

**ANO**

Protocolo: 4995/2019

Data: 02/07/2019



INTERESSADO:

**PE** CMDU - CONSELHO MUN. DE DES. URBANO

ASSUNTO:

REQUERIMENTO

DESCRIÇÃO

**FOLHA**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**HOLAMBRA**

CAPITAL NACIONAL DAS FLORES

**INTERESSADO:**

**ASSUNTO:**

**CMDU**  
**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA**

CRIADO PELA LEI MUNICIPAL 304/99 DE 10 DE MAIO DE 1999

---

Holambra, 01 de Julho de 2019

Ofício CMDU 007/2019

**REFERENTE:** Indicação de alteração no Projeto de Expansão Urbana

**Excelentíssimo Sr Fernando Fiori de Godoy**  
**Prefeito da Estância Turística de Holambra**

O CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da Estância Turística de Holambra, conforme ata aprovada em reunião do Conselho realizada dia 27 de Junho de 2019, vem respeitosamente propor algumas alterações no projeto aprovado em audiência pública da área de expansão do Município de Holambra, alterações essas que adequam as questões técnicas tanto para o Município quanto ao CMDU, conforme mapas anexos e em razão disso **DÁ SUA CONCORDÂNCIA com toda a matéria e demais mapas apresentados no Plano Diretor.**

Sem mais para o momento, reiteramos nossos votos de estima e consideração e ficamos no aguardo de um retorno.

CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano  
Franciscus JM Schoenmaker  
Presidente em exercício 2018-2019

A seguir os mapas aprovados pelo CMDU:

Página 1 de 3

PROTOCOLO	
Prefeitura Municipal da Est. Tur. Holambra	
Nº da Ordem	4995/2019
Fls. nº	Livro nº
Data de Entrada	02 de 20.19
Responsável	

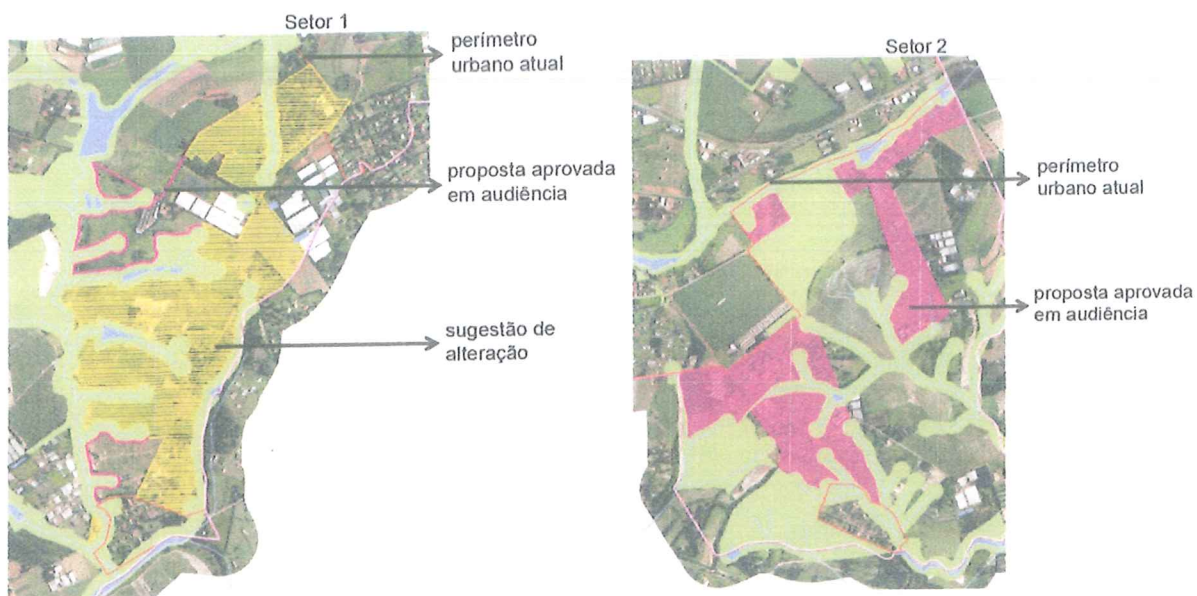
Fundamentado na [LEI Nº 12.527, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2011](#) que Regula o acesso a informações previsto no inciso XXXIII do art. 5º, no inciso II do § 3º do art. 37 e no § 2º do art. 216 da Constituição Federal; altera a Lei nº 8.112, de 11 de dezembro de 1990; revoga a Lei nº 11.111, de 5 de maio de 2005, e dispositivos da Lei nº 8.159, de 8 de janeiro de 1991; e [DECRETO Nº 7.724, DE 16 DE MAIO DE 2012](#); e dá outras providências. [DECRETO 1105/2015, DE 22 DE SETEMBRO DE 2015](#) que dispõem sobre regulamentação de acesso a informação MUNICIPAL.

# **CMDU**

## **CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA**

**CRIADO PELA LEI MUNICIPAL 304/99 DE 10 DE MAIO DE 1999**

---

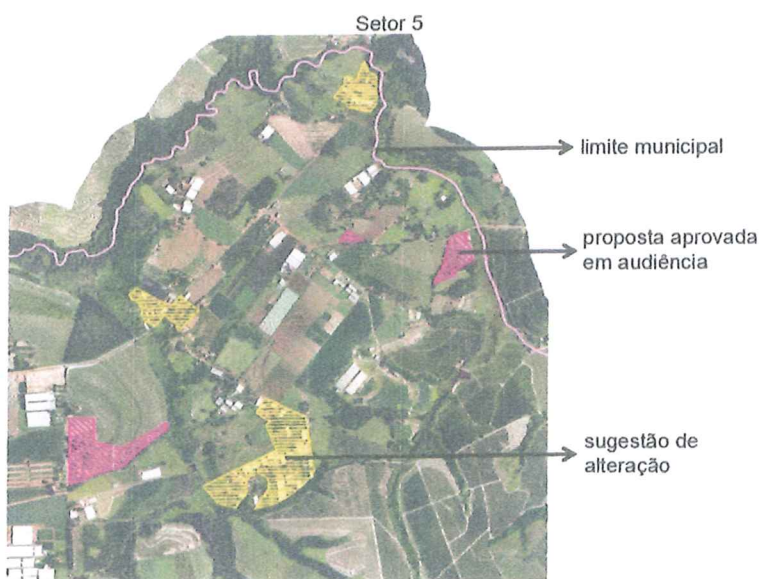
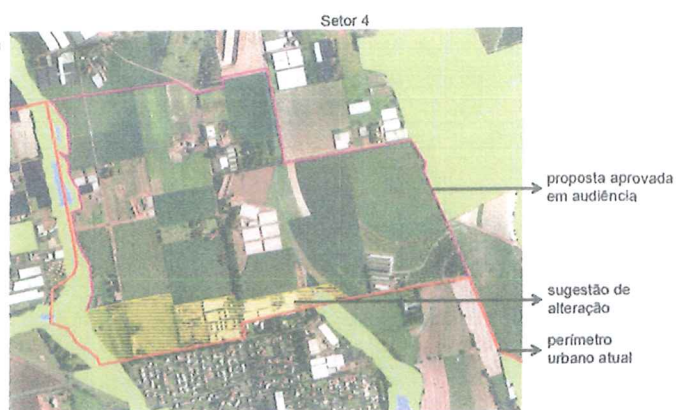




# **CMDU**

## **CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA**

**CRIADO PELA LEI MUNICIPAL 304/99 DE 10 DE MAIO DE 1999**





# CMDU

## CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

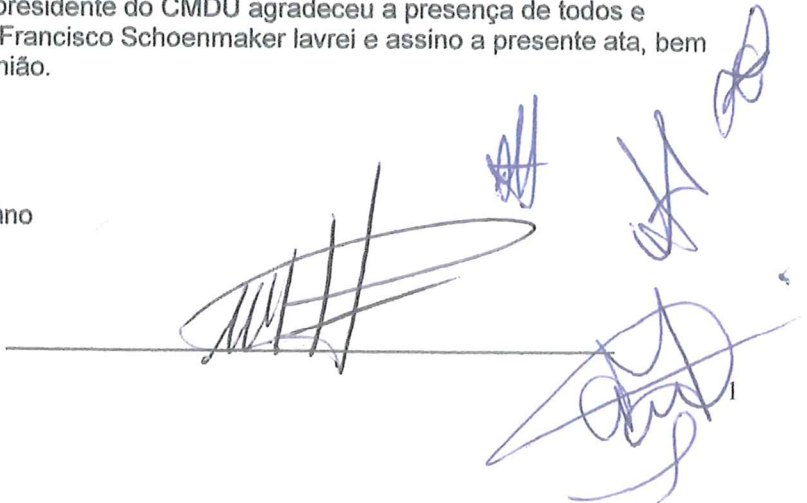
CRIADO PELA LEI MUNICIPAL 304/99 DE 10 DE MAIO DE 1999  
NOMEADO PELO DECRETO 927/2013 DE 25/11/2013

Ata da Centésima Vigésima Sétima Reunião Ordinária e Trigésima Quarta do Decreto 927/2013, realizada em 27 de Junho de 2019 nas dependências do Espaço Cultural Terra viva, Av. Rota dos Imigrantes, 605, Centro da Estância Turística de Holambra, às 18:00 horas, com a presença das entidades constantes na lista de presença, totalizando 7 participantes, sendo 7 de 11 entidades. O Presidente abriu a assembleia cumprimentando a todos, agradecendo a presença e verificando que havia quórum, pediu a aprovação da ordem do dia. Foi aprovada a ordem do dia. Não foi lida nem aprovada a ata da reunião anterior. O presidente explicou que, no dia 25 de junho Tony e Chico foram chamados na prefeitura, para apresentar e discutir a mudança na área de expansão urbana proposta pelo CMDU na reunião do dia 24 de junho. Dr Fernando explicou que foi assinado um TAC com o MP para implantar o saneamento rural no Município. Por isso a necessidade de emendar a área urbana ao bairro Camanducaia e ao bairro Santo Antônio, pois Águas de Holambra não pode fazer obras fora da área urbana e de expansão urbana e aí o custo ficaria para a prefeitura. Na reunião com o prefeito discutimos setor por setor. Dr Fernando ficou de conversar com o dono da Fazenda Atlas, Sr Waldomiro para ver que área poderia reduzir e manter para pasto. Também concordou de deixar de fora o sítio do Aparício que é área ambientalmente problemática, incluindo a parte do outro lado da estrada para ligar ao bairro Santo Antônio. A parte de baixo da alameda dos Eucaliptos foi incluída bem como uma parte do sítio do Jan de Wit, conforme proposta do CMDU. Apenas não reduziu a faixa de 500 metros do outro lado da SP 107, pois há necessidade de constar na área de expansão uma área para desenvolvimento econômico. Dr Fernando explicou que devido ao TAC não tinha como mudar a área de expansão urbana em direção ao Camanducaia. Falou também do TAC que pretende fazer para o dono do loteamento Canadá Hill, prefeitura de Jaguariúna, Holambra e MP exigindo duplicação em direção ao Camanducaia, asfaltar o que falta na divisa de Holambra até o asfalto que liga Duas Marias à Jaguariúna, fazer asfalto na estrada da Borda da Mata até Martins e SP 107, além da construção de escola, posto médico e estrutura de lazer, negociando desta forma benefícios para a cidade uma vez que o loteamento não atende aos interesses de Holambra. A área do Kievitsbosch, Meulman, Gunnewiek e Ton Groot ficou de fora, conforme proposta do CMDU. Duas áreas de REURB foram redesenhadas conforme proposta do CMDU. Tony explicou para Dr Fernando que o CMDU fez todo este barulho na imprensa e junto aos produtores por causa que não teve espaço para estudar e propor mudanças na reunião do Comitê Gestor do PD. Tony ainda falou da importância da aprovação do Plano de Mobilidade Urbana e Chico aproveitou para falar da necessidade de aumentar a largura da avenida central do novo loteamento do Chico Groot, conforme recomendação do CMDU ao Diretor de Obras, para que no futuro se possa fazer um sub-anel viário ligando o trevo da avenida das Dálias à Alameda dos Eucaliptos. Yessika ficou de falar com Cortez sobre o assunto. O CMDU acha importante que a cada aprovação de parcelamento de solo dos 5 setores, incluir a reserva de áreas para a mobilidade destas regiões. Dr Fernando solicitou o apoio do CMDU para aprovar esta proposta e explicou a necessidade de fazer um documento assinado pelo Executivo e pelo CMDU explicando o porque da alteração da proposta aprovada em audiência e que deve ser encaminhada para a Câmara até dia 3 de Julho. Depois de esclarecidas todas as dúvidas, o presidente colocou a proposta, conforme os mapas anexos em votação. Os Conselheiros viram com bons olhos que Dr Fernando abriu este espaço para mudanças. O CMDU está concordando com as justificativas apresentadas pela municipalidade na questão do TAC e o CMDU tem muito interesse nas reservas de áreas para mobilidade e melhoramento para os investimentos no município. O CMDU também considerou muito positivo o fato de as áreas verdes não serem incluídas na área de expansão urbana; desta forma em caso de parcelamento de solo, o loteador não poderá indicar esta área como área verde do loteamento, aumentando assim a área verde do município. 6 conselheiros votaram a favor da proposta e 1 conselheiro votou contra, argumentando que na visão dele não reduziu o suficiente. A proposta foi aprovada. Gilberto sugeriu que a ata fosse assinada por todos, e que os mapas fossem anexado à ata. Não havendo mais assuntos a tratar o presidente do CMDU agradeceu a presença de todos e declarou a reunião como encerrada às 19:15 hs e eu, Francisco Schoenmaker lavrei e assino a presente ata, bem como assinam a ata os Conselheiros presentes na reunião.

CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano  
Franciscus JM Schoenmaker  
Presidente 2018 -2019

Mathis Peter Hendrixx

- CEMIRIM





# CMDU

## CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

CRIADO PELA LEI MUNICIPAL 304/99 DE 10 DE MAIO DE 1999  
NOMEADO PELO DECRETO 927/2013 DE 25/11/2013

Antonio J.G Hulshof - Assoc Moinho

Ivonete F de Almeida - APB

Olivia Marques Lima - ACE Holambra

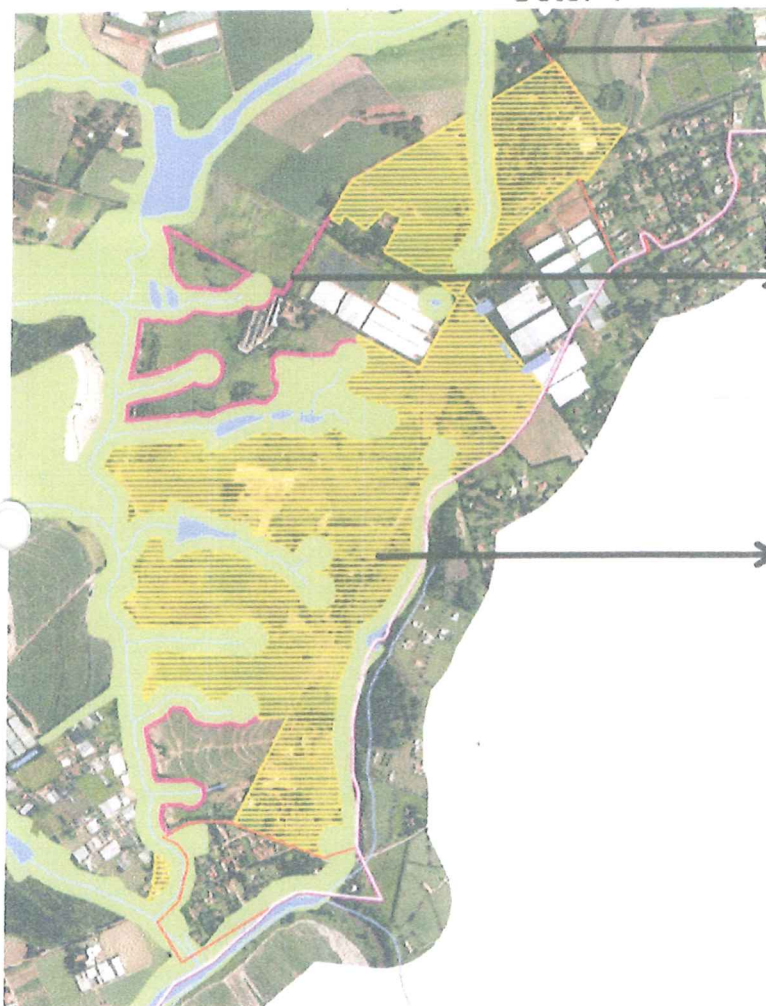
Gilberto G.J Wigman - COMTUR

Petrus B Weel - COMDEMA

*[Handwritten signatures in blue ink over horizontal lines]*

A seguir os mapas aprovados pelo CMDU:

Setor 1



perímetro urbano atual

proposta aprovada em audiência

sugestão de alteração

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

# **CMDU**

## **CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA**

CRIADO PELA LEI MUNICIPAL 304/99 DE 10 DE MAIO DE 1999  
NOMEADO PELO DECRETO 927/2013 DE 25/11/2013

Setor 2



perímetro urbano atual

proposta aprovada em audiência

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten signature]*

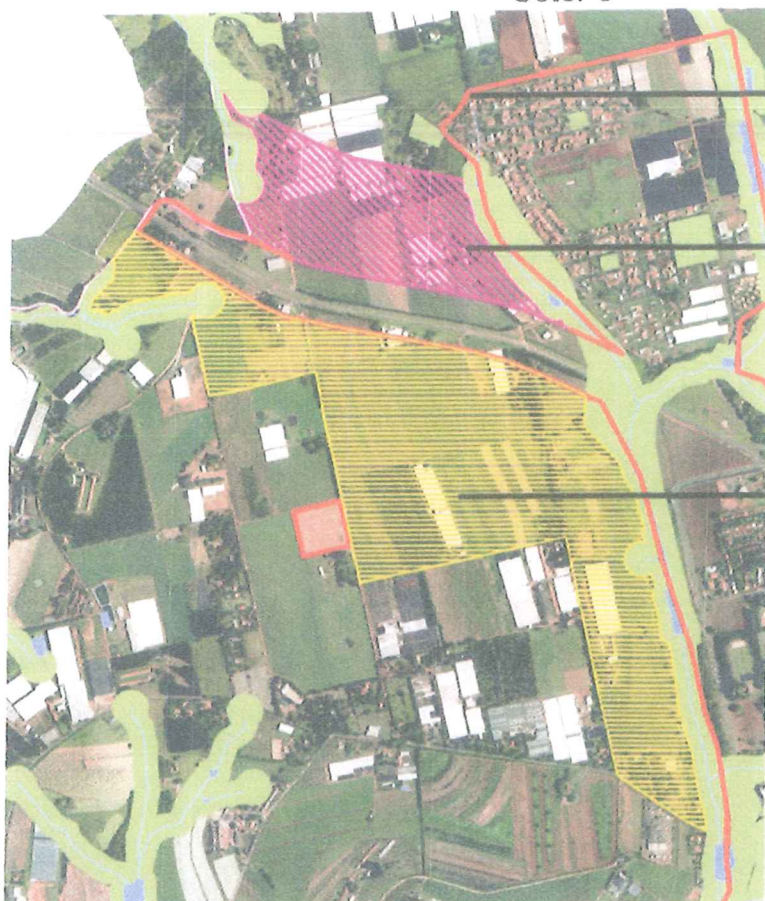


# CMDU

## CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

CRIADO PELA LEI MUNICIPAL 304/99 DE 10 DE MAIO DE 1999  
NOMEADO PELO DECRETO 927/2013 DE 25/11/2013

Setor 3



perímetro urbano atual

proposta aprovada em audiência

sugestão de alteração

*[Handwritten signatures and marks in blue ink]*

Setor 4



proposta aprovada em audiência

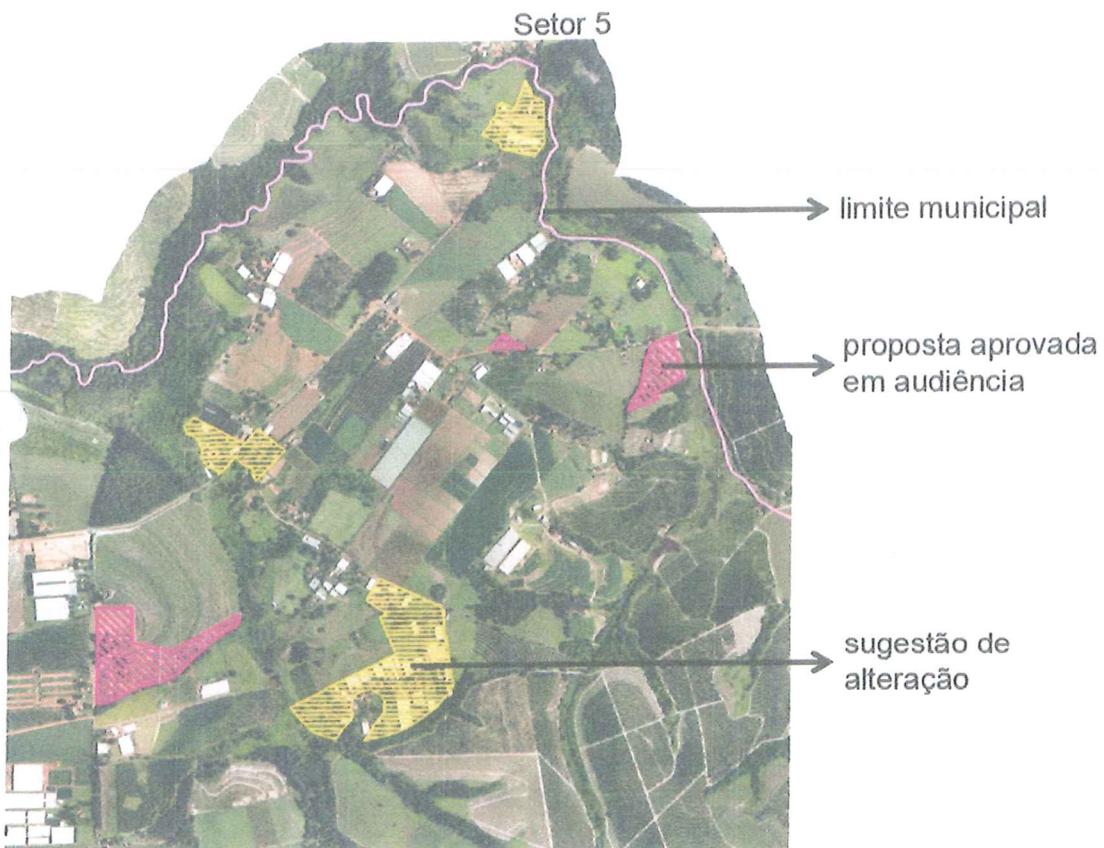
sugestão de alteração

perímetro urbano atual

*[Handwritten signatures and marks in blue ink]*

**CMDU**  
**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA**

CRIADO PELA LEI MUNICIPAL 304/99 DE 10 DE MAIO DE 1999  
NOMEADO PELO DECRETO 927/2013 DE 25/11/2013



*[Handwritten signatures in blue ink]*

5

# **REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE HOLAMBRA/SP**

**Estudo Técnico para Ampliação  
do Perímetro Urbano Atual**

**Julho/2019**





## ESTUDO TÉCNICO PARA AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO ATUAL

### 1. Objeto

Como parte dos trabalhos de revisão do Plano Diretor da Estância Turística de Holambra, o presente documento trata das questões técnicas que sustentam as discussões específicas relacionadas às áreas previstas para ampliação do perímetro urbano, realizadas no âmbito do processo participativo de revisão do Plano Diretor.

### 2. Objetivo

Este documento tem como objetivo apresentar os dados técnicos que baseiam a tomada de decisão a respeito da ampliação do perímetro urbano do município de Holambra e comprovar o atendimento às exigências legais constantes no artigo 42-B da Lei Federal 10.257/2001.

### 3. Contexto

Considerando que, no processo de revisão do Plano Diretor, tomou-se como referência de partida os estudos e diagnósticos elaborados sobre o território municipal pela empresa de consultoria contratada, sendo que a proposta para conversão de todo o território do Município em área urbana (dividida em duas macrozonas conforme o uso do solo, de acordo com justificativa técnica apresentada no Relatório de Diretrizes), foi debatida e afastada no âmbito da Comissão de Revisão do Plano Diretor, foram promovidos novos estudos técnicos para reavaliação do perímetro urbano vigente, de modo a se manter a zona rural e incluir novas áreas urbanas. Esta proposta foi aprovada pela maioria absoluta dos membros da Comissão durante reuniões realizadas em 23 e 24 de abril de 2019. Após apresentação em audiência pública, realizada em 15 de junho de 2019, o conjunto de propostas foi aprovado pela maioria dos presentes. No entanto, considerando que nesta audiência também foram indicadas e discutidas sugestões de aprimoramento, estas foram analisadas, do ponto de vista técnico, e incorporadas nos itens pertinentes deste estudo.

### 4. Áreas de Estudo

A título de organização do relatório, optou-se por sistematizar as informações referentes às áreas de ampliação do perímetro urbano atual em 5 (cinco) setores.

Abaixo está colocado o novo mapa de macrozoneamento proposto, com a indicação destes setores, sobre os quais serão apresentadas as informações de modo mais específico, como sua caracterização, contextualização e justificativas técnicas para atendimento aos requisitos da Lei Federal 10.257/2001 – que trata da política urbana e seus instrumentos – e mais especificamente, no que se refere aos requisitos indicados no artigo 42-B da referida lei.

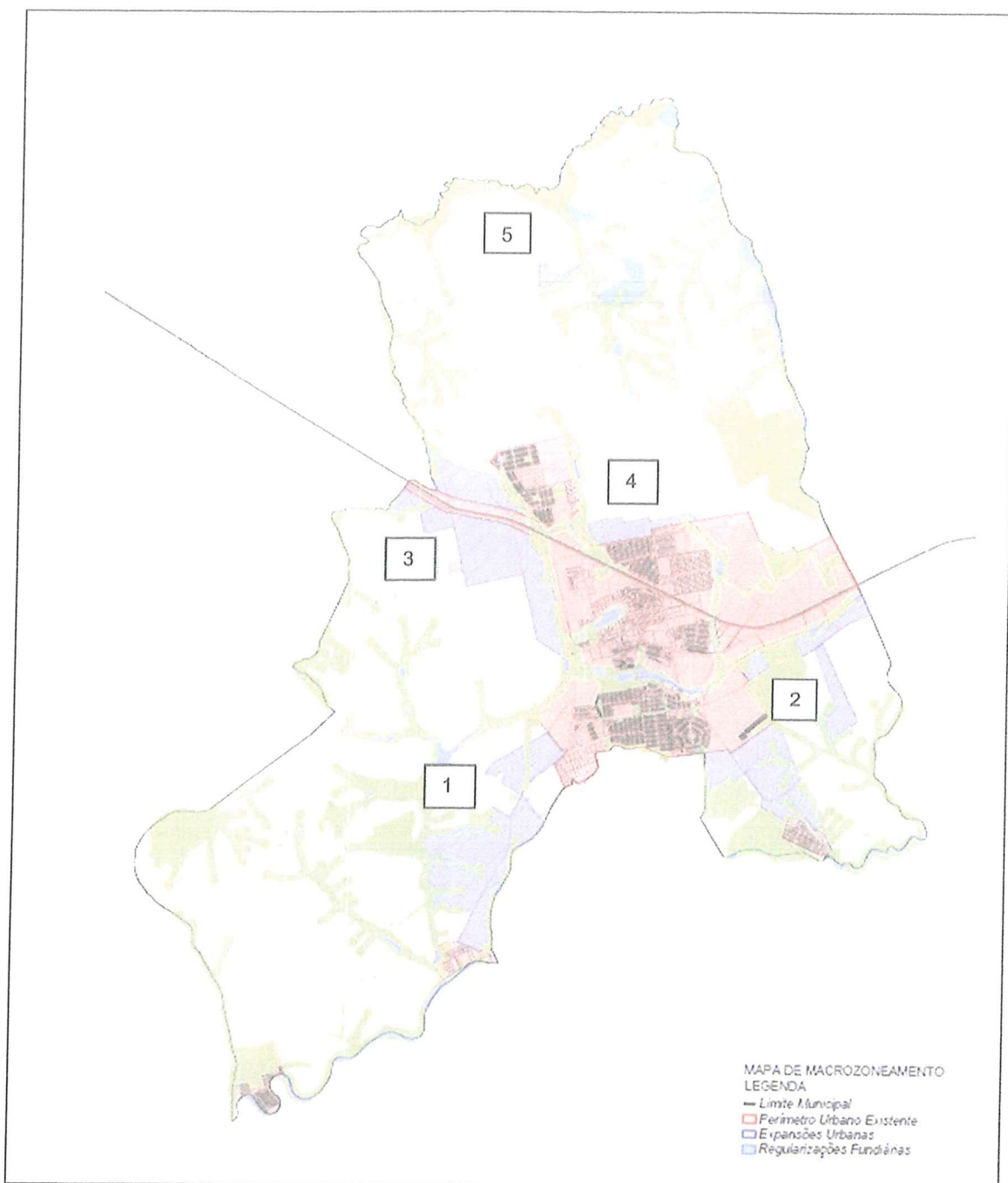


Fig. 1: Mapa de macrozoneamento proposto na revisão do Plano Diretor e setores de expansão urbana, considerando a revisão realizada após audiência pública, incorporando sugestões indicadas.

## 5. Disposições específicas sobre o Setor 1 – HBR-020

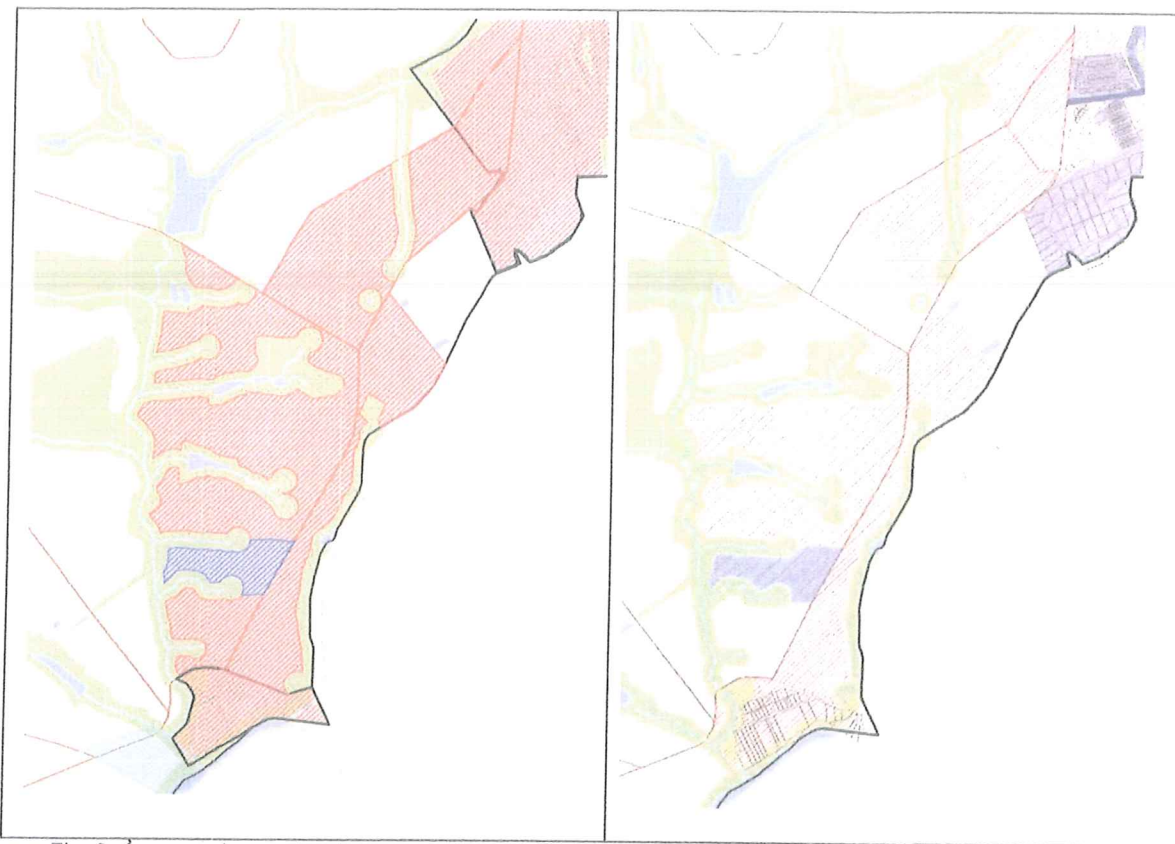


Fig. 2: À esquerda, o setor 1 no mapa de zoneamento

Fig. 3: Nova configuração após audiência.

### 5.1 Caracterização do novo perímetro urbano

#### 5.1.1 Localização

O Setor 1 está localizado na porção sudoeste do território, junto à divisa com o município de Jaguariúna. Situa-se ao longo de aproximadamente 3 km da estrada municipal HBR-020, entre o perímetro urbano atual e o bairro Santo Antônio (área urbana atualmente destacada do perímetro urbano principal) fazendo divisa também com o condomínio Duas Marias, pela parte que está situada dentro do território de Holambra. Pelo lado esquerdo (oeste), é delimitada pelo ribeirão da Cachoeira.

#### 5.1.2 Descrição

O Setor 1 está inserido na sub-bacia do ribeirão da Cachoeira. O terreno apresenta declividade adequada à urbanização, prevendo-se o devido cuidado e controle do parcelamento do solo nas áreas próximas aos corpos d'água, além das áreas de proteção ambiental (APPs) já demarcadas, considerando-se obras de terraplenagem que causem o mínimo impacto sobre estas áreas. Tais requisitos devem ser previstos nos projetos técnicos de urbanização. O uso atual das áreas contidas neste setor é predominantemente agrícola.





Figura 4: Imagem de satélite (Google Earth) do Setor 1.

### 5.1.3 Justificativa técnica

Situadas no eixo que liga o centro da cidade ao bairro Santo Antônio, ao longo da estrada municipal HBR-020, as áreas que englobam o Setor 1 estão sujeitas à atratividade imobiliária, dada pela importância da estrada municipal para a ligação da área urbana com a área rural, além da facilidade de acesso e da proximidade com a área urbanizada no município de Jaguariúna, o condomínio/ loteamento Duas Marias, que faz divisa ao lado leste do Setor 1, mas que também possui uma parte dentro do território de Holambra. Esta atratividade e proximidade com área urbanizada junto ao município vizinho implica, por exemplo, no risco de surgimento de construções irregulares à beira da estrada, parcelamentos irregulares do solo e a perda da qualidade urbana. Deste modo, entende-se, do ponto de vista técnico, que a indução controlada da urbanização neste eixo previne o surgimento de irregularidade fundiária e/ou edilícia, assim como reorienta a valorização imobiliária para a coletividade, uma vez que considera-se nesta proposta os instrumentos para captação de parte desta valorização e reinvestimento na qualificação urbana.



Em função da sua importância na estruturação da porção sudoeste do território holambrense, a via HBR-020 é prevista no sistema viário constante do Plano de Mobilidade como "categoria 1", sendo parte da rede estrutural do município (art. 10, inciso VI do projeto de lei) para o qual estão estabelecidos os parâmetros urbanísticos para a sua requalificação, contando com faixas de recuo, ciclovia e paradas de ônibus (o trecho é atendido pelo transporte público atualmente).

Sendo assim, a previsão de uma urbanização controlada neste setor viabiliza a melhoria da infraestrutura existente e colabora para a estruturação e qualificação do território, além de impulsionar as demais políticas municipais, como o turismo e meio ambiente.

Em relação à capacidade da infraestrutura de saneamento, o setor está próximo à estação de tratamento de esgotos e rede coletora, não implicando, de modo geral, em altos investimentos para a sua implantação pelo empreendedor. Este fator também contribui para sua atratividade e consequente valorização, que pode ser reorientada para coletividade através dos instrumentos urbanísticos previstos. No tocante à rede de água, considera-se que no Plano de Saneamento estão previstas melhorias para a disponibilidade e fornecimento de água, devendo-se no entanto, quando da eventual apresentação dos projetos de urbanização, serem apresentadas as condições e a viabilidade técnica para o fornecimento de água para este setor.

Desta forma, articula-se a política de uso de solo com a política de mobilidade, infraestrutura e demais políticas públicas municipais, conforme preconizado neste Plano Diretor, e criam-se as condições para o desenvolvimento sustentável do município de Holambra.

## 5.2 Atendimento ao artigo 42-B do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)

### 5.2.1 Demarcação do novo perímetro urbano

Demarcação conforme mapa de macrozoneamento, no qual está indicado o perímetro urbano atual e as áreas onde se prevê a sua ampliação, assim como o mapa de zoneamento, no qual estabelecem-se os usos que deverão ser promovidos nestas áreas.

### 5.2.2 Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais

Neste setor, de modo geral, não há trechos ou porções de terreno com restrições à urbanização. Os trechos de córregos, nascentes e suas respectivas áreas de proteção permanente, portanto as áreas ambientalmente mais sensíveis à intervenção, foram destacadas do perímetro de área urbana, sendo parte do "Sistema de Áreas Verdes" estabelecido na revisão do Plano Diretor. Este sistema tem, entre seus principais objetivos, a função de manter o equilíbrio e a regulação do sistema hídrico, assim como evitar o assoreamento das margens dos cursos d'água, prevenindo-se desastres naturais e garantindo a disponibilidade de água.

No momento da apresentação dos projetos técnicos de urbanização (quando for o caso), recomenda-se, como de praxe, a apresentação de laudo geológico dos terrenos situados neste perímetro, para avaliação técnica detalhada das condições específicas e medidas cabíveis a serem adotadas nas obras, de modo a considerar a minimização dos impactos sobre o meio ambiente.

### 5.2.3 Definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais

A urbanização futura deste setor deverá seguir as regras específicas constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000), devendo atender, deste modo, os requisitos legais de implantação de infraestrutura completa (redes de água, esgoto, eletricidade, drenagem de águas pluviais), reserva de áreas para uso institucional (equipamentos públicos de educação, saúde, assistência social, entre outros, conforme a demanda e as características do(s) futuro (s) parcelamento do solo), reserva de áreas verdes e de lazer, implantação de sistema viário em conformidade com as diretrizes previstas no Plano Municipal de Mobilidade (Projeto de Lei em tramitação), além de outras que sejam necessárias conforme avaliação técnica a ser feita no momento de avaliação dos projetos técnicos.

Portanto, não se aplica a definição destas diretrizes nesta etapa de revisão do Plano Diretor.

### 5.2.4 Definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda

Os parâmetros urbanísticos para parcelamento, uso e ocupação do solo serão estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, portanto não se aplicam nesta etapa. No entanto, nesta revisão do Plano Diretor delimitou-se o Setor 1 no mapa de zoneamento como "zona mista predominantemente residencial" (conforme figura 3), considerando o preconizado no diagnóstico e diretrizes técnicas elaboradas neste processo, que é o estímulo ao uso misto, controlando-se a proximidade de usos e atividades incômodas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança, instrumento também previsto nesta revisão. Deste modo, garante-se a diversidade de usos e o atendimento aos requisitos legais.

### 5.2.5 Previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido

No Setor 1 foi delimitada no mapa de zoneamento uma "zona especial de interesse social" (ZEIS) instrumento que visa garantir uma reserva adequada de área para atendimento da demanda da política municipal de habitação, que consta como um dos objetivos principais do Plano Diretor. Vale salientar que, conforme apresentação de futuro (s) projeto (s) de urbanização, não há impedimento para destinação de outros terrenos para habitação no restante do perímetro em questão.

### 5.2.6 Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural

No quesito da proteção ambiental, os recursos hídricos e suas áreas envoltórias – áreas de proteção ambiental (APPs) foram destacados do perímetro para formarem o Sistema de Áreas Verdes, em atendimento às diretrizes discutidas no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor. No Setor 1, quando da apresentação de futuro(s) projeto(s) de urbanização, ainda deverão ser destinadas áreas verdes, conforme regramento da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Deste modo, será garantida uma reserva adicional de áreas



verdes, de modo a minimizar impactos, proteger o sistema hídrico e sua paisagem, assim como ampliar a qualidade de vida na cidade.

5.2.7 Definição de mecanismos para garantir a justa distribuição os ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

No Setor 1 também foi demarcado o instrumento da “Outorga Onerosa de Alteração de Uso”, previsto na Lei Federal 10.257/01 (Estatuto da Cidade). Este instrumento, conforme regulamentação legal a ser feita posteriormente (Lei de Uso e Ocupação do Solo), visa reverter para a coletividade parte da valorização imobiliária dada pela sua demarcação como área urbana, que possibilitará a destinação de recursos da iniciativa privada para viabilização da implantação de obras e/ou equipamentos públicos adicionais nas áreas do entorno, de modo a promover a implantação de projetos estratégicos, viabilizar a política habitacional e ampliar a qualidade de vida na cidade.

Estão previstos também outros instrumentos, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir. No entanto, como se referem mais às questões edilícias do que de parcelamento do solo, serão considerados e regulamentados juntamente com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Estes instrumentos atendem à política de desenvolvimento prevista nos objetivos do Plano Diretor, capítulo II, parágrafo único, inciso VII:

*“VII - Promoção da distribuição mais justa dos custos da urbanização, sua expansão ou reflexos em todo o território do município, inclusive na zona rural, com distribuição de usos e intensidades de ocupação, de forma equilibrada em relação à infraestrutura e serviços públicos e ao meio ambiente, de modo a evitar a ociosidade ou saturação dos investimentos públicos e a falta de contraprestação pelos beneficiários com capacidade contributiva.”*

5.3 Revisão de perímetro após audiência pública

Após a realização de audiência pública, realizada em 15 de junho de 2019, foram sugeridas alterações que, do ponto de vista técnico, aprimoram a proposta apresentada. Neste caso, foram retiradas do perímetro urbano determinadas áreas situadas dentro do Setor 1 (ver figuras 2 e 3), que hoje desempenham atividade de característica rural, relevantes para a economia da cidade e portanto recomendou-se que continuem exercendo esta função. Deste modo, esta sugestão foi incorporada por se tratar de justificativa relevante para o desenvolvimento econômico do município, não implicando em modificações na justificativa técnica apresentada anteriormente para o Setor 1, assim como não prejudicando os conceitos, diretrizes e instrumentos apontados na Revisão do Plano Diretor.

## 6. Disposições específicas sobre o Setor 2 – HBR-010

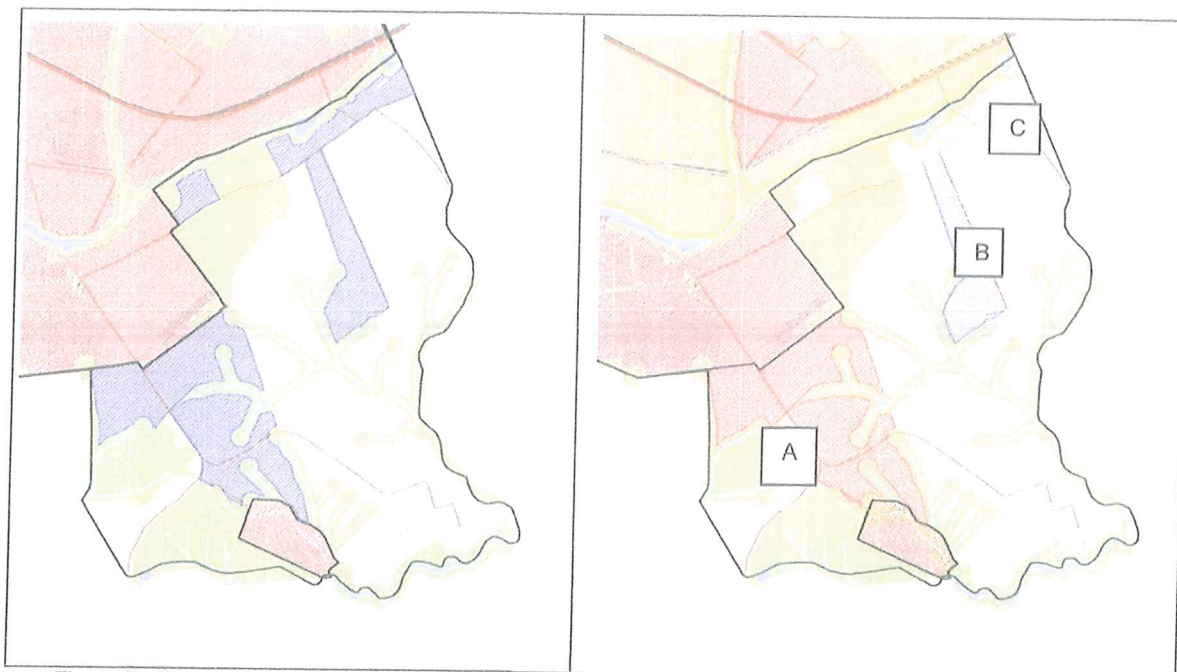


Fig. 5: Em azul, o setor 2 no macrozoneamento Fig. 6: Setor 2 no mapa de zoneamento.

### 6.1 Caracterização do novo perímetro urbano

#### 6.1.1 Localização

O Setor 2 está localizado na porção sudeste do território, próximo à divisa com o município de Jaguariúna e ao ribeirão Camanducaia. É composto por três áreas de expansão, denominadas “A”, “B” e “C”. O trecho A está situado ao longo de aproximadamente 2 km da estrada municipal HBR-020 (continuação da avenida das Tulipas), entre o perímetro urbano atual e o bairro Camanducaia (área urbana atualmente destacada do perímetro urbano principal) fazendo divisa também com o município de Jaguariúna, junto ao condomínio Duas Marias, pelo lado oeste do setor.

Os trechos B e C têm frente para a estrada municipal HBR-253, paralela à rodovia SP 107, e estão próximos à divisa leste do município.

#### 6.1.2 Descrição

O Setor 2 está situado nas sub-bacias do córrego Borda da Mata e do ribeirão Camanducaia. O terreno apresenta declividade adequada à urbanização, prevendo-se o devido cuidado e controle do parcelamento do solo nas áreas próximas aos corpos d’água, além das áreas de proteção ambiental (APPs) já demarcadas, considerando-se obras de terraplenagem que causem o mínimo impacto sobre estas áreas. Tais requisitos devem ser previstos nos projetos técnicos de urbanização. O uso atual das áreas contidas neste setor é predominantemente agrícola, contendo, de modo geral, construções de apoio a estas atividades.





Figura 7: Imagem de satélite (Google Earth) do Setor 2.

### 6.1.3 Justificativa técnica

Situadas no eixo que liga o centro da cidade ao bairro Camanducaia, ao longo da estrada municipal HBR-010 e sua bifurcação para a HBR-266 (trecho A), e também junto à HBR-253 (trechos B e C), as áreas que englobam o Setor 2 também estão sujeitas à atratividade imobiliária (como no setor 1), dada pela importância das estradas municipais para a ligação da área urbana com a área rural, além da facilidade de acesso e da proximidade com a área urbanizada do município de Jaguariúna (condomínio Duas Marias, junto à divisa oeste do setor) e a porção de sua zona rural sob influência da rodovia SP-107, onde estão situadas diversas empresas.

Esta atratividade e proximidade com área urbanizada junto ao município vizinho implica, por exemplo, no risco de surgimento de construções irregulares à beira da estrada, parcelamentos irregulares do solo e a perda da qualidade urbana, além de dificuldades para regularização de atividades econômicas já instaladas. Deste modo, entende-se, do ponto de vista técnico, que a indução controlada da urbanização neste eixo previne o surgimento de irregularidade fundiária e/ou edilícia, assim como reorienta a valorização imobiliária para a coletividade, uma vez que considera-se nesta proposta os instrumentos para captação de parte desta valorização e reinvestimento na qualificação urbana.

Em função da importância na estruturação da porção sudeste do território holambrense e ligação com o município de Jaguariúna, as vias HBR-010 e HBR-253 também são caracterizadas no sistema viário estabelecido no Plano de Mobilidade como “categoria 1”,



sendo parte da rede estrutural do município (art. 10, inciso VI do Projeto de Lei) para o qual estão definidos os parâmetros urbanísticos para a sua requalificação, contando com faixas de recuo, ciclovia e paradas de ônibus (o trecho é atendido pelo transporte público atualmente).

Sendo assim, a previsão de uma urbanização controlada nestes eixos viabiliza a melhoria da infraestrutura existente e colabora para a estruturação e qualificação do território, além de impulsionar as demais políticas municipais, como o turismo e meio ambiente, além de promover o desenvolvimento econômico, considerando os usos previstos para os setores B (zona mista predominantemente industrial e agroindustrial), e C (zona mista predominantemente de comércio e serviços) determinados em função da vocação destes setores para tais atividades, pela facilidade logística.

Em relação à capacidade da infraestrutura de saneamento, não há restrições relevantes para extensão da rede coletora de esgotos, não implicando, no geral, em altos investimentos para a sua implantação pelo empreendedor. No tocante à rede de água, considera-se que no Plano de Saneamento estão previstas melhorias para a disponibilidade e fornecimento de água, devendo-se no entanto, quando da eventual apresentação dos projetos de urbanização, apresentar-se as condições e a viabilidade técnica para o fornecimento de água para este setor.

Desta forma, articula-se a política de uso de solo com a política de infraestrutura, mobilidade, desenvolvimento econômico e outras políticas setoriais municipais, conforme preconizado neste Plano Diretor, criando-se assim as condições para o desenvolvimento sustentável do município de Holambra.

## 6.2 Atendimento ao artigo 42-B do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)

### 6.2.1 Demarcação do novo perímetro urbano

Demarcação conforme mapa de macrozoneamento, no qual está indicado o perímetro urbano atual e as áreas onde se prevê a sua ampliação, assim como o mapa de zoneamento, no qual estabelecem-se os usos que deverão ser promovidos nestas áreas.

### 6.2.2 Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais

No Setor 2, da mesma forma indicada em relação ao Setor 1, não há trechos ou porções de terreno com restrições à urbanização. Os trechos de mata, córregos, nascentes e suas respectivas áreas de proteção permanente, portanto as áreas ambientalmente mais sensíveis à intervenção, foram destacadas do perímetro de área urbana, sendo parte do "Sistema de Áreas Verdes" estabelecido na revisão do Plano Diretor. Este sistema tem, entre seus principais objetivos, a função de manter o equilíbrio e a regulação do sistema hídrico, assim como evitar o assoreamento das margens dos cursos d'água, prevenindo-se desastres naturais e garantindo a disponibilidade de água.

No momento da apresentação dos projetos técnicos de urbanização (quando for o caso), recomenda-se, como de praxe, a apresentação de laudo geológico dos terrenos situados neste perímetro, para avaliação técnica detalhada das condições específicas e medidas cabíveis a serem adotadas nas obras, de modo a considerar a minimização dos impactos sobre o meio ambiente.



### 6.2.3 Definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais

A urbanização futura deste setor deverá seguir as regras específicas constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000), devendo atender, deste modo, os requisitos legais de implantação de infraestrutura completa (redes de água, esgoto, eletricidade, drenagem de águas pluviais), reserva de áreas para uso institucional (equipamentos públicos comunitários de educação, saúde, assistência social, entre outros, conforme a demanda e as características do(s) futuro (s) parcelamento do solo), reserva de áreas verdes e de lazer, implantação de sistema viário em conformidade com as diretrizes previstas no Plano Municipal de Mobilidade (Projeto de Lei em tramitação), além de outras que sejam necessárias conforme avaliação técnica a ser feita no momento de avaliação dos projetos técnicos.

Portanto, não se aplica a definição destas diretrizes nesta etapa de revisão do Plano Diretor.

### 6.2.4 Definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda

Da mesma forma como indicado para o Setor 1, os parâmetros urbanísticos para parcelamento, uso e ocupação do solo no Setor 2 serão estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, portanto não se aplicam nesta etapa.

No entanto, nesta revisão do Plano Diretor as áreas englobadas por este setor foram demarcadas como "zona mista predominantemente residencial" para o trecho A (conforme figura 6), "zona mista predominantemente industrial e agroindustrial" para o trecho B, e "zona mista predominantemente comercial e de serviços" para o trecho C, considerando o preconizado no diagnóstico e diretrizes técnicas elaboradas neste processo, que é o estímulo ao uso misto, controlando-se a proximidade de usos e atividades incômodas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança, instrumento também previsto nesta revisão. Deste modo, garante-se a diversidade de usos e o atendimento aos requisitos legais.

### 6.2.5 Previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido

Considera-se como atendimento a este quesito a indicação no mapa de zoneamento da "zona especial de interesse social" (ZEIS), delimitada no Setor 1, conforme indicado anteriormente. Este instrumento visa garantir uma reserva adequada de área para atendimento da demanda da política municipal de habitação, que consta como um dos objetivos principais do Plano Diretor.

Vale salientar que, conforme apresentação de futuro (s) projeto (s) de urbanização, não há impedimento para destinação posterior de outras áreas para habitação de interesse social dentro do perímetro do Setor 2, uma vez que o uso habitacional está permitido (articulado ao uso misto, principalmente no trecho A), dependendo do projeto urbanístico a ser apresentado e conforme estudos detalhados a serem apresentados no momento da análise de viabilidade, não se dependendo somente da demarcação de ZEIS para promoção da política habitacional. Recomenda-se ainda, para maior qualidade

urbanística, a previsão de mistura de usos e de diferentes padrões de moradia, para evitar a segregação urbana, conforme preconizado no diagnóstico técnico e nas diretrizes associadas ao uso e ocupação do solo no Plano Diretor.

#### 6.2.6 Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural

Da mesma forma como previsto no Setor 1, no quesito da proteção ambiental, os recursos hídricos e suas áreas envoltórias – áreas de proteção ambiental (APPs) foram destacados do perímetro para formarem o Sistema de Áreas Verdes, em atendimento às diretrizes discutidas no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor. No Setor 2, quando da apresentação de futuro(s) projeto(s) de urbanização, ainda deverão ser destinadas áreas verdes adicionais, conforme regramento da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Deste modo, será garantida uma reserva adicional de áreas verdes, de modo a minimizar impactos, proteger o sistema hídrico e sua paisagem, assim como ampliar a qualidade de vida na cidade.

#### 6.2.7 Definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

No Setor 2 (trecho A, predominantemente residencial) também foi demarcado o instrumento da "Outorga Onerosa de Alteração de Uso", previsto na Lei Federal 10.257/01 (Estatuto da Cidade). Este instrumento, conforme regulamentação legal a ser feita posteriormente (Lei de Uso e Ocupação do Solo), visa reverter para a coletividade parte da valorização imobiliária dada pela sua demarcação como área urbana, que possibilitará a destinação de recursos da iniciativa privada para viabilização da implantação de obras e/ou equipamentos públicos adicionais nas áreas do entorno, de modo a promover a implantação de projetos estratégicos, viabilizar a política habitacional e ampliar a qualidade de vida na cidade.

Estão previstos também outros instrumentos, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir. No entanto, como se referem mais às questões edilícias do que de parcelamento do solo, serão considerados e regulamentados juntamente com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Estes instrumentos atendem à política de desenvolvimento prevista nos objetivos do Plano Diretor, capítulo II, parágrafo único, inciso VII:

*"VII - Promoção da distribuição mais justa dos custos da urbanização, sua expansão ou reflexos em todo o território do município, inclusive na zona rural, com distribuição de usos e intensidades de ocupação, de forma equilibrada em relação à infraestrutura e serviços públicos e ao meio ambiente, de modo a evitar a ociosidade ou saturação dos investimentos públicos e a falta de contraprestação pelos beneficiários com capacidade contributiva."*



## 7. Disposições específicas sobre o Setor 3 – Faixa Oeste SP-107



Fig. 8: À esq., o setor 3 no mapa de zoneamento

Fig. 9: Nova configuração após audiência.

### 7.1 Caracterização do novo perímetro urbano

#### 7.1.1 Localização

Áreas lindeiras à rodovia SP-107, ampliadas em relação à faixa de perímetro urbano existente ao longo e em ambos os lados da rodovia.

#### 7.1.2 Descrição

O terreno está situado na sub-bacia do córrego Palha Grande. Apresenta declividade adequada à urbanização, prevendo-se o devido cuidado e controle do parcelamento do solo nas áreas próximas aos corpos d'água, além das áreas de proteção ambiental (APPs) já demarcadas – situadas nas extremidades leste e oeste do perímetro – considerando-se obras de terraplenagem que causem o mínimo impacto sobre estas áreas. Tais requisitos devem ser previstos nos projetos técnicos de urbanização. O uso atual das áreas contidas neste setor é predominantemente agrícola, contendo construções de apoio às atividades agro-industriais.



Figura 10: Imagem de satélite (Google Earth) do Setor 3.

### 7.1.3 Justificativa técnica

Considerando o perímetro atual já estabelecido ao longo da rodovia SP-107 e sua atratividade dada pela conexão regional, foi proposta a ampliação desta faixa do perímetro urbano para promover e estimular a instalação e desenvolvimento de atividades econômicas (indústria, comércio e serviços) de baixo impacto ambiental e incomodidade, relacionados à proximidade com o eixo logístico dado pela rodovia e facilidade de acesso e escoamento de produção, assim como a articulação com uso residencial, de modo a promover o uso misto e evitar a segregação de atividades neste setor.

Considerando esta vocação, a parte à esquerda do setor, situado em terrenos de baixa declividade, é adequada à implantação de estruturas como galpões e armazéns, resultando em menores impactos por obras de terraplenagem, devendo-se, no entanto, considerar no licenciamento urbanístico medidas para controle da impermeabilização do solo e drenagem adequada das águas pluviais. Por outro lado, as áreas previstas para uso residencial foram demarcadas ao longo da margem direita da estrada municipal HBR-165 (figura 9), com fundos para o sistema de áreas verdes (neste caso, trecho do córrego Palha Grande), considerando a necessidade de construções menores, com ocupação menos densa e maior permeabilidade do solo, para que funcione como transição entre o uso comercial, de serviços e as áreas de preservação ambiental.



Em relação à capacidade da infraestrutura de saneamento, não há restrições relevantes para extensão da rede coletora de esgotos, não implicando, no geral, em altos investimentos para a sua implantação para o empreendedor. No tocante à rede de água, considera-se que no Plano de Saneamento estão previstas melhorias para a disponibilidade e fornecimento de água, devendo-se no entanto, quando da eventual apresentação dos projetos de urbanização, apresentar-se as condições e a viabilidade técnica para o fornecimento de água para este setor.

## 7.2 Atendimento ao artigo 42-B do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)

### 7.2.1 Demarcação do novo perímetro urbano

Demarcação conforme mapa de macrozoneamento, no qual está indicado o perímetro urbano atual e as áreas em ambos os lados da rodovia SP-107, onde se prevê a sua ampliação. No mapa de zoneamento, estão demarcadas no Setor 3: "zona mista de desenvolvimento econômico", "zona mista predominantemente de comércio e serviços" e "zona mista predominantemente residencial".

### 7.2.2 Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais

No Setor 3, da mesma forma indicada em relação aos demais setores, não há trechos ou porções de terreno com restrições à urbanização. Os trechos de mata, córregos, nascentes e suas respectivas áreas de proteção permanente, portanto as áreas ambientalmente mais sensíveis à intervenção, foram destacadas do perímetro de área urbana, sendo parte do "Sistema de Áreas Verdes" estabelecido na revisão do Plano Diretor. Este sistema tem, entre seus principais objetivos, a função de manter o equilíbrio e a regulação do sistema hídrico, assim como evitar o assoreamento das margens dos cursos d'água, prevenindo-se desastres naturais e garantindo a disponibilidade de água. No momento da apresentação dos projetos técnicos de urbanização (quando for o caso), recomenda-se, como de praxe, a apresentação de laudo geológico dos terrenos situados neste perímetro, para avaliação técnica detalhada das condições específicas e medidas cabíveis a serem adotadas nas obras, de modo a considerar a minimização dos impactos sobre o meio ambiente.

### 7.2.3 Definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais

A urbanização futura deste setor deverá seguir as regras específicas constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000), devendo atender, deste modo, os requisitos legais de implantação de infraestrutura completa (redes de água, esgoto, eletricidade, drenagem de águas pluviais), reserva de áreas para uso institucional, reserva de áreas verdes, além da implantação de sistema viário em conformidade com as diretrizes previstas no Plano Municipal de Mobilidade (Projeto de Lei em tramitação), e outras medidas que sejam necessárias conforme avaliação técnica a ser feita no momento de avaliação dos projetos de parcelamento do solo.

Portanto, não se aplica a definição destas diretrizes nesta etapa de revisão do Plano Diretor.

#### 7.2.4 Definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda

Da mesma forma como indicado para os demais setores, os parâmetros urbanísticos para parcelamento, uso e ocupação do solo para o Setor 3 serão estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, portanto não se aplicam nesta etapa.

No entanto, nesta revisão do Plano Diretor demarcou-se parte das áreas compreendidas por este perímetro como “zona mista de desenvolvimento econômico”, voltada à implantação de atividades industriais e de inovação tecnológica, na margem norte da rodovia. Na porção próxima à margem sul da rodovia, está prevista uma “zona mista predominantemente de comércio e serviços” e uma “zona mista predominantemente residencial”, de modo a promover a diversidade de usos, cuja compatibilidade será regulada conforme a necessidade do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Assim, são apresentados os parâmetros básicos que justificam a tomada de decisão para a ampliação do perímetro neste setor, que deverão ser desenvolvidas e detalhadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

#### 7.2.5 Previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido

Considera-se como atendimento a este quesito a indicação no mapa de zoneamento da “zona especial de interesse social” (ZEIS), delimitada no Setor 1, conforme indicado anteriormente. Este instrumento visa garantir uma reserva adequada de área para atendimento da demanda da política municipal de habitação, que consta como um dos objetivos principais do Plano Diretor.

Vale salientar que, conforme apresentação de futuro (s) projeto (s) de urbanização, não há impedimento para destinação posterior de outras áreas para habitação de interesse social dentro do perímetro do Setor 3, uma vez que o uso habitacional está permitido (articulado ao uso misto), dependendo do projeto urbanístico a ser apresentado e conforme estudos detalhados a serem apresentados no momento da análise de viabilidade, não se dependendo somente da demarcação de ZEIS para promoção da política habitacional.

#### 7.2.6 Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural

Da mesma forma como previsto nos demais setores, no quesito da proteção ambiental, os recursos hídricos e suas áreas envoltórias – áreas de proteção ambiental (APPs) foram destacados do perímetro para formarem o Sistema de Áreas Verdes, em atendimento às diretrizes discutidas no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor. No Setor 3, quando da apresentação de futuro(s) projeto(s) de urbanização, ainda deverão ser destinadas áreas verdes, conforme regramento da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Deste modo, será garantida uma reserva adicional de áreas verdes, de modo a minimizar impactos, proteger o sistema hídrico e sua paisagem, assim como ampliar a qualidade de vida na cidade.



7.2.7 Definição de mecanismos para garantir a justa distribuição os ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

Está prevista neste setor a demarcação do instrumento da "Outorga Onerosa de Alteração de Uso", previsto na Lei Federal 10.257/01 (Estatuto da Cidade), conforme características e objetivos já indicados anteriormente neste documento.

Estão previstos também outros instrumentos, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir. No entanto, como se referem mais às questões edilícias do que de parcelamento do solo, serão considerados e regulamentados juntamente com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

7.3 Revisão de perímetro após audiência pública

Após a realização de audiência pública, realizada em 15 de junho de 2019, foram sugeridas alterações que, do ponto de vista técnico, aprimoram a proposta apresentada. Neste caso, foi readequado o desenho do perímetro do Setor 3, seguindo os limites das propriedades existentes no local, resultando numa delimitação mais efetiva e adequada à realidade local (figuras 8 e 9), para instalação de atividades comerciais, serviços e inovação tecnológica, de baixo impacto ambiental. Além desta modificação, foi incorporada uma área adjacente à estrada municipal HBR-165, para agregar o uso residencial neste setor e promover maior permanência de pessoas no entorno, evitando a segregação de atividades e estimulando a vitalidade urbana, no trecho que faz fundos para o sistema de áreas verdes. Deste modo, esta sugestão foi incorporada por se tratar de justificativa relevante, não prejudicando os conceitos, diretrizes e instrumentos apontados na Revisão do Plano Diretor.

## 8. Disposições específicas sobre o Setor 4 – HBR-155 e HBR-060



Fig. 11: À esq., o setor 4 no mapa de zoneamento

Fig. 12: Nova configuração após audiência.

### Caracterização do novo perímetro urbano

#### 8.1.1 Localização

Área situada na porção central do território, junto ao perímetro urbano na sua porção norte, ao lado do bairro Imigrantes e próxima aos residenciais Nova Holanda e Villa de Holanda, servida pelas estradas municipais HBR 155 e HBR 060.

#### 8.1.2 Descrição

O terreno divide-se entre as sub-bacias dos córregos Palha Grande e Água Comprida. Apresenta declividade adequada à urbanização, prevendo-se o devido cuidado e controle do parcelamento do solo nas áreas próximas aos corpos d'água, além das áreas de proteção ambiental (APPs) já demarcadas, considerando-se obras de terraplenagem que causem o mínimo impacto sobre estas áreas. Tais requisitos devem ser previstos nos projetos técnicos de urbanização. O uso atual das áreas contidas neste setor é predominantemente agrícola.





Deste modo, com a aplicação dos instrumentos urbanísticos demarcados nesta área, como a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, é possível reorientar a valorização imobiliária para a coletividade, uma vez que tais instrumentos viabilizam a captação de parte desta valorização para reinvestimento na qualificação urbana.

Em relação à capacidade da infraestrutura de saneamento, não há restrições relevantes para extensão da rede coletora de esgotos, não implicando, no geral, em altos investimentos para a sua implantação pelo empreendedro. No tocante à rede de água, considera-se que no Plano de Saneamento estão previstas melhorias para a disponibilidade e fornecimento de água, devendo-se no entanto, quando da eventual apresentação dos projetos de urbanização, apresentar-se as condições e a viabilidade técnica para o fornecimento de água para este setor.

Desta forma, articula-se a política de uso de solo com a política de infraestrutura, mobilidade e demais políticas públicas municipais, conforme preconizado neste Plano Diretor, e criam-se as condições para o desenvolvimento sustentável do município de Holambra.

## 8.2 Atendimento ao artigo 42-B do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)

### 8.2.1 Demarcação do novo perímetro urbano

Demarcação conforme mapa de macrozoneamento, no qual está indicado o perímetro urbano atual e a área onde se prevê a sua ampliação. No mapa de zoneamento, o Setor 4 está demarcado como “zona mista predominantemente residencial”.

### 8.2.2 Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais

No Setor 4, da mesma forma indicada em relação aos demais setores, não há trechos ou porções de terreno com restrições à urbanização. Os trechos de córregos, nascentes e suas respectivas áreas de proteção permanente, portanto as áreas ambientalmente mais sensíveis à intervenção (no caso deste setor, as áreas lindeiras ao córrego Palha Grande), foram destacadas do perímetro de área urbana, sendo parte do “Sistema de Áreas Verdes” estabelecido na revisão do Plano Diretor. Este sistema tem, entre seus principais objetivos, a função de manter o equilíbrio e a regulação do sistema hídrico, assim como evitar o assoreamento das margens dos cursos d’água, prevenindo-se desastres naturais e garantindo a disponibilidade de água.

No momento da apresentação dos projetos técnicos de urbanização (quando for o caso), recomenda-se, como de praxe, a apresentação de laudo geológico dos terrenos situados neste perímetro, para avaliação técnica detalhada das condições específicas e medidas cabíveis a serem adotadas nas obras, de modo a considerar a minimização dos impactos sobre o meio ambiente.

### 8.2.3 Definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais

A urbanização futura deste setor deverá seguir as regras específicas constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000), devendo atender, deste modo, os requisitos legais de implantação de infraestrutura completa (redes de água,



esgoto, eletricidade, drenagem de águas pluviais), reserva de áreas para uso institucional, reserva de áreas verdes, além da implantação de sistema viário em conformidade com as diretrizes previstas no Plano Municipal de Mobilidade (Projeto de Lei em tramitação), e outras medidas que sejam necessárias conforme avaliação técnica a ser feita no momento de avaliação dos projetos de parcelamento do solo.

Portanto, não se aplica a definição destas diretrizes nesta etapa de revisão do Plano Diretor.

#### 8.2.4 Definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda

Os parâmetros urbanísticos para parcelamento, uso e ocupação do solo serão estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, portanto não se aplica nesta etapa. No entanto, nesta revisão do Plano Diretor delimitou-se o Setor 4 no mapa de zoneamento como "zona mista predominantemente residencial" (conforme figura 12), considerando o preconizado no diagnóstico e diretrizes técnicas elaboradas neste processo, que é o estímulo ao uso misto, controlando-se a proximidade de usos e atividades incômodas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança, instrumento também previsto nesta revisão. Deste modo, garante-se a diversidade de usos e o atendimento aos requisitos legais.

#### 8.2.5 Previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido

Considera-se como atendimento a este quesito a indicação no mapa de zoneamento da "zona especial de interesse social" (ZEIS), delimitada no Setor 5 (mais próximo desta região), conforme indicado no item 9. Este instrumento visa garantir uma reserva adequada de área para atendimento da demanda da política municipal de habitação, que consta como um dos objetivos principais do Plano Diretor.

Vale salientar que, conforme apresentação de futuro (s) projeto (s) de urbanização, não há impedimento para destinação posterior de outras áreas para habitação de interesse social dentro do perímetro do Setor 4, uma vez que o uso habitacional está permitido (articulado ao uso misto), dependendo do projeto urbanístico a ser apresentado e conforme estudos detalhados a serem apresentados no momento da análise de viabilidade, não se dependendo somente da demarcação de ZEIS para promoção da política habitacional. Recomenda-se ainda, para maior qualidade urbanística, a previsão de mistura de usos e de diferentes padrões de moradia, para evitar a segregação urbana, conforme preconizado no diagnóstico técnico e nas diretrizes associadas ao uso e ocupação do solo no Plano Diretor.

#### 8.2.6 Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural

Da mesma forma como previsto nos demais setores, no quesito da proteção ambiental, os recursos hídricos e suas áreas envoltórias – áreas de proteção ambiental (APPs) foram destacados do perímetro para formarem o Sistema de Áreas Verdes, em atendimento às diretrizes discutidas no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor. No Setor 4, quando da apresentação de futuro(s) projeto(s) de urbanização, ainda deverão ser destinadas outras áreas verdes, conforme regramento da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Deste modo, será garantida uma reserva adicional de áreas verdes, de modo a minimizar impactos, proteger o sistema hídrico e sua paisagem, assim como ampliar a qualidade de vida na cidade.

#### 8.2.7 Definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

No Setor 4 também foi demarcado o instrumento da "Outorga Onerosa de Alteração de Uso", previsto na Lei Federal 10.257/01 (Estatuto da Cidade). Este instrumento, conforme regulamentação legal a ser feita posteriormente (Lei de Uso e Ocupação do Solo), visa reverter para a coletividade parte da valorização imobiliária dada pela sua demarcação como área urbana, que possibilitará a destinação de recursos da iniciativa privada para viabilização da implantação de obras e/ou equipamentos públicos adicionais nas áreas do entorno, de modo a promover a implantação de projetos estratégicos, viabilizar a política habitacional e ampliar a qualidade de vida na cidade.

Estão previstos também outros instrumentos, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir. No entanto, como se referem mais às questões edilícias do que de parcelamento do solo, serão considerados e regulamentados juntamente com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Estes instrumentos atendem à política de desenvolvimento prevista nos objetivos do Plano Diretor, capítulo II, parágrafo único, inciso VII:

*"VII - Promoção da distribuição mais justa dos custos da urbanização, sua expansão ou reflexos em todo o território do município, inclusive na zona rural, com distribuição de usos e intensidades de ocupação, de forma equilibrada em relação à infraestrutura e serviços públicos e ao meio ambiente, de modo a evitar a ociosidade ou saturação dos investimentos públicos e a falta de contraprestação pelos beneficiários com capacidade contributiva."*

#### 8.3 Revisão de perímetro após audiência pública

Após a realização de audiência pública, realizada em 15 de junho de 2019, foram sugeridas alterações que, do ponto de vista técnico, aprimoram a proposta apresentada. Neste caso, foi reduzida a área do Setor 4, considerando o argumento de que nestas áreas são exercidas atualmente atividades rurais relevantes para a economia da cidade e que, diante do estoque de áreas previsto nos demais setores, uma parte deste setor pode ser mantida como área rural.

Deste modo, esta sugestão foi incorporada, não implicando em modificações na justificativa técnica apresentada anteriormente para o Setor 4, assim como não prejudicando os conceitos, diretrizes e instrumentos apontados na Revisão do Plano Diretor.



## 9. Disposições específicas sobre o Setor 5 – ZEIS e REURB



Fig. 14: À esq., o setor 5 no mapa de zoneamento

Fig. 15: Nova configuração após audiência.

### 9.1 Caracterização do novo perímetro urbano

#### 9.1.1 Localização

O Setor 5 contempla as áreas demarcadas no macrozoneamento situadas na porção norte do território municipal, estruturado pela estrada municipal HBR 210, próximo ao bairro rural Palmeirinha.

#### 9.1.2 Descrição

Os perímetros indicados estão situados na sub-bacia do córrego Estiva, afluente do ribeirão Pirapitingui, que delimita a divisa norte do território municipal. As áreas apresentam declividade adequada à urbanização, prevendo-se o devido cuidado e controle do parcelamento do solo – assim como a regularização fundiária – nas áreas próximas aos corpos d'água, além das áreas de proteção ambiental (APPs) já demarcadas, considerando-se obras de terraplenagem que causem o mínimo impacto. Tais requisitos devem ser previstos nos projetos técnicos de urbanização.

Estes perímetros estão demarcados no mapa de zoneamento da seguinte forma: em azul escuro, trata-se de uma ZEIS (zona especial de interesse social) e em azul claro ao lado leste do córrego Estiva, as áreas demarcadas para regularização fundiária (REURB).



Figura 16: Imagem de satélite (Google Earth) do Setor 5.

### 9.1.3 Justificativa técnica

As áreas englobadas pelo Setor 5 estão próximas ao bairro rural Palmeirinha, que conta com uma dinâmica própria e exerce um papel de centralidade nesta porção do território municipal, dada pela forte presença da atividade agrícola. Nesta região há demanda por moradias, principalmente para os trabalhadores rurais, o que tem gerado problemas relacionados à ocupação irregular do solo.

Dada esta população que reside e trabalha nestas áreas rurais, a região é servida por transporte e dotada de equipamentos públicos comunitários, como escolas e posto de saúde. Conta também com uma estação de tratamento de esgotos no sistema *wetland*. A demarcação das áreas situadas a leste do córrego Estiva (identificadas com a cor azul claro no mapa de zoneamento) tem o objetivo de promover a regularização fundiária destas glebas, de ocupação consolidada, conforme as diretrizes constantes na Lei Federal nº 13.465/2017.

Já a demarcação da área com frente para a estrada municipal HBR-210 (identificada em azul escuro no mapa de zoneamento) como ZEIS (zona especial de interesse social) visa criar condições para promover o atendimento da demanda por habitação social, próxima aos locais de trabalho nesta região, reduzindo-se a demanda por deslocamento.



Importante salientar que a estrada municipal HBR-210 está prevista no sistema viário constante do Plano de Mobilidade como "categoria 1", sendo parte da rede estrutural do município (art. 10, inciso VI do Projeto de Lei em tramitação) para o qual estão estabelecidos os parâmetros urbanísticos para a sua requalificação, contando com faixas de recuo, ciclovia e paradas de ônibus.

Considerando que a região conta com infraestrutura instalada, que atende a população atualmente residente no entorno, no momento da apresentação dos projetos de urbanização para licenciamento junto à Prefeitura Municipal, como de praxe nestes casos, recomenda-se o estudo detalhado da capacidade atual e da necessidade de eventuais ampliações ou melhorias nos equipamentos e redes de infraestrutura existentes, para atendimento da demanda populacional. Conforme esta demanda contemple famílias que já trabalham nesta região, espera-se baixo impacto sobre tais equipamentos.

O zoneamento nestas áreas inclui a possibilidade de uso misto, de modo que possam ser instaladas atividades como pequenos comércios e serviços, para prover o atendimento das necessidades dos moradores e trabalhadores da região, evitando-se longos deslocamentos.

## 9.2 Atendimento ao artigo 42-B do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)

### 9.2.1 Demarcação do novo perímetro urbano

Demarcação conforme mapa de macrozoneamento, no qual está indicado o perímetro urbano atual e a área onde se prevê a sua ampliação. No mapa de zoneamento, as áreas situadas no Setor 5 estão demarcadas como "zona mista predominantemente de interesse social" (ZEIS) e zonas para regularização fundiária (REURB).

### 9.2.2 Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais

No Setor 5, da mesma forma indicada em relação aos demais setores, não há trechos ou porções de terreno com restrições à urbanização. Os trechos de córregos, nascentes e suas respectivas áreas de proteção permanente, portanto as áreas ambientalmente mais sensíveis à intervenção, foram destacadas do perímetro de área urbana, sendo parte do "Sistema de Áreas Verdes" estabelecido na revisão do Plano Diretor. Este sistema tem, entre seus principais objetivos, a função de manter o equilíbrio e a regulação do sistema hídrico, assim como evitar o assoreamento das margens dos cursos d'água, prevenindo-se desastres naturais e garantindo a disponibilidade de água.

Considera-se que as atividades previstas para implantação neste setor são eminentemente de baixo impacto ambiental.

### 9.2.3 Definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais

A urbanização futura deste setor deverá seguir as regras específicas constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 105/2000), devendo atender, deste modo, os requisitos legais de implantação de infraestrutura completa (redes de água, esgoto, eletricidade, drenagem de águas pluviais), reserva de áreas para uso institucional, reserva de áreas verdes, além da implantação de sistema viário em conformidade com as

diretrizes previstas no Plano Municipal de Mobilidade (Projeto de Lei em tramitação), e outras medidas que sejam necessárias conforme avaliação técnica a ser feita no momento de avaliação dos projetos de parcelamento do solo.

Portanto, não se aplica a definição destas diretrizes nesta etapa de revisão do Plano Diretor.

9.2.4 Definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda

Os parâmetros urbanísticos para parcelamento, uso e ocupação do solo serão estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, portanto não se aplicam nesta etapa.

9.2.5 Previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido

No âmbito do Setor 5, conforme já indicado acima, foi demarcada uma “zona mista de interesse social” (conforme figura 15), indicando a sua utilização para a promoção da política de habitação social, de acordo com os objetivos estratégicos do Plano Diretor.

9.2.6 Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural

Da mesma forma como previsto nos demais setores, no quesito da proteção ambiental, os recursos hídricos e suas áreas envoltórias – áreas de proteção ambiental (APPs) foram destacados do perímetro para formarem o Sistema de Áreas Verdes, em atendimento às diretrizes discutidas no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor.

No Setor 5, quando da apresentação de futuro(s) projeto(s) de urbanização, ainda deverão ser destinadas outras áreas verdes, conforme regramento da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Deste modo, será garantida uma reserva adicional de áreas verdes, de modo a minimizar impactos, proteger o sistema hídrico e sua paisagem, assim como ampliar a qualidade de vida na cidade.

9.2.7 Definição de mecanismos para garantir a justa distribuição os ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

Estas definições não se aplicam de modo específico ao Setor 5, que tem o objetivo de promover a política de habitação de interesse social, assim como a regularização fundiária. Deste modo, já contam com instrumentos para promoção da sua função social.

9.3 Revisão de perímetro após audiência pública

Após a realização de audiência pública, realizada em 15 de junho de 2019, foram sugeridas alterações que, do ponto de vista técnico, aprimoram a proposta apresentada. Neste caso, foram readequados no Setor 5 (figuras 14 e 15) os perímetros das zonas de regularização fundiária (REURB), de modo a corrigir imprecisões de demarcação destas áreas no mapa apresentado.



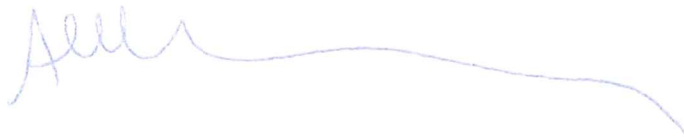
Deste modo, esta sugestão foi incorporada, não implicando em modificações na justificativa técnica apresentada anteriormente para o Setor 4, assim como não prejudicando os conceitos, diretrizes e instrumentos apontados na Revisão do Plano Diretor.

#### **10. Conclusão e considerações finais**

Com as informações elencadas acima entende-se, do ponto de vista técnico, que está garantido na nova proposta de perímetro urbano, de acordo com cada setor indicado, o controle e o equilíbrio do desenvolvimento urbano, assim como a promoção da função social da cidade, considerando que estão previstos e demarcados os instrumentos da política urbana adequados à realidade local.

Tais instrumentos, uma vez regulamentados, contribuirão para o compartilhamento dos custos da urbanização e garantirão a distribuição adequada dos seus benefícios para a coletividade. Desta forma, são atingidos os objetivos estratégicos estabelecidos do Plano Diretor.

Responsável Técnico:



---

**Alex Marques Rosa**  
Arquiteto e Urbanista  
CAU n° A29820-4  
RRT n° 6524705

Data: 27/07/2019