do cidadão com o território, a cultura cooperativista própria da identidade holambrense expressa em seu desenho urbano, a vocação do município bem definida para o agronegócio e o turismo e aponta para o equilíbrio social;

A análise da Lei de Parcelamento (Lei Complementar nº 98/2000) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000) reflete desenho urbano próprio, onde se manifestam valores da paisagem cultural do município;

Seguem as diretrizes para a revisão da Lei do Plano Diretor de Holambra para ordenação do uso e ocupação de seu território que propõe a manutenção das qualidades das leis vigentes, e apresenta soluções para as fragilidades percebidas, principalmente no arranjo rural-urbano, na pouca aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos, na ausência das regulações das ocupações na zona rural e indica estratégias de expansão urbana.

1 Diretriz: Sistema de Áreas Verdes

1.1 Conceito:

Espaços territoriais permeáveis e vegetados protegidos que compõem a paisagem urbana e configuram um sistema contínuo integrador dos diversos ecossistemas, através de linhas, faixas e conjuntos de vegetação. ¹

1.2 Objetivos:

- 1.2.1 Equilíbrio do sistema hídrico: principalmente regulação dos regimes hídricos e contenção de assoreamento das margens dos cursos de água.
- 1.2.2 Corredores verdes promotores de fluxo gênico entre populações faunísticas e florísticas existentes entre fragmentos ambientais, ampliando a vitalidade deste sistema.
- 1.2.3 Influência positiva no microclima do município.
- 1.2.4 Composição da paisagem urbana de Holambra.
- 1.2.5 Reserva territorial para equipamentos ambientais.

1.3 Legislação vigente:

- 1.3.1 O Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) estabelece proteção às áreas de preservação ambiental dos cursos de água, rurais e urbanas, mantendo faixa lateral a partir da borda da calha do leito regular de largura mínima de 30 metros conforme Código Florestal (Lei Federal nº 12.727/2012).
- 1.3.2 O Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 183/2007) estabelece proteção a algumas áreas de fragmento de mata conforme anexo VII, a atualizar.
- 1.3.3 Código do Meio Ambiente (Lei Complementar nº 170/2005)
- 1.3.4 Sistema Municipal de Meio Ambiente (Lei Ordinária nº 621/2007), Fundo Municipal de Meio Ambiente, Sistema Municipal de Informações Ambientais - SMIA
- 1.3.5 Instituição do COMDEMA (Decreto Municipal nº 680/2007)
- 1.3.6 Projeto Águas de Holambra (Suprema / SHS - 2013) e Projeto Nascentes (2015), que recomendou a restauração das matas ciliares, Plano de Saneamento Rural (2018 – em andamento), que alerta para o uso do manancial subterrâneo.

1.4 Fragilidades observadas:

- 1.4.1 Abastecimento de água em nível crítico, pela baixa capacidade hídrica da microbacia da captação principal, com tendência a ser agravada pela ocupação dos loteamentos já implantados e no desenvolvimento agroindustrial esperado a montante da captação.
- 1.4.2 Alta pressão do valor fundiário sobre Áreas de Preservação Permanente – APPs.
- 1.4.3 Ciclo da água insustentável: captação disseminada por poços semiartesianos, lançamento de esgotamento sanitário por fossas negras, lançamento de águas pluviais sem regulação.
- 1.4.4 Trechos de ausência de mata ciliar nas APPs.
- 1.4.5 Perda de área de fragmentos florestais.

- 1.4.6 Perda de arborização urbana dentro dos lotes devida à conversão do uso residencial para o comercial, com reflexiva perda na composição da paisagem urbana.
- 1.4.7 Trechos de áreas livres urbanas sem arborização.

1.5 Potencialidades observadas:

- 1.5.1 Possibilidade de implantação de equipamentos ambientais regionalizados: barragens menores, com captação e tratamento de água, estações de tratamento de esgoto compactas, recuperação da água de lavagem da ETA existente e reuso.
- 1.5.2 Incremento paisagístico.
- 1.5.3 Implantação de sistema ecossistêmicos.
- 1.5.4 Implantação de parques para lazer, educação ambiental e turismo.
- 1.5.5 Saúde pública.

1.6 Proposta de mapeamento do sistema de áreas verdes:

- 1.6.1 Permeiam a área do sistema de áreas verdes os edifícios públicos, privados e o sistema viário circundante, que passam a ter uma função ambiental mantendo a função já consolidada, o que exigirá no médio prazo a renovação de suas composições paisagísticas e infraestrutura sustentável. Segue em anexo mapa do Sistema de Áreas Verdes.

1.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo:

- 1.7.1 Qualquer uso que não seja manejo ambiental.
- 1.7.2 Contempla manejo ambiental: infraestrutura de abastecimento de água (represamentos, captação e tratamento), infraestrutura de tratamento de esgotamento sanitário, restauração de flora nativa, operações de contenção de assoreamento (terraceamento, tanques de drenagem e bacias de contenção), parques públicos ou privados (ciclovias, trilhas e estações de educação ambiental), centro de recuperação de animais silvestres.
- 1.7.3 Restringe-se o uso agropecuarista, conforme regulação de uso de APPs no CONAMA.

¹ No caso de intenção de empreendimentos ambientais nas áreas privadas do sistema de áreas verdes deverá haver negociação entre ente público e proprietário através dos instrumentos de desapropriação, transferência do direito de superfície ou operações urbanas consorciadas.

- 1.7.4 Todos os empreendimentos ambientais deverão ser aprovados pelo COMDEMA e Diretoria de Meio Ambiente, além da obrigatoriedade de outorga pelo DAEE e/ou licenciamento ambiental pela CETESB.

1.8 Instrumento de incentivo à preservação do sistema:

- 1.8.1 Pagamento por Serviços Ambientais² aos proprietários das áreas incluídas no sistema quando houver serviço ambiental contínuo através de legislação própria.

1.9 Recomendações para efetividade da diretriz:

- 1.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização³.
- 1.9.2 Contratação de estudos técnicos especializados para projetos de empreendimentos ambientais a serem implantados no médio e longo prazo, como sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e disposição de resíduos sólidos, que atendam a regiões específicas, completando o sistema municipal que opera acima do limite da capacidade de atendimento.
- 1.9.3 Realização de programa de paisagismo e arborização urbana, estruturando as ações públicas e privadas neste sentido.
- 1.9.4 Empoderamento do Conselho Municipal de Meio Ambiente de forma a garantir avaliação e acompanhamento participativo e técnico.⁴
- 1.9.5 As soluções para o Sistema de Áreas Verdes devem ser apresentadas para o COMTUR, considerando que o conselho apontou interesse turístico ambiental.

1.10 Contextualização e origem da diretriz

- 1.10.1 As discussões para formatação final desta diretriz foram realizadas nas reuniões com o Comitê Gestor em 23 e 24/04/2019, sendo parte do processo de aprimoramento das propostas originais, que foram tratadas em reuniões junto ao mesmo Comitê, conforme relatório de trabalho 032/18 (anexo do relatório de mediação R07), ata da 10ª reunião com o Comitê Gestor (R07), ata da 12ª reunião com o Comitê Gestor (R08), apresentação feita ao Comitê com a explicação dos conceitos e desenho das propostas (R08).

² Legislação complementar nos modelos da Secretaria Estadual de Meio Ambiente, ver editais PSA.

³ Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

⁴ O Ministério das Cidades recomenda as ações participativas da sociedade como incremento de efetividade para a gestão pública. O COMDEMA está institucionalizado e sua composição de membros deve ser atualizada.

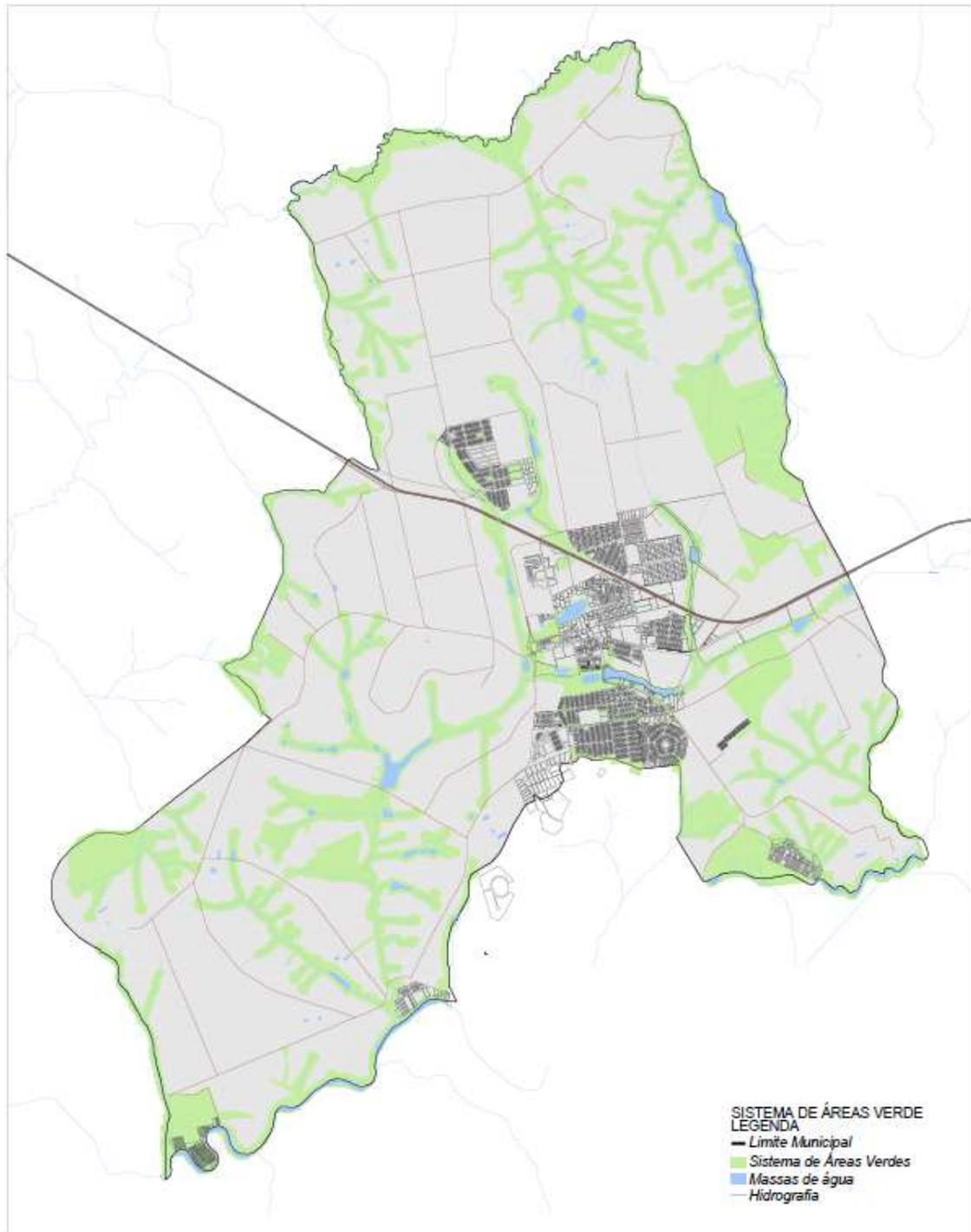


Figura 1 - MAPA 01 - SISTEMA DE ÁREAS VERDES. Área total do sistema: 4,50 km² (6% do território)

2 Diretriz: Malha de Faixa de Domínios Viários

2.1 Conceito:

Espaços territoriais restritos a atender a qualificação do sistema viário. ⁵

2.2 Objetivos:

- 2.2.1 Estabelecer faixa de domínios a partir do eixo do sistema viário pré-definido no plano de mobilidade.
- 2.2.2 Possibilitar implantação de infraestrutura urbana para deslocamento de pedestres segura e confortável.
- 2.2.3 Possibilitar implantação de sistema cicloviário para uso cotidiano e turístico.
- 2.2.4 Possibilitar a implantação de dispositivos de acesso ao transporte público gratuito e melhoria de sua rede.
- 2.2.5 Possibilitar implantação de projetos de melhoria da circulação dos transportes individuais e de cargas, incluindo dispositivos de acesso às propriedades rurais e rotas de fuga para períodos dos eventos turísticos.
- 2.2.6 Promover o desenvolvimento econômico das margens da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107) e da Avenida Rota dos Imigrantes.
- 2.2.7 Promover recomposição paisagística – arborização urbana – a partir dos eixos de deslocamento.
- 2.2.8 Possibilitar implantação de mecanismos de contenção de águas pluviais.
- 2.2.9 Reserva territorial para possível implantação de acesso ferroviário turístico (Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas - PDDUI RMC).

2.3 Legislação vigente:

- 2.3.1 Plano de Mobilidade Urbana (2015) em tramitação na Câmara Municipal.

2.4 Fragilidades observadas atualmente:

- 2.4.1 Ausência de calçadas na zona rural, apesar da grande circulação de pedestres nas estradas rurais, e em algumas áreas no perímetro urbano.
- 2.4.2 Insegurança do deslocamento cicloviário, tanto cotidiano quanto turístico.
- 2.4.3 Perda de arborização urbana.
- 2.4.4 Baixo atendimento de estacionamento urbano e rural.
- 2.4.5 Conflito cotidiano com o transporte de cargas.
- 2.4.6 Problemas de drenagem urbana e rural que ocasionam o alagamento de vias.
- 2.4.7 Limitação de uso das estradas rurais quanto a retorno e acesso às propriedades pela infraestrutura e dimensões existentes.
- 2.4.8 Conflito em horários de picos cotidianos do tráfego regional nos acessos ao município e nos eventos turísticos, agravado pelos cruzamentos intraurbanos na rodovia.

2.5 Potencialidades observadas:

- 2.5.1 Compartilhamento de vias de pedestres e ciclistas, possibilitado pela baixa velocidade de veículos nas vias urbanas e pelos projetos já implantados na Rua Dória Vasconcelos e Avenida Rota dos Imigrantes. Percebe-se tendência a um comportamento mais humanizado nos deslocamentos intraurbanos.
- 2.5.2 Uso cicloviário presente.
- 2.5.3 Transporte público gratuito por todo o território.
- 2.5.4 Acesso turístico pela Rodovia Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros (SP 340).
- 2.5.5 Possível acesso turístico ferroviário.⁶

2.6 Recomendações:

- 2.6.1 Manter Faixas de domínio e categorização de vias conforme proposto pelo Plano de Mobilidade Urbana.
- 2.6.2 Promover a qualificação urbana da Avenida das Dálias, de modo a evitar a sua “desumanização”, consequência da prioridade à circulação fluida de automóveis e cargas, portanto evitando interrupções a este tráfego com semáforos e possibilitando maior velocidade, o que desarticulária a vivência entre as margens da avenida.
- 2.6.3 Minimizar a segregação do Bairro Imigrantes.
- 2.6.4 Mapeamento de faixa de domínio para expansão ferroviária turística (dados ausentes – integração com projeto do PDDUI - RMC).

⁵ No caso de intenção de empreendimentos viários nas áreas privadas das faixas de domínio deverá haver negociação entre ente público e proprietário através dos instrumentos de desapropriação, transferência do direito de superfície ou operações urbanas consorciadas.

⁶ Intenção de ampliação da linha turística Anhumas-Jaguariúna apresentada nos debates do PDDUI da região Metropolitana de Campinas.

2.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo nas faixas de domínio:

- 2.7.1 Proibição das movimentações de solo como cortes e aterros.
- 2.7.2 Proibição de qualquer tipo de construção, incluindo fechamentos e acessos.
- 2.7.3 Proibição de lançamento de águas pluviais indireta (obrigatoriedade de dispositivos de drenagem interna ao lote) ou direta (ponto final de dispositivos de drenagem).
- 2.7.4 Arborização com aprovação prévia pelo Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural e Departamento de Agricultura e Meio Ambiente.
- 2.7.5 Não se restringe uso agrário intermitente, desde que atenda às condições anteriores;
- 2.7.6 Todos os empreendimentos viários deverão ser aprovados pelos CMDU e CMDR, ou por Comissão de Mobilidade Urbana de composição paritária entre gestão pública e representatividade social.

2.8 Recomendações para efetividade da diretriz:

- 2.8.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização.⁷
- 2.8.2 Municipalização da Rodovia Prefeito Azin Lian (SP 107) no trecho urbano para uso intraurbano da via, acesso direto às suas margens para desenvolvimento econômico e humanização dos cruzamentos cotidianos.
- 2.8.3 Estudos técnicos e projetos especializados para empreendimentos viários a serem implantados no médio/ longo prazo, conforme orientação do Plano de Mobilidade Urbano.
- 2.8.4 A malha de faixas de domínio viário deve ser debatida e consultada pelo COMTUR e pelo COMDEMA.

2.9 Contextualização e origem da diretriz

- 2.9.1 As discussões para formatação final desta diretriz foram realizadas nas reuniões com o Comitê Gestor em 23 e 24/04/2019, sendo parte do processo de aprimoramento das propostas originais. As discussões anteriores constam nas atas da 9ª e 10ª reunião (R07), atas da 12ª e 14ª reunião (R08), e apresentação feita ao Comitê com a explicação dos conceitos e desenho das propostas em 19.06.2018 (R08). Cabe ressaltar que os estudos para a proposta do desenho da malha viária se basearam nas discussões já realizadas exaustivamente pelo CMDU (plano de mobilidade).

⁷ Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

3 Diretrizes Associadas: Uso Misto articulado ao Uso Compulsório.

3.1 Conceitos:

- 3.1.1 Uso misto: Associação dos usos residenciais, usos produtivos e de lazer no mesmo território a partir das características dadas pelo zoneamento proposto e avaliadas segundo o Estudo de Impacto de Vizinhança⁸.
- 3.1.2 Utilização compulsória: Obrigatoriedade de uso contínuo dos espaços construídos, nas áreas mapeadas, com prazo de atendimento curto⁹, através do instrumento de Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório (PEUC). Caso não haja o atendimento do uso no prazo disposto encaminha-se para aplicação do instrumento do IPTU progressivo¹⁰.

3.2 Objetivos:

- 3.2.1 Fixação do uso residencial nas áreas originais, que imprime uso contínuo do território, evitando o esvaziamento inerente à funcionalidade de áreas de usos restritos comercial, turístico ou industrial.
- 3.2.2 Promover o sentimento de pertencimento ao lugar, que ocorre com o vínculo do morador com seu território e aponta para a manutenção da identidade e autenticidade urbanas.
- 3.2.3 Permanência da moradia rural ligada à produção agrícola.
- 3.2.4 Priorização do uso cotidiano sobre o uso turístico, tornando a economia local menos vulnerável aos condicionantes externos.
- 3.2.5 Atender a tendência de negócios de subsistência ligados ao turismo, dispersos no território.
- 3.2.6 Equilíbrio social com menor segregação urbana, o que reflete em menor tendência à violência urbana.
- 3.2.7 Melhorar a acessibilidade urbana no sentido de direito à cidade.

3.3 Legislação vigente:

- 3.3.1 Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000).

⁸ Instrumento apresentado em diretriz específica constante neste relatório.

⁹ Sugere-se um ano.

¹⁰ IPTU progressivo e PEUC estão detalhados na diretriz dos instrumentos urbanísticos.

3.4 Fragilidades observadas:

- 3.4.1 Segregação urbana através de loteamentos e condomínios residenciais horizontais fechados.
- 3.4.2 Alto valor fundiário agravado pela segregação espacial, que expulsa a população residente.
- 3.4.3 Uso descontínuo do território, vazios urbanos, parcelamentos sem ocupação com conseqüente menor aproveitamento da infraestrutura existente ocasionada pela dispersão urbana.
- 3.4.4 Perda de identidade dada pelo desenho urbano original da cultura cooperativista dos fundadores de Holambra, portanto não segregado, que lhe imprimiu a boa qualidade de vida percebida atualmente por moradores e visitantes.
- 3.4.5 Vulnerabilidade econômica do setor comercial, por não haver consumo de massa e existir o hábito cultural de compras regionais.
- 3.4.6 Vulnerabilidade aos processos de fluxo migratório de contingentes empobrecidos pela desigualdade nacional e regional.
- 3.4.7 Dados de demanda habitacional inconsistentes.

3.5 Potencialidades observadas:

- 3.5.1 Intensificação do uso do solo através de diversidade funcional.
- 3.5.2 Agricultura intensiva e agronegócio da flor, de uso compatível com outras funções urbanas.
- 3.5.3 Turismo compatível e desejável com outras funções urbanas.
- 3.5.4 Fluxos migratórios de classe produtiva, com intenção de maior qualidade de vida (ambiente urbano especial e não violento) pela posição na Região Metropolitana de Campinas - RMC.
- 3.5.5 Fluxos turísticos contínuos pela inserção na Região Metropolitana de Campinas - RMC.

3.6 Proposta de mapeamento, com mapa em anexo:

- 3.6.1 Áreas de aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório (PEUC) e IPTU Progressivo.

3.7 Proposta das restrições de uso e ocupação do solo:

- 3.7.1 Revisão da LUOS
- 3.7.2 Uso residencial unifamiliar e comércio/serviço local permitidos em todo o território.
- 3.7.3 Residencial multifamiliar: aprovação e regularização obrigatórias pelo EIV.
- 3.7.4 Comércio e serviço regional e/ ou com geração de incomodidade: aprovação e regularização obrigatórias pelo EIV.
- 3.7.5 Institucionais: aprovação obrigatória pelo EIV¹¹.
- 3.7.6 Indústrias: aprovação pelo EIA e EIV.

¹¹ Os projetos que demandam investimentos dos programas governamentais e/ ou Parcerias Público Privadas se beneficiam do EIV nos processos de aprovação, quando não são obrigatórios.

3.8 Taxação sobre propriedade do solo e incentivos:

3.8.1 IPTU regular em todo território.

3.8.2 IPTU progressivo¹².

3.9 Recomendações para efetividade da diretriz:

3.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização¹³.

3.9.2 Notificação de imóveis vazios ou subutilizados, conforme regulamentação a ser desenvolvida posteriormente.

3.9.3 Incentivos para promover a preservação patrimonial, através do desenvolvimento de Plano de Patrimônio Cultural.

3.9.4 Desenvolvimento de Plano Municipal de Habitação.

3.10 Contextualização e origem da diretriz

3.10.1 As discussões para formatação final desta diretriz foram realizadas nas reuniões com o Comitê Gestor em 23 e 24/04/2019, sendo parte do processo de aprimoramento das propostas originais. As discussões anteriores referentes a esta diretriz também foram feitas em reuniões com o Comitê Gestor. Ver apresentação dos conceitos na reunião realizada no dia 12/06/2028 (anexo ao relatório R08), relatório de trabalho 032/18 (anexo ao relatório R07), atas da 9ª e 10ª reunião (R07) e ata da 15ª reunião (R08).

¹² IPTU progressivo está detalhado na diretriz de uso dos instrumentos legais urbanísticos.

¹³ Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

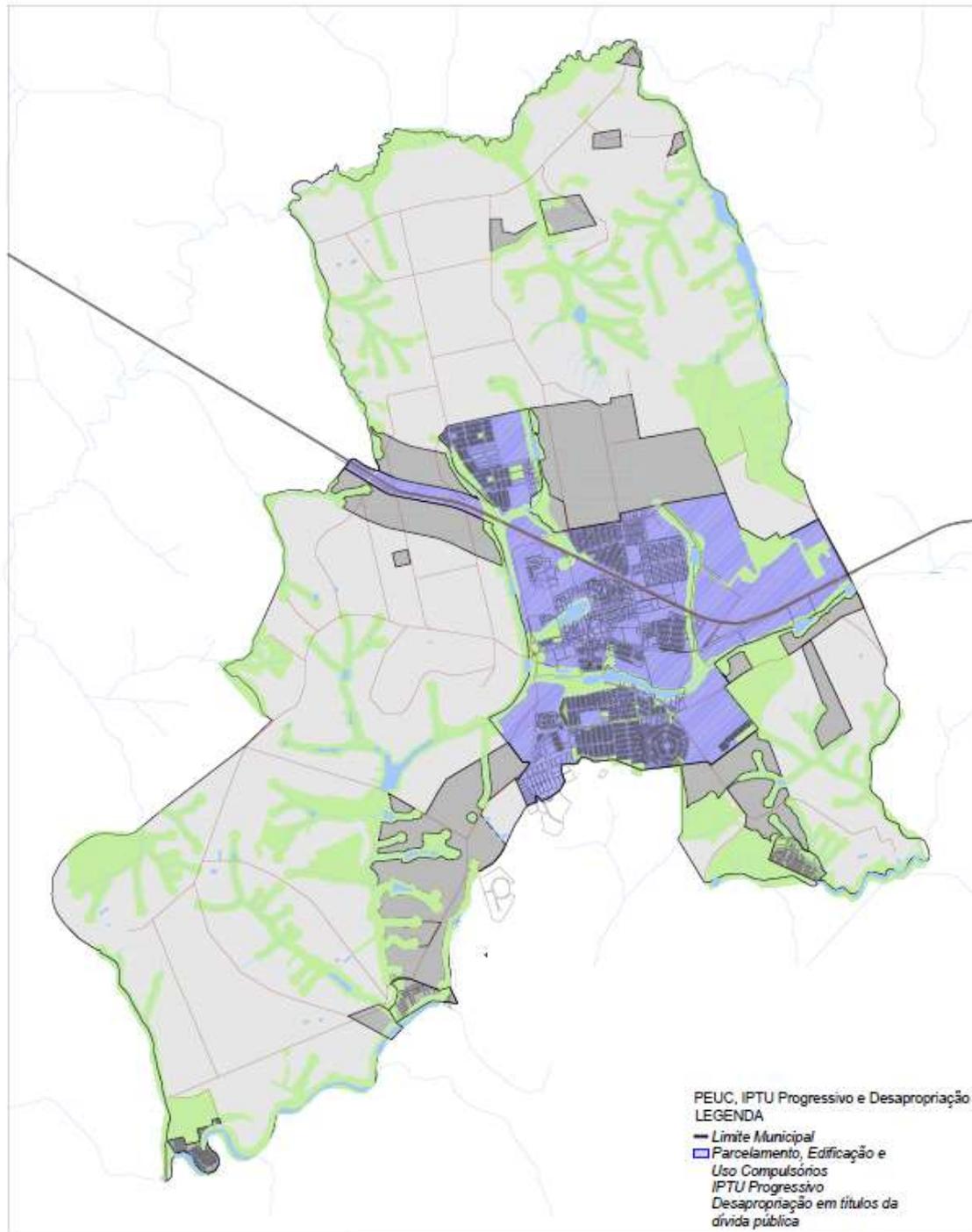


Figura 2 – MAPA 02 – Aplicação da UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA através do instrumento PEUC e IPTU Progressivo.

4 Diretriz: Fachada Ativa

4.1 Conceito:

Fachada ativa corresponde ao desenho e à ocupação da fachada localizada no alinhamento de espaços públicos.

4.2 Objetivos:

- 4.2.1 Promover a interação visual entre espaços privados e públicos, evitando a multiplicação de planos fechados e aproveitando os índices baixos de ocupação do lote.
- 4.2.2 Promover usos mais dinâmicos dos passeios públicos em interação com atividades instaladas a fim de fortalecer a vida urbana nos espaços públicos.
- 4.2.3 Garantir desenho urbano com estratégias de vigilância do espaço público, o que pode inibir a degradação e outros itens de violência urbana.
- 4.2.4 Manter a paisagem urbana existente.
- 4.2.5 Manter interesse turístico.

4.3 Legislação vigente:

- 4.3.1 Lei Ordinária nº 507/2004 – sobre fechamento de loteamentos; fachada cenográfica holandesa (2004)

4.4 Fragilidades observadas:

- 4.4.1 Multiplicação de planos fechados que isolam o espaço privado do público, refletindo em menor vínculo do cidadão com áreas públicas.
- 4.4.2 Ausência de calçadas e passeios.
- 4.4.3 Segregação urbana.
- 4.4.4 Perda de arborização urbana.
- 4.4.5 Perda da paisagem urbana.
- 4.4.6 Cenarização de fachadas e superficialidade estética.¹⁴

4.5 Potencialidades observadas:

- 4.5.1 Intensificação do uso do solo através de diversidade funcional.
- 4.5.2 Uso de metodologia para Prevenção do Crime através do Design Ambiental (CPTED).¹⁵

4.6 Recomendações básicas de desenho para fachada ativa¹⁶:

- 4.6.1 Permeabilidade visual
- 4.6.2 Permeabilidade do solo e paisagismo
- 4.6.3 Uso público de recuos nos espaços comerciais e institucionais

4.7 Recomendações para efetividade da diretriz:

4.7.1 Incentivo à regularização das fachadas existentes através de programas informativos.

4.8 Contextualização e origem da diretriz

4.8.1 As discussões para formatação final desta diretriz foram realizadas nas reuniões com o Comitê Gestor em 23 e 24/04/2019, sendo parte do processo de aprimoramento das propostas originais tratadas em reuniões anteriores. Ver apresentação dos conceitos feita na reunião realizada no dia 12/06/2018 (anexo ao relatório R08) e ata da 9ª reunião (R07).

¹⁴ Sobre perdas da cenarização em Holambra sugerimos: Mello, J.L.V.H.; Braga, S.S. Holambra: turismo, patrimônio e perdas. Revista Brasileira de Ecoturismo, São Paulo, v.10, n.1, fev/abr 2017, pp.64-92

¹⁵ Sobre CPTED sugerimos: PESSOTTI, Luciene. Critérios de desenho urbano e as intervenções de integração de arquitetura e urbanismo com a segurança das cidades: Colômbia, Chile e Brasil. In: IX Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Bogotá, Junio 2017. Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya, 2017.

¹⁶ A serem desenvolvidas e detalhadas posteriormente, conforme regulamentação específica.

5 Diretrizes: Instrumentos Urbanísticos (Estatuto das Cidades Lei 10.257/2001) – Utilização Compulsória, Edificação Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas.

Os instrumentos mencionados são ferramentas legais para atendimento:

Da função social da cidade, relacionada à garantia dos espaços coletivos: circulação, espaços de uso coletivo, áreas protegidas, equipamentos e serviços urbanos e comunitários;

Da função social da propriedade, relacionada à destinação social, econômica e ambiental dos imóveis.

Salienta-se que, conforme a CF 1988, o direito de uso do solo é estipulado pelo Plano Diretor de cada município, não interferindo no direito de propriedade.

5.1 Utilização compulsória - PEUC

5.1.1 Conceito: Toda edificação subutilizada ou não utilizada, conforme sua aprovação urbanística, não está cumprindo sua função social tampouco promovendo o desenvolvimento do município. Constatada a situação irregular, o proprietário será notificado (a notificação será averbada no Registro de Imóveis), com base na regulamentação do instrumento de Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório (PEUC), sendo que este terá 12 (doze) meses para efetivar o uso preestabelecido, sob pena de arcar com ônus de IPTU progressivo.

5.1.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.

5.1.3 Critérios:

5.1.3.1 Trata-se da destinação de todo edifício construído.

5.1.3.2 Área de aplicação indicada no mapa 03.

5.1.3.3 Prazo de atendimento à fiscalização para edifícios construídos igual a 12 (doze) meses.

5.2 Edificação compulsória - PEUC

- 5.2.1 Conceito: todo lote resultante de parcelamento que não recebe edificação conforme seu projeto urbanístico aprovado não está cumprindo sua função social, tampouco promovendo o desenvolvimento do município. Constatada a situação irregular, o proprietário será notificado (a notificação será averbada no Registro de Imóveis), com base na regulamentação do instrumento de Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório (PEUC), sendo que este terá 12 (doze) meses para protocolar projeto, mais 12 (doze) meses para iniciar as obras da edificação e mais 36 (trinta e seis) meses para finalizá-la e efetivar uso preestabelecido, sob pena de arcar com ônus de IPTU progressivo.
- 5.2.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.
- 5.2.3 Critérios:
 - 5.2.3.1 Trata-se da destinação de todo lote vazio, independentemente do tempo de existência de seu parcelamento.
 - 5.2.3.2 Área de aplicação indicada no mapa 03.
 - 5.2.3.3 Prazo de atendimento à fiscalização para edificação no total igual a 60 (sessenta) meses.

5.3 IPTU progressivo no tempo

- 5.3.1 Conceito: IPTU progressivo no tempo é o ônus com o qual o proprietário do imóvel tem que arcar por não ter cumprido as condições e os prazos determinados para a edificação ou utilização compulsórias.
- 5.3.2 Objetivo: intensificação do uso do solo urbano para equilíbrio do valor fundiário e a infraestrutura envolvida.
- 5.3.3 Critérios:
 - 5.3.3.1 Considerando o IPTU regular estabelecido pelo município de 4% (quatro por cento) sobre o valor venal do imóvel, caso não seja atendido a utilização ou edificação compulsória nos prazos determinados, haverá cobrança crescente de IPTU, a cada ano na razão de uma vez e meia o valor regular do imposto até atingir 15% (quinze por cento) no quarto ano, que é o limite confiscatório imposto por lei.
 - 5.3.3.2 Trata-se da destinação das edificações subutilizadas ou não utilizadas, e dos lotes não edificados na área de aplicação do instrumento.

5.4 Desapropriação:

- 5.4.1 Conceito: Aquisição de imóvel ou parte deste pelo ente municipal pelo preço avaliado (que pode ser inferior ao de mercado).
- 5.4.2 Objetivos: Executar projetos de infraestrutura urbana e/ou reserva fundiária.
- 5.4.3 Critérios:

- 5.4.3.1 Decorridos 60 (sessenta) meses de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de edificação ou utilização o município pode desapropriar o imóvel.
- 5.4.3.2 O município poderá desapropriar áreas designadas nas faixas de domínio viárias ou no sistema de áreas verdes para executar projetos de infraestrutura urbana.

5.5 Outorga onerosa do direito de construir:

- 5.5.1 Conceito: Cobrança de valor estipulado gerado pela criação, por força de lei, de “solo criado” equivalente à construção de área (piso utilizável) excedente ao limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para determinado lote ou gleba.
- 5.5.2 Objetivos: Facultar ao município a possibilidade de conferir de forma onerosa o direito de edificar além da área relativa ao coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, verticalizando-o.
- 5.5.3 Critérios:
 - 5.5.3.1 Aprovação de EIV.
 - 5.5.3.2 Limite máximo de Coeficiente de Aproveitamento (CA) a atingir igual a 3.
 - 5.5.3.3 Limite máximo de 5 (cinco) pavimentos acima do térreo, com gabarito máximo de 20 (vinte) metros.
 - 5.5.3.4 O número de vagas de estacionamento na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) deve ser revisada e, por conseguinte, ser aplicada para concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir.
 - 5.5.3.5 Área de aplicação indicada no mapa 04.

5.6 Outorga onerosa de alteração de uso:

- 5.6.1 Conceito: Cobrança de valor de contrapartida em função da pela valorização imobiliária, dada pela alteração do uso rural para uso urbano em determinado lote ou gleba.
- 5.6.2 Objetivos: Facultar ao município a possibilidade de captar parte dos recursos gerados pela valorização imobiliária para reaplicá-la na requalificação urbana das áreas consolidadas da cidade, de modo a promover a justa distribuição dos bônus da urbanização.
- 5.6.3 Critérios:
 - 5.6.3.1 Aprovação de EIV.
 - 5.6.3.2 Aplicação em áreas de expansão urbana não destinadas à atividades e usos de interesse social.
 - 5.6.3.3 Área de aplicação indicada no mapa 04.

5.7 Operações urbanas consorciadas:

- 5.7.1 Conceito: São intervenções e medidas coordenadas pelo poder público com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, a fim de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.
- 5.7.2 Objetivo: Viabilizar obras de infraestrutura urbana.
- 5.7.3 Critérios: Operações a serem empreendidas nas áreas das faixas de domínio viário, no sistema de áreas verdes e nas áreas demarcadas como direito de preempção conforme função e restrições estabelecidos por cada sistema, mediante projetos aprovados por EIV e EIA.

5.8 Direito de preempção:

- 5.8.1 Conceito: Preferência dada ao Poder Público de adquirir lotes ou glebas de localização estratégica no município.
- 5.8.2 Objetivo: Possibilitar a aquisição, pelo município, de imóveis situados em áreas destinadas à execução de projetos específicos de interesse coletivo.
- 5.8.3 Critérios:
 - 5.8.3.1 Áreas de localização estratégica indicadas no mapa 05.
 - 5.8.3.2 Glebas ou edificações subutilizadas de grande impacto urbano.

5.9 Recomendações para efetividade dos instrumentos da diretriz:

- 5.9.1 Contratação de levantamento cadastral georreferenciado (SIG) associado à fiscalização¹⁷.
- 5.9.2 Elaboração de estudos técnicos adicionais para regulamentação específica dos instrumentos citados.

5.10 Contextualização e origem da diretriz

- 5.10.1 As discussões para formatação final desta diretriz foram realizadas nas reuniões com o Comitê Gestor em 23 e 24/04/2019, sendo parte do processo de aprimoramento das propostas originais, discutidas em reuniões anteriores com o Comitê Gestor. Ver apresentação dos conceitos na reunião realizada no dia 12/06/2018 (anexo ao relatório R08) e atas da 9ª e 10ª reunião (R07).

¹⁷ Existe alta aderência entre o processo de levantamento cadastral em SIG e o processo de fiscalização, no entanto, a fiscalização do Poder Público depende de recursos para atingir a efetividade desejada, e a contratação conjunta dos dois serviços pode inaugurar o processo de informação reversa: o proprietário aciona o Poder Público caso as informações do levantamento cadastral não estejam compatíveis com o uso real.

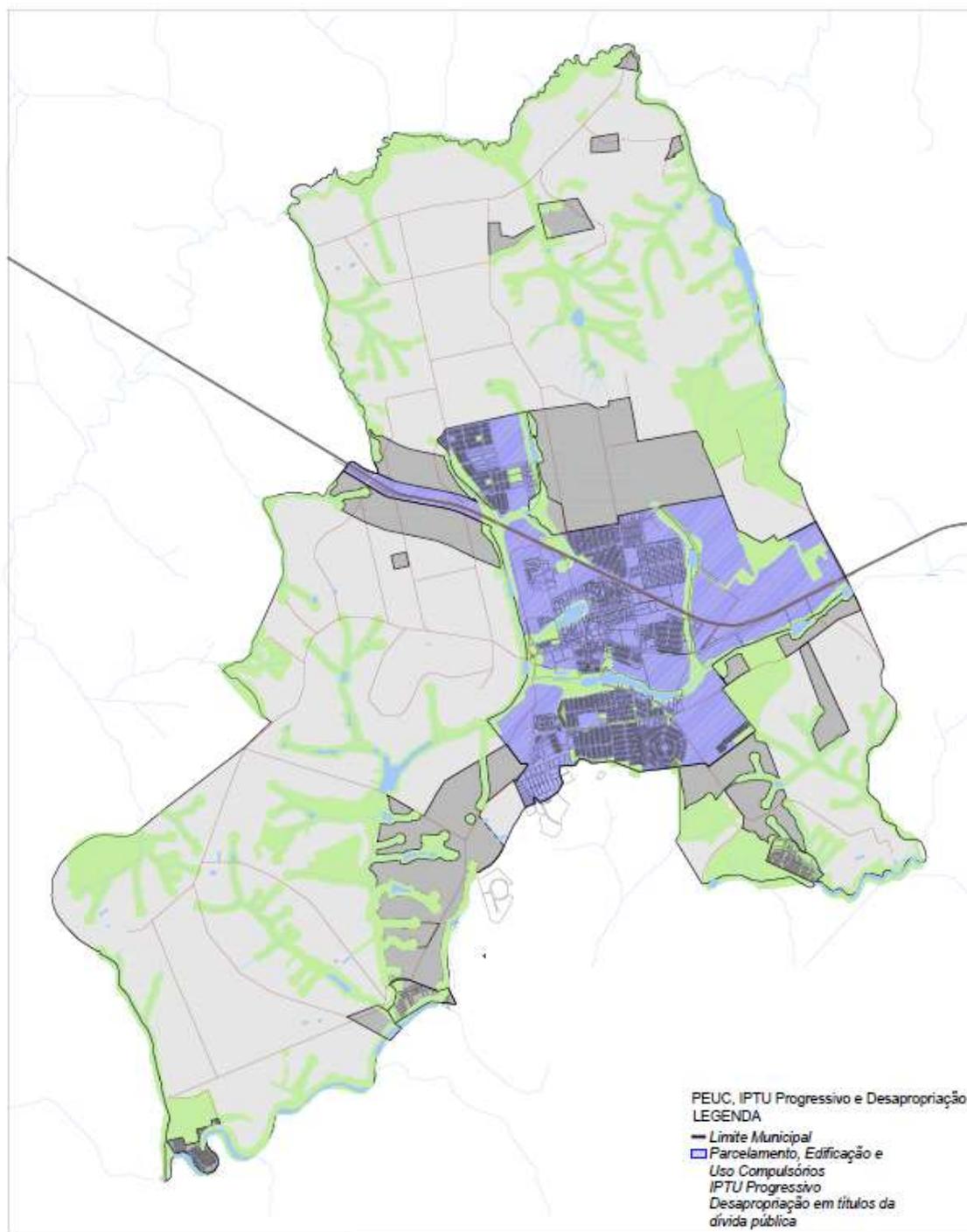


Figura 3 - MAPA 03. Áreas de aplicação do instrumento de PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E USO COMPULSÓRIO.

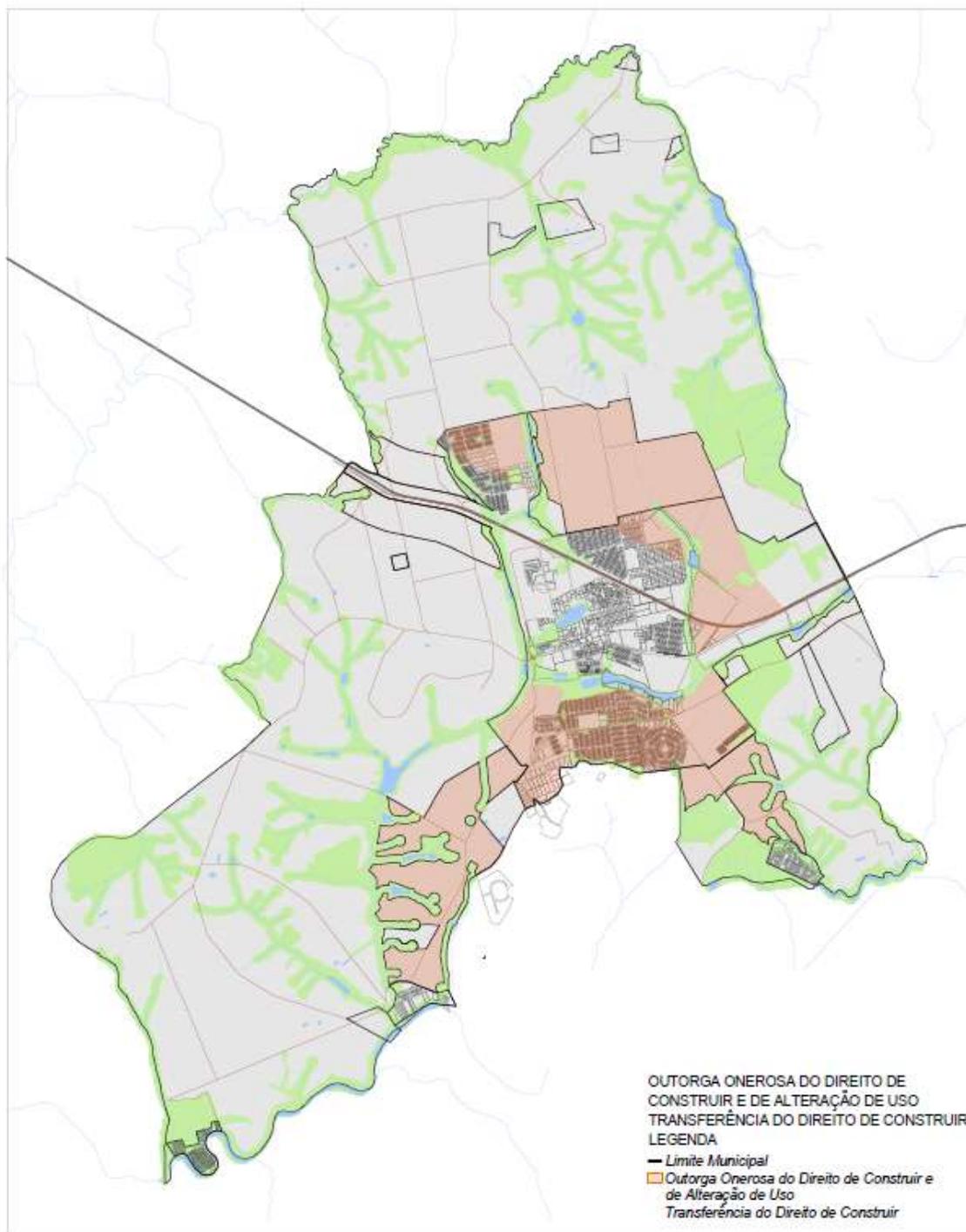


Figura 4 - MAPA 04 – Áreas para aplicação dos instrumentos: OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR; OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO E TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR.

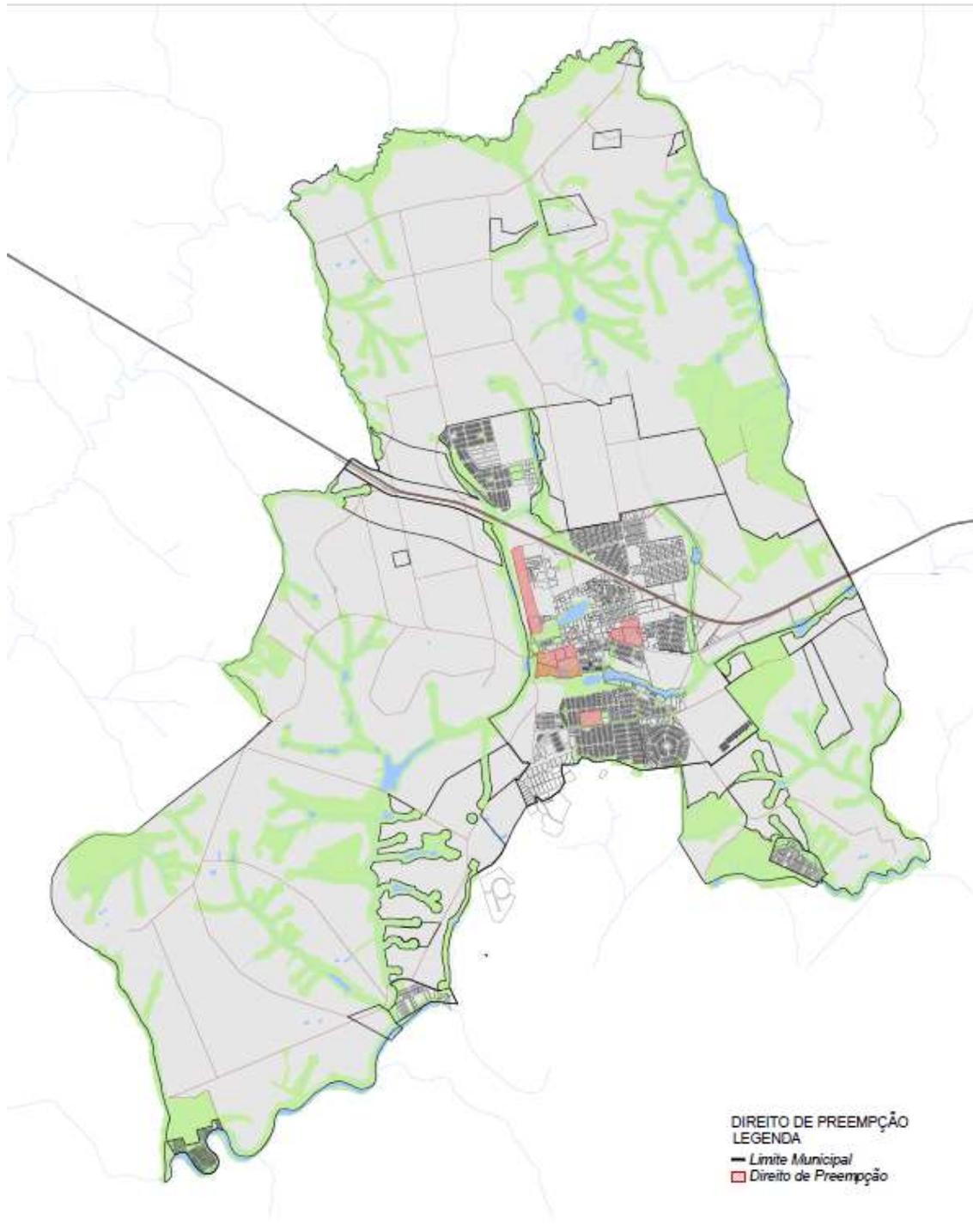


Figura 5 - MAPA 05 – ÁREAS PARA APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

6 Diretriz: Estudo de Impacto de Vizinhança¹⁸

6.1 Conceito:

Instrumento urbanístico cuja aplicação tem a finalidade de regular a instalação de empreendimentos através da avaliação de seus impactos sobre as áreas do entorno (urbano ou rural) em que estão situados, de modo a prever a mitigação e/ou compensação de impactos sociais, ambientais e urbanos antes de sua implantação.

6.2 Objetivos:

- 6.2.1 Garantir o interesse público na implantação de empreendimentos no território do município, mediante o estabelecimento de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, conforme a incomodidade e seu alcance, que sejam aplicadas de modo transparente e acompanhadas pela sociedade.
- 6.2.2 Garantir a qualidade e a ordem urbana, evitando desequilíbrios no desenvolvimento urbano, como a geração de conflitos e incômodos causados pela proximidade de usos e atividades incompatíveis.
- 6.2.3 Disponibilizar uma ferramenta de apoio à gestão urbana, que possibilite uma análise técnica específica de atividades potencialmente incômodas, de modo a prevenir impactos urbanísticos, ambientais e sociais relacionados à implantação de empreendimentos e atividades no território municipal.
- 6.2.4 Facilitar a fiscalização dos empreendimentos no longo prazo, através do estabelecimento de regras mais claras para a mitigação e compensação de impactos.
- 6.2.5 Priorizar empreendimentos que visem o bem-estar coletivo.

6.3 Legislação vigente:

- 6.3.1 Consta no Plano Diretor (2007), com pouca aplicabilidade.

6.4 Fragilidades observadas:

- 6.4.1 Com frequência a comunidade não tem informações sobre as incomodidades geradas pelos empreendimentos antes da operação dos mesmos. A partir da percepção do impacto, as medidas mitigadoras tornam-se mais difíceis de serem implantadas, causando ônus à gestão pública.
- 6.4.2 Projetos de empreendimentos de planejamento frágil, cujos impactos não são previstos, com tendência à descontinuidade de atividades.
- 6.4.3 Ausência de regulamentação detalhada para mitigação e compensação de impactos urbanísticos, ambientais e sociais.

¹⁸ A abordagem apresentada está referenciada nos Cadernos Técnicos de Estudos de Impacto de Vizinhança, pelo Ministério das Cidades, 2018.

6.5 Potencialidades observadas:

- 6.5.1 Qualificação dos empreendimentos no município.
- 6.5.2 Maior controle da gestão urbana sobre os empreendimentos.
- 6.5.3 Orientação de investimentos privados para melhorias urbanas de interesse público.
- 6.5.4 Melhor aproveitamento dos benefícios do uso misto proposto para o município, garantindo vitalidade das ruas, espaços públicos, assim como a vitalidade econômica e turística.
- 6.5.5 Transparência e acompanhamento da execução dos empreendimentos pela sociedade.

6.6 Composição do EIV:

- 6.6.1 Apresentação geral do empreendimento.
- 6.6.2 Localização em SIG
- 6.6.3 Cronograma de obras.
- 6.6.4 Projeto arquitetônico completo em escalas apropriadas, incluindo inserção na paisagem urbana (contexto de vizinhança) através de:
 - 6.6.4.1 Implantação, com atendimentos de índices urbanos, acessos e fluxograma
 - 6.6.4.2 Projeto da fachada ativa, incluindo fachadas pré-existentes vizinhas ao empreendimento e uso publicitário.
 - 6.6.4.3 Projeto de vagas de estacionamento.
- 6.6.5 Análise do adensamento populacional – projeção no tempo – capacidade de atendimento à infraestrutura
- 6.6.6 Valorização urbana – efeitos positivos (recuperação de áreas degradadas) e negativos (expulsão dos moradores).
- 6.6.7 Mobilidade urbana – geração de tráfego
- 6.6.8 Conforto ambiental – estudos arquitetônicos de projeção de sombras na vizinhança, barreiras à ventilação urbana, nível de ruídos e horários de uso, qualificação de gases e cheiros oriundos da operação, geração de calor.
- 6.6.9 Movimentação de terra e impermeabilização do solo.

6.7 Tipos de empreendimentos a exigir EIV:

- 6.7.1 A definição dos tipos de empreendimentos sujeitos à apresentação do EIV devem ser objeto de discussão específica e aprofundada, considerando seu processo de regulamentação específica. Como recomendações básicas, sugere-se que seja aplicado aos seguintes empreendimentos:
 - 6.7.1.1 Empreendimentos onde seja aplicado o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.
 - 6.7.1.2 Uso comercial ou serviços, acima de determinado porte e para determinadas características da atividade, a serem definidas no momento da regulamentação do instrumento;
 - 6.7.1.3 Uso industrial.

- 6.7.1.4 Uso institucional, acima de determinado porte e aplicado a determinadas atividades, a serem definidas no momento da regulamentação do instrumento. Esta medida facilita a obtenção de verbas estaduais e federais, obrigatória em projetos de parcerias público privadas.
- 6.7.1.5 Uso ambiental – Faz parte do processo de projetos técnicos ambientais, assim como EIA.
- 6.7.1.6 Pólos Geradores de Tráfego;

6.8 Avaliação do EIV:

- 6.8.1 Sugere-se que o EIV tenha entrada na Prefeitura através de protocolo no Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural, simultaneamente à apresentação de projetos e documentos para licenciamento urbanístico, edílico e/ou ambiental por parte do interessado pelo empreendimento.
 - 6.8.1.1 O EIV deverá ser analisado pela equipe técnica do município, que avaliará os impactos e incomodidades apontados no estudo, assim como as medidas propostas para mitigação e compensação dos mesmos. A equipe deve ter prerrogativa para solicitar maior detalhamento, revisão e complementação destas medidas.
 - 6.8.1.2 A análise do EIV deverá considerar a integração e intercâmbio de informações com demais setores da administração municipal, que eventualmente sejam impactados pelos empreendimentos conforme a sua característica, como possíveis impactos sobre a rede de equipamentos de educação, saúde e assistência social, assim como impactos relacionados ao meio ambiente, mobilidade, habitação, entre outros.
 - 6.8.1.3 O parecer da análise técnica deve resultar num Termo de Acordo firmado entre a administração municipal e o responsável pelo empreendimento. Deve também ser publicado no Diário Oficial do Município e estar disponível para conhecimento e acompanhamento por parte da sociedade civil, garantindo a transparência dos processos.
- 6.8.2 Na possibilidade de haver impasses sobre os Termos de Acordo para mitigação e compensação de impactos, ou ainda, quando da avaliação de empreendimentos de grande porte ou de atividades de alto potencial de incomodidade, recomenda-se que seja previsto na regulamentação do instrumento a possibilidade de convocação de reuniões de Conselhos Municipais e Audiências Públicas para sejam ouvidos os interessados, sejam apresentados e discutidos os pareceres técnicos e eventualmente sejam pactuadas medidas que contemplem o interesse público.

6.9 Acompanhamento e fiscalização do empreendimento:

- 6.9.1 A responsabilidade pela fiscalização e acompanhamento do empreendimento, assim como das medidas relacionadas no Termo de Acordo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), deve ser atribuída legalmente ao órgão municipal que atualmente realiza a atividade de fiscalização de construções.

- 6.9.2 Recomenda-se que os Conselhos Municipais tenham ciência dos Termos de Acordo e acompanhem a execução das medidas nele indicadas, resultantes da análise do corpo técnico municipal.

6.10 Recomendações para efetividade da diretriz:

- 6.10.1 Fortalecer e equipar o Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural, assim como capacitar a sua equipe técnica para análise de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), assim como da equipe responsável pela fiscalização da implantação de empreendimentos e atividades no território municipal.
- 6.10.2 Garantir a transparência na gestão urbana.
- 6.10.3 Fortalecer a constituição dos Conselhos Municipais.
- 6.10.4 Regulamentação legal equilibrada do instrumento, que tenha flexibilidade suficiente para não burocratizar excessivamente o licenciamento de empreendimentos e atividades, (comprometendo a capacidade de gestão por parte do município) mas garanta que seus impactos sejam devidamente previstos, mitigados e compensados.

6.11 Contextualização e origem da diretriz

- 6.11.1 As discussões para formatação final desta diretriz foram realizadas nas reuniões com o Comitê Gestor em 23 e 24/04/2019, sendo parte do processo de aprimoramento das propostas originais.
- 6.11.2 Proposta originária da equipe técnica de consultoria, conforme obrigatoriedade prevista no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº10.257/2001).
- 6.11.3 Proposta complementada com apontamentos da equipe jurídica municipal, a partir da análise do aparato legal existente e da avaliação da capacidade institucional para gestão do licenciamento de empreendimentos e atividades.
- 6.11.4 Proposta discutida com Comitê Gestor em reunião realizada em 03/07/2018 – ver ata da 12ª reunião (R08).

7 Diretrizes Associadas: Zonas de Interesse Social e Regularização Fundiária

Recomenda-se o desenvolvimento de um Plano Municipal de Habitação para análise detalhada da questão da demanda de habitação social e regularização fundiária no município. Deve-se constar:

7.1 Conceitos:

- 7.1.1 Regularização fundiária: A Lei Federal nº 11.977/2009 estabelece em seu artigo 46 o conceito de regularização fundiária como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. A aplicação deste instrumento está restrita às ocupações irregulares de interesse social, não às irregularidades de interesses específicos.
- 7.1.2 Zonas de interesse social: Demarcação de glebas para fins de investimentos em habitação social para demanda social com renda abaixo de três salários mínimos.

7.2 Objetivos:

- 7.2.1 Responder ao problema da falta de registro imobiliário em assentamentos irregulares, originando título jurídico que concede ao beneficiário algum direito real sobre o imóvel em questão, além de garantir a regulação do solo pelo município e arrecadação dos impostos devidos.
- 7.2.2 Atender demanda habitacional para moradores holambrenses com renda familiar abaixo de três salários mínimos.

7.3 Legislação vigente:

- 7.3.1 Os condicionantes para demarcação de Zona de Interesse Social constam apropriadamente no Plano Diretor atual (nº 183/2007) e na Lei de Parcelamento do Solo (nº 98/2000).
- 7.3.2 Lei Federal nº 11.977/2009 estabelece normas gerais para a Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos.
- 7.3.3 Medida Provisória MP 2.220/2001 regulamenta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.
- 7.3.4 Decreto Lei DL 271/1967 regulamenta a Concessão de Direito Real de Uso.
- 7.3.5 Lei Federal nº 12.424/2011, entre outras, altera a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) para dispor sobre a Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos.
- 7.3.6 Lei Federal 12.727/2012 (Novo Código Florestal), admite a regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente anteriores a 31/12/2007.

7.4 Fragilidades observadas:

- 7.4.1 Identificação de ocupações irregulares de interesse social na zona rural.
- 7.4.2 Inconsistência no diagnóstico de demanda por habitação no município.

7.5 Potencialidades observadas:

- 7.5.1 A maior parte das ocupações irregulares atendem interesses específicos e poderão ser autuadas a partir das outras diretrizes propostas nesta revisão.
- 7.5.2 As ocupações de interesse social identificadas são pouco adensadas e passíveis de regularização e ou reassentamento.
- 7.5.3 A ocupação irregular em área de APP identificada é recente, não se encaixando nas condições de regularização do Novo Código Ambiental.

7.6 Promotores de regularização fundiária

- 7.6.1 Conforme artigo 50 da Lei 11.977/2009: Cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.
- 7.6.2 Procedimento disponível no Programa Papel Passado, Ação 8866 do Ministério das Cidades, em Apoio à Regularização Fundiária em Áreas Urbanas, cujas etapas devem compreender:
 - 7.6.2.1 Diagnóstico;
 - 7.6.2.2 Definição da estratégia;
 - 7.6.2.3 Trabalho social;
 - 7.6.2.4 Cartografia básica;
 - 7.6.2.5 Regularização da base imobiliária;
 - 7.6.2.6 Cadastro físico;
 - 7.6.2.7 Cadastro social;
 - 7.6.2.8 Projeto de Regularização Fundiária;
 - 7.6.2.9 Registro do parcelamento;
 - 7.6.2.10 Titulação e registro.

7.7 Contextualização e origem da diretriz

- 7.7.1 As discussões para formatação final desta diretriz foram realizadas nas reuniões com o Comitê Gestor em 23 e 24/04/2019, sendo parte do processo de aprimoramento das propostas originais.
- 7.7.2 Diagnósticos das ocupações irregulares foram tratados em reuniões realizadas com técnicos da prefeitura. Ver relatório de trabalho 007/18, anexo do relatório de medição R04, e relatório de trabalho 017/18, anexo ao relatório de medição R05.

- 7.7.3 Resumo das oficinas realizadas com a população, cujos temas abordaram as ocupações irregulares: relatório de trabalho 016/18, anexo do relatório de medição o do relatório de medição R05.
- 7.7.4 Assunto discutido com o comitê gestor em reunião realizada no dia 03/07/2018, conforme 12ª ata (anexo R08).

8 Diretriz: Revisão da Lei de Parcelamento do Solo

Recomenda-se a revisão da Lei Complementar nº 98/2000, que rege sobre o parcelamento do solo urbano em Holambra. Sugere-se constar:

8.1 Conceito

- 8.1.1 Maior compactação e adensamento, evitando espraiamento do tecido urbano e maximizando o uso da infraestrutura instalada ou a instalar;
- 8.1.2 Maior densidade sem verticalização: manutenção da paisagem cultural de Holambra, com edificações térreas, porém em lotes menores;
- 8.1.3 Manutenção dos índices urbanísticos da LUOS vigente.

8.2 Objetivo:

- 8.2.1 Reduzir o custo da terra, diminuindo o tamanho do lote mínimo de modo a permitir melhor divisão do custo da infraestrutura de redes de água, esgoto, sistema viário e transporte coletivo em número maior de pessoas;
- 8.2.2 Possibilitar bairros mais adensados para otimização dos serviços básicos e comércio local, de modo que possam ser alcançados pela população a pequenas distâncias;
- 8.2.3 Ampliação do padrão dos passeios públicos dos novos loteamentos para 3 metros, garantindo a qualidade ambiental dos bairros;
- 8.2.4 Garantir a densidade do tecido urbano sem perda da paisagem urbana;
- 8.2.5 Integração visual e funcional dos espaços públicos e privados.

8.3 Legislação vigente

- 8.3.1 Lei complementar nº 98/2000;
- 8.3.2 Lei complementar nº 233/2012.

8.4 Fragilidades observadas

- 8.4.1 Lote mínimo de 360 m², cuja área corresponde a quase 3 (três) vezes o lote mínimo (125m²) apontado pela legislação federal de parcelamento do solo – Lei 6766/79;
- 8.4.2 Encarecimento do custo da terra, inviabilizando a moradia adequada para a população de baixa renda.

8.5 Potencialidades

- 8.5.1 Redução do lote de 360 m² para 250 m² sem afetar a qualidade ambiental dos bairros;

- 8.5.2 Adensar a cidade por meio da implantação de lote menor sem a necessidade de verticalizar as edificações;
- 8.5.3 Maior adensamento dos novos loteamentos, permitindo o uso otimizado da terra e diminuindo o custo-cidade, e evitando a dispersão no tecido urbano;
- 8.5.4 Aumento da pluralidade e diversidade social nos novos empreendimentos.

8.6 Propostas

- 8.6.1 Lote mínimo de 250 m²;
- 8.6.2 Revisão dos padrões e dimensões do Passeio público conforme diretrizes indicadas no Plano de Mobilidade para as categorias de vias;
- 8.6.3 Identificar mais apropriadamente a distribuição das áreas coletivas nos parcelamentos e ampliar para 40% (quarenta por cento):
 - 8.6.3.1 Atual: 10% (dez por cento) para espaços comunitários.
Sugerido: 15% (quinze por cento) de áreas verdes.
 - 8.6.3.2 Atual: 5% (cinco por cento) de espaços urbanos
Sugerido: 5% (cinco por cento) espaços institucionais
 - 8.6.3.3 Atual: 20% (vinte por cento) espaço viário
Sugerido: manter índice atual
- 8.6.4 Fachada ativa obrigatória, garantindo a permeabilidade visual da edificação e a permanência da relação público-privado. Ver Diretriz 4 – Fachada Ativa.

8.7 Contextualização e origem da diretriz

- 8.7.1 As discussões para formatação final desta diretriz foram realizadas nas reuniões com o Comitê Gestor em 23 e 24/04/2019, sendo parte do processo de aprimoramento das propostas originais.
- 8.7.2 Proposta discutida anteriormente, em reunião com o Comitê Gestor. Ver ata da 14ª reunião (R08).

9 Diretrizes Associadas: Macrozoneamento e Zoneamento

9.1 Considerações gerais:

- 9.1.1 Todas as diretrizes propostas estão articuladas para ordenar o uso e ocupação de todo o território de Holambra;
- 9.1.2 Holambra possui extensão territorial de apenas 64.277 km² encontra-se vulnerável às pressões metropolitanas, principalmente a pressão imobiliária em suas bordas;
- 9.1.3 A zona rural possui alta taxa de ocupação construtiva e alta taxa de moradia rural, sem regulação;
- 9.1.4 A característica da propriedade rural no município é de minifúndios associados à agricultura intensiva e agroindústria;
- 9.1.5 Os instrumentos do Estatuto das Cidades são aplicáveis no perímetro urbano por base legal;
- 9.1.6 ITR e IPTU são impostos com função regulatória, que visam desestimular a manutenção de propriedades desocupadas e improdutivas. Ambos podem ser de competência municipal, a partir de legislação embasada no plano diretor.
- 9.1.7 Foi elaborado estudo técnico para atendimento aos requisitos constantes no artigo 42-B da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), contendo o embasamento, justificativas e recomendações técnicas para demarcação das áreas de expansão urbana;

9.2 Propostas:

- 9.2.1 Mapa de Macrozoneamento (Mapa 06) onde constam a Zona Rural, o Perímetro Urbano atual e as Áreas de Expansão Urbana propostas;
- 9.2.2 Mapa de Zoneamento (conforme figura X) onde estão indicados os setores, com base no uso misto e considerando critérios de predominância de usos, a serem detalhados na revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo.
- 9.2.3 Zoneamento proposto:
 - 9.2.3.1 Zona Mista Predominantemente Residencial;
 - 9.2.3.2 Zona Mista Predominantemente Comercial e de Serviços;
 - 9.2.3.3 Zona Mista Predominantemente Industrial e Agroindustrial;
 - 9.2.3.4 Zona Mista de Regularização Fundiária;
 - 9.2.3.5 Zona Especial de Interesse e Proteção Ambiental;
 - 9.2.3.6 Zona Mista Predominantemente de Interesse Turístico;
 - 9.2.3.7 Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
 - 9.2.3.8 Zona Mista de Desenvolvimento Econômico
 - 9.2.3.9 Zona Mista Predominantemente de Interesse Histórico e Cultural.

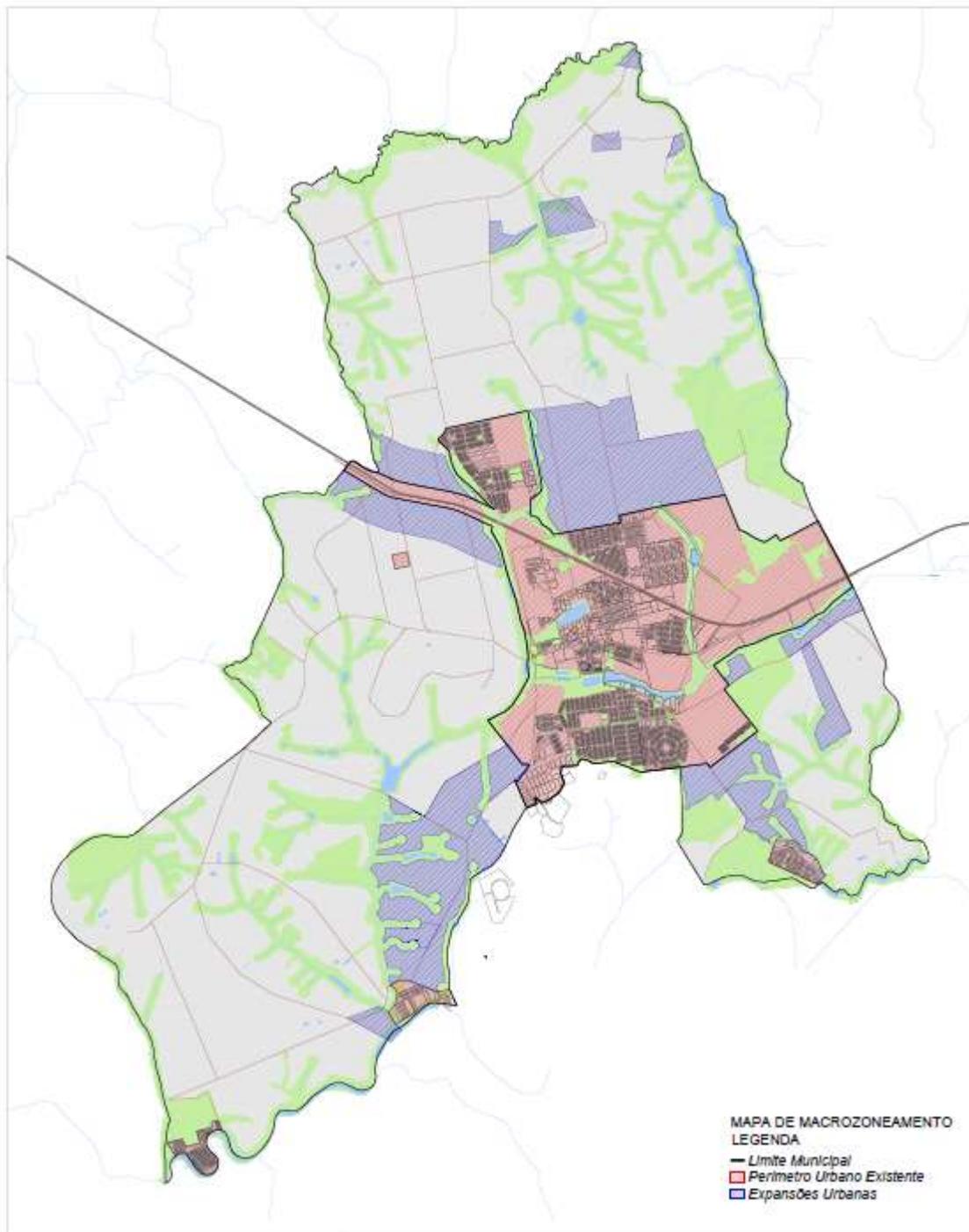


Figura 6 – MAPA 06 - MACROZONEAMENTO (Em vermelho - Macrozona Urbana / Em azul – Áreas de Expansão Urbana.

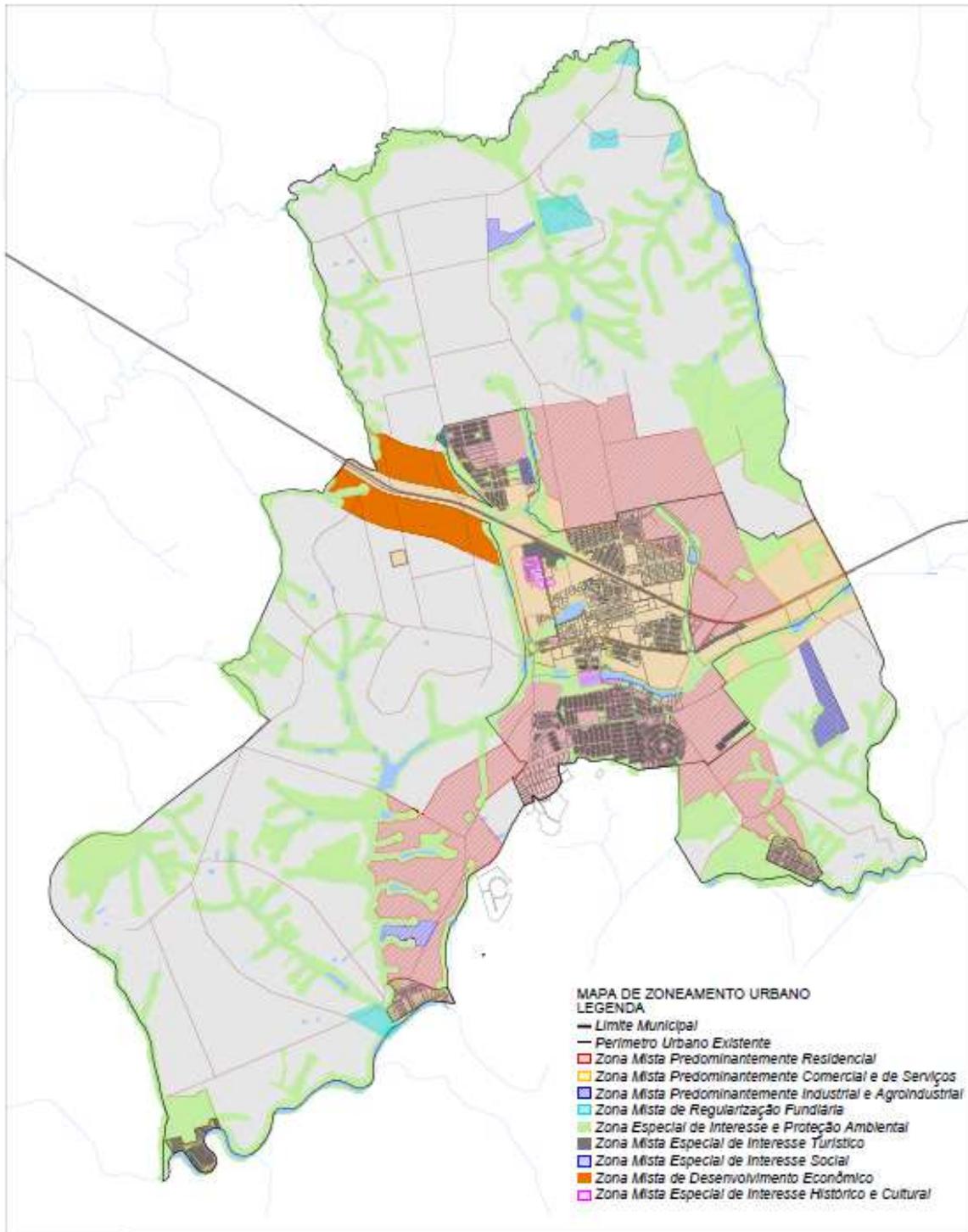


Figura 7 - MAPA 07 – ZONEAMENTO PROPOSTO.

10 Glossário

APP: Área de Preservação Permanente
CETESB: Companhia Ambiental do Estado de São Paulo
CF: Constituição Federal
COMDEMA: Conselho Municipal de Meio Ambiente
CMDR: Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural
CMDU: Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano
COMTUR: Conselho Municipal de Turismo
CONAMA: Conselho Nacional do Meio Ambiente
DAEE: Departamento de Águas e Energia Elétrica
EIA: Estudo de Impacto Ambiental
EIV: Estudo de Impacto de Vizinhança
ETA: Estação de Tratamento de Água
IPTU: Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana
ITR: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural
LUOS: Lei de Uso e Ocupação do Solo
PD: Plano Diretor
PDDU: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PSA: Pagamento por Serviços Ambientais
RMC: Região Metropolitana de Campinas
SIG: Sistema Integrado de Gestão
SMIA: Secretaria Municipal de Informações Ambientais
SP 107: Rodovia Estadual Prefeito Azin Lian
SP 340: Rodovia Estadual Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros

Responsável Técnico:



Alex Marques Rosa
Arquiteto e Urbanista
CAU nº A29820-4
RRT nº 6524705

Data: 31/05/2018