



FORMULÁRIO

REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO E DA LEI COMPLEMENTAR DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA - SP

Contribuições, subsídios, sugestões e/ou questionamentos para aprimoramento da proposta

1º Conselho de Desenvolvimento Urbano entende inconstitucional a criação de Área Dominial. São Carlos tem essa previsão e não pode aplicar.

2º Atualização da Lei federal de Parcelamento 6766 prevê 4 ANOS de obra c/ 4 ANOS de extensão se precisar. A prefeitura está indo CONTRA.

Identificação (obrigatória):

Nome:

MARKUS F. de UET

Endereço completo:

AVENIDA DAS TULIPAS

RG:

32 188 602 2

CPF:

E-mail:

markusc@hotmai.com



RESPOSTA

1) Cidades como Araraquara, Araras, Limeira, Piracicaba e Rio Claro preveem as Áreas Dominiais em suas legislações, sendo que em Limeira, por exemplo, o parâmetro está em vigor há mais de 15 anos e não há nenhuma constatação de irregularidade. Entretanto, o questionamento foi encaminhado ao Departamento Jurídico para análise e será publicado tão breve quanto houver retorno.

2) Conforme Artigo 9 da Lei nº 6.766/1977, atualizada pela Lei nº 9.785/1999, o prazo máximo de execução das obras é de quatro anos. O município, por sua vez, pode adotar parâmetros mais restritivos do que a Lei Federal. Como é este caso em que o Município adotou o prazo de dois anos para as execuções das obras de infraestrutura.

Sendo o que nos cumpria informar, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Estância Turística de Holambra, 27 de fevereiro de 2024.

Yessika Eltink Cahen

Diretora do Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural

Maxwell Ferreira de Campos

Equipe Técnica Grupo A+4 Arquitetura e Engenharia



FORMULÁRIO

REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO E DA LEI COMPLEMENTAR DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA - SP

Contribuições, subsídios, sugestões e/ou questionamentos para aprimoramento da proposta

Com a nossa proposta, vai aumentar o percentual de área verde a ser devido para o município?

Quando será exigida a doação das áreas dominantes? E qual será o percentual?

Identificação (obrigatória):

Nome: Cooperativa Agro Pecuarie Holambra

Endereço completo: Rua das Amélias, 237
Holambra

RG: 370989772

CPF: 405683778-41

E-mail: presidencia@caph.com.br



RESPOSTA

1) Não, a proposta não altera o percentual. Porém, ela inicia um processo de transição entre o que a legislação atual determina em relação as APPs e a sua contribuição no percentual das áreas verdes.

O Plano Diretor vigente (LC 300/2019) determina que as APPs fazem parte da Zona Especial de Interesse e Proteção Ambiental, portanto não podem ser consideradas no parcelamento de novas áreas, uma vez que não fazem parte de Zonas que possibilitam tal parcelamento.

Dessa forma a proposta prevê uma fase de transição onde ainda será possível considerar até 70% de contribuição de áreas de APP na composição do percentual de áreas verdes determinada para o zoneamento aplicado na área que se pretende parcelar.

2) A doação de áreas dominiais será exigida em todas as modalidades de parcelamento do solo, salvo para os parcelamentos em Zonas Mista Especial de Interesse Social, que estão dispensados. Os parcelamentos com uso industrial e os parcelamentos condicionados a LAC, poderão optar por fazer a doação em pecúnia.

O percentual é previsto conforme o zoneamento e o índice máximo aplicado na proposta é de 5%.

Sendo o que nos cumpria informar, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Estância Turística de Holambra, 27 de fevereiro de 2024.


Yessika Eltink Cahen

Diretora do Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural


Maxwell Ferreira de Campos

Equipe Técnica Grupo A+4 Arquitetura e Engenharia

Recebido em
06/02/24

Ilustríssimos Vereadores

Prezado comitê organizadora da audiência pública.

Na revisão da Lei do Parcelamento, Ocupação e Uso do solo urbano consta no Art. 17 a autorização de aproveitamento de 70% da APP para areia verde em loteamentos a instalar em área de expansão Urbano.

A Lei 12.651 no Art. 4º parágrafo 10 consta que este só é possível em áreas Urbanos consolidados.

Estou pedindo para rever este item para ser adaptado corretamente na esta revisão.

Atenciosamente

Petrus Weel



Ata da 1ª reunião da diretoria do CMDU de 2024

31 de Janeiro de 2024 às 15h00 - Local: ECTV — 01-02-2024 às 15.08'Ho

Presentes:

Marcos Romanini, Frans Schoenmaker, Yessika e Maxwell, Sérgio Celegatti, Gilberto Wigman, Tony Hulshof.

Ausente: Diana Bakker Granghelli, Peter Hendrikx

Abertura

Tony deu as boas-vindas aos presentes à primeira reunião da Diretoria do CMDU, senda a pauta a aprovação de ofícios e para preparação da audiência pública do dia 06.02.2024 e analisar questionamentos e sugestões vindas da Consulta Pública.

1- Ofícios recebidos

Ofício do Prefeito Fernando Capato, convidando o CMDU para a Audiência Pública sobre LPOUS e LCOE no dia 6 de Fevereiro às 18 hs na Câmara Municipal.

2- Ofícios discutidos e aprovados

Foram discutidos e aprovados os seguintes ofícios:

Ofício 003/24 – Para o Prefeito - Quórum nas reuniões dos Conselhos Municipais

Ofício 004/24 – Para diretor de trânsito - Segurança na Ciclofaixa Trevo Florabela I

Ofício 005/24 – Para ACE - Indicação de ação para redução de poluição sonora

Ofício 006/24 – Para Loteamentos de Acesso Restrito - Redução da Poluição Sonora na Cidade. O mesmo ofício será replicado para todos os LAC.

Chicó faz os acertos e envia para Tony imprimir, assinar e passar para Romanini assinar também. Em seguida será protocolado o quanto antes.

3- Alterações LPOUS

✓ Art. 7 – Alterado prazo para protocolo do projeto de parcelamento de solo de 6 para 12 meses.

✓ Art. 13 – Percentual de área dominial (AD) passa a ser calculado sobre os lotes resultantes do parcelamento de solo.

✓ Art. 13 # 4 – Poderão ser computadas para percentual de área verde as rotatórias que tiverem diâmetro maior que o gabarito da maior via que se conecta a ela. Obs. Olhamos o exemplo da Flor da Aldeia e ficou claro.

✓ Art. 16 – Serão mantidos como exigências do sistema de lazer os seguintes itens:

I- Arborização, jardins e gramadas

IV- Pista para caminhada e passeio público pavimentado

X- Dispositivos de acessibilidade universal de acordo com as leis e normas técnicas pertinentes.

Art. 17 – Parágrafo único- O percentual computável de APP na AV de 30% para 70%.

Max mostrou cálculos práticos:

Atual: num terreno de 100.000 m2 com APP de 15.000 m2, aproveita 100% dos 15.000 m2 da exigência de 20.000 m2 de AV.

Proposta 1 – Aproveita 30% dos 15.000 m² = 4.500 m²

Proposta 2 (nova) - Aproveita 70% dos 15.000 m² = 10.500 m². Depois de discussão, nova proposta foi endossada.

✓ Art. 19 item VI e paragrafo 1 Removida cercamento com gradil e exigência de sondagem de área institucional.

✓ Art. 20 Item I – Não será exigido via perimetral nas divisas com glebas.

✓ Art. 27 # único – Incluído situações excepcionais para solicitação de prorrogação de prazo para execução de obras obrigatórias de parcelamento de solo.

✓ Art. 28 – Removido possibilidade de dar em garantia de obras além dos próprios lotes do empreendimento.

✓ Art. 37 – Permissão de desmembramento de gleba em gleba, desde que as glebas resultantes tenham, área igual a 1 módulo rural. Somente na área de expansão urbana.

✓ Art. 40 – Acrescentado características mínimas do sistema construtivo de Sistema Viário (SV).

Art. 46 – Removida exigência de área máxima fechada.

- Permitido 50% do sistema de lazer dentro do LAC – Loteamento de acesso controlado.

- Dispensado sistema viário perimetral interno, desde que garantida a reversibilidade.

4- Eleição de Diretoria

Chico envia lista de entidades legalmente constituídas e que tem representantes no CMDU.

Chico convidou os membros do Grupo Coordenador do Conviva a participarem do CMDU. João van Ham de Melo manifestou interesse. Foi orientado ele tentar representar o Museu, assim pode participar das votações também.

A diretoria deve propor nova(s) chapa(s) que deverão ser apresentadas e votadas na Assembleia de 26 de fevereiro.

Pendências CMDU-

-Projeto Lei referente recicláveis.

Aguardando proposta de uma empresa cuidar dessa reciclagem.

-Projeto Motoboy Legal (Poluição sonora)

Avançando, em breve iniciará a fiscalização.

Não havendo mais assuntos a serem tratados, Chico agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião às 17:30.

Chico Schoenmaker

Lei nº 12.651 de 25 Maio 2012

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Seção I

Da Delimitação das Áreas de Preservação Permanente

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012). (Vide ADIN Nº 4.903)

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento; (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012). (Vide ADC Nº 42) (Vide ADIN Nº 4.903)

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros; (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012). (Vide ADIN Nº 4.903)

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII - os manguezais, em toda a sua extensão;

VIII - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

X - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

XI - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado. (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

§ 1º Não será exigida Área de Preservação Permanente no entorno de reservatórios artificiais de água que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais. (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012). (Vide ADC Nº 42) (Vide ADIN Nº 4.903)

§ 2º (Revogado). (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

§ 3º (VETADO).

§ 4º Nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1 (um) hectare, fica dispensada a reserva da faixa de proteção prevista nos incisos II e III do caput, vedada nova supressão de áreas de vegetação nativa, salvo autorização do órgão ambiental competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - Sisnama. (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012). (Vide ADC Nº 42) (Vide ADIN Nº 4.903)

§ 5º É admitido, para a pequena propriedade ou posse rural familiar, de que trata o inciso V do art. 3º desta Lei, o plantio de culturas temporárias e sazonais de vazante de ciclo curto na faixa de terra que fica exposta no período de vazante dos rios ou lagos, desde que não implique supressão de novas áreas de vegetação nativa, seja conservada a qualidade da água e do solo e seja protegida a fauna silvestre. (Vide ADC Nº 42) (Vide ADIN Nº 4.903)

§ 6º Nos imóveis rurais com até 15 (quinze) módulos fiscais, é admitida, nas áreas de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo, a prática da

aquicultura e a infraestrutura física diretamente a ela associada, desde que: (Vide ADC Nº 42) (Vide ADIN Nº 4.903)

I - sejam adotadas práticas sustentáveis de manejo de solo e água e de recursos hídricos, garantindo sua qualidade e quantidade, de acordo com norma dos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente;

II - esteja de acordo com os respectivos planos de bacia ou planos de gestão de recursos hídricos;

III - seja realizado o licenciamento pelo órgão ambiental competente;

IV - o imóvel esteja inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR.

V - não implique novas supressões de vegetação nativa. (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

§ 7º (VETADO).

§ 8º (VETADO).

§ 9º (VETADO). (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

§ 10. Em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os conselhos estaduais, municipais ou distrital de meio ambiente, lei municipal ou distrital poderá definir faixas marginais distintas daquelas estabelecidas no inciso I do caput deste artigo, com regras que estabeleçam: (Incluído pela Lei nº 14.285, de 2021)

I - a não ocupação de áreas com risco de desastres; (Incluído pela Lei nº 14.285, de 2021)

II - a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver; e (Incluído pela Lei nº 14.285, de 2021)

III - a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados nesta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.285, de 2021)

Art. 5º Na implantação de reservatório d'água artificial destinado a geração de energia ou abastecimento público, é obrigatória a aquisição, desapropriação ou instituição de servidão administrativa pelo empreendedor das Áreas de Preservação Permanente criadas em seu entorno, conforme estabelecido no licenciamento ambiental, observando-se a faixa mínima de 30 (trinta) metros e máxima de 100 (cem) metros em área rural, e a faixa mínima de 15 (quinze) metros e máxima de 30 (trinta) metros em área urbana. (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012). (Vide ADC Nº 42) (Vide ADIN Nº 4.903)

Novo Código Florestal Brasileiro - Área rural consolidada e área urbana consolidada

Índice Código Florestal

- [« Anterior](#)
- [Próxima »](#)



Área Rural Consolidada

A *área rural consolidada* é a área de imóvel rural com ocupação antrópica (resultante da ação humana) preexistente a 22 de julho de 2008, com edificações, benfeitorias ou atividades agrossilvipastoris, admitida, neste último caso, a adoção do regime de pousio (descanso dado a uma terra cultivada por um ou mais anos).

Área Urbana Consolidada

A *área urbana consolidada* é a parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 habitantes por hectare e malha viária implantada, que tenha, no mínimo, 2 dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

1. Drenagem de águas pluviais urbanas;
2. Esgotamento sanitário;
3. Abastecimento de água potável;
4. Distribuição de energia elétrica; ou
5. Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Aprimore seus conhecimentos, acessando os [Cursos CPT](#) da área [Meio Ambiente](#), elaborados pelo [Centro de Produções Técnicas](#), entre eles o [Curso Restauração Florestal em Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal](#).

Confira as demais dúvidas sobre o *Novo Código Florestal Brasileiro*, acessando o link abaixo:

[Novo Código Florestal Brasileiro - Dúvidas frequentes.](#)

Por Andréa Oliveira.



Atendimento via
WhatsApp

Quer saber mais sobre os Cursos CPT?
Clique aqui ou adicione: **(31) 99294-0024**



Quer facilidade? **Ligamos para Você!**

Deixe seu telefone que entraremos em contato com todas as informações e condições especiais para você!



Clique aqui

AVISO LEGAL

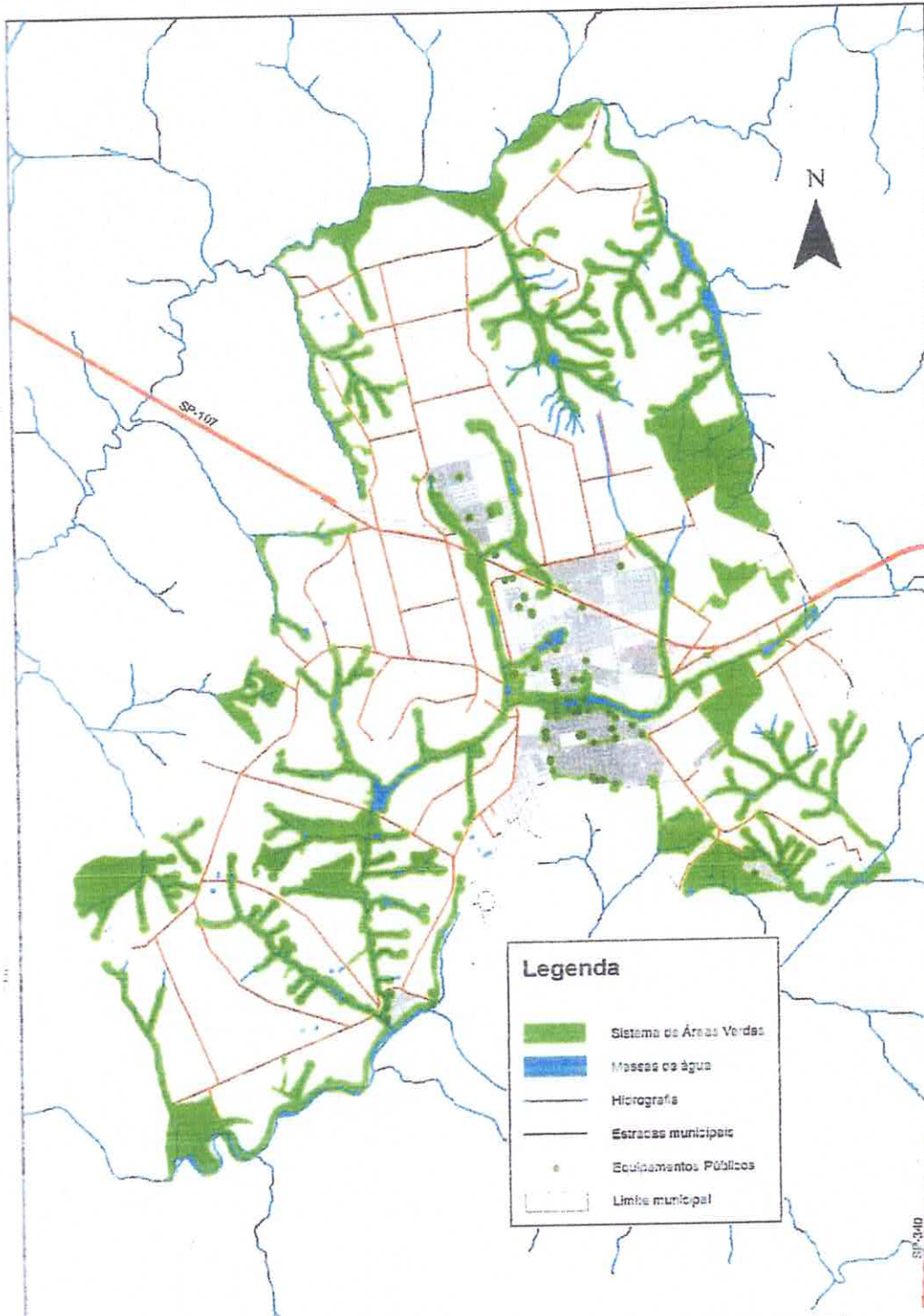


Figura 1 - MAPA 01 - SISTEMA DE ÁREAS VERDES. Área total do sistema: 4,50 km² (6% do território)

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.

⁵ 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.



RESPOSTA

1) Considerando, a Lei Federal 12.651/2012 que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa;

Considerando, a Resolução SMA 72/2017;

Cabe nos relatar,

A legislação federal descreve o que são áreas de preservação permanente e o que são áreas verdes urbanas, observa-se que os textos das respectivas definições interagem entre si, conforme transcrição abaixo:

*II - Área de Preservação Permanente - APP: **área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;***

*XX - área verde urbana: **espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada,** previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;*

Lei Federal 12.651/2012 art. 3º, grifo do autor.

Fica evidente que ambas as definições reforçam que a APP e AV são áreas de preservação do meio ambiente natural. Logo, podem e devem coexistir.

A CETESB por meio da resolução SMA 72/2017 em seu art. 5º determina que os empreendimentos, tais como o parcelamento do solo urbano, deverão reservar 20% de sua área total como área impermeável destinada a preservação e/ou

yo



recuperação das características naturais do solo. No parágrafo 6º deste mesmo artigo se lê:

*§6º - As áreas de que trata o caput poderão ser destinadas, **até o limite de 50%, para a instalação de equipamentos esportivos e de lazer**, com impermeabilização máxima de até 5% dessa área.*

Resolução SMA 72/2017 art. 5º §6º, grifo do autor.

Nota-se, portanto, que dentre os 20% de área permeável, até 50% poderá ser destinado a implantação de equipamentos que compõem o sistema de lazer do empreendimento, o que demonstra, novamente, o uso desportivo e de lazer como não sendo antagônico a preservação ambiental.

Aqui cabe-se uma ressalva, ao especificar tal taxa de permeabilidade mínima, a Secretaria Estadual de Meio Ambiente não estabelece uma restrição de quais tipos de áreas poderão compor este percentual, sendo livre dessa forma, a composição da área com APPs e/ou reservas legais.

Porém, tal situação trás um ônus a municipalidade, uma vez que município propõe um percentual de área verde igual ao percentual exigido de área permeável pela CETESB, corre-se o risco de o empreendedor compor esses 20% com áreas de restrição, o que inviabilizaria a implantação de equipamentos do sistema de lazer, haja visto que não se trata de áreas consolidadas e sim em processo de urbanização.

A fim de preservar a disponibilidade de solo para implantação do sistema de lazer, o município está propondo legislação restritiva ao permitir que apenas 70% do total da área verde seja composta por áreas de restrição (APP e Reserva Legal), resultando no mínimo de 30% de áreas desimpedidas para uso do referido sistema.

Vale destacar que em seu art. 15º a Lei Federal 12.651/2012 autoriza o uso de APPs no computo de Reservas Legais, desde que as áreas de preservação sejam mantidas como tal, sem possibilidade uso para fins econômicos. Tal fato trás certa similaridade com a questão aqui abordada ao permitir que APPs compute em reserva de áreas com menor restrição de uso.

Jor

[Handwritten mark]



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA
AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
C.N.P.J. 67.172.437/0001-83 – www.holambra.sp.gov.br

Capital Nacional das Flores

Sendo o que nos cumpria informar, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Estância Turística de Holambra, 27 de fevereiro de 2024.


Yessika Eltink Cahen

Diretora do Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural


Maxwell Ferreira de Campos

Equipe Técnica Grupo A+4 Arquitetura e Engenharia