



MINUTA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
PARA ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

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

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

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

Art. 2º - Revoga o Artigo 13-A.

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

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

“Art. 22 - (...)

(...)

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

(...)

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

(...)”

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

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

“(...

n) conservação e uso sustentável dos recursos hídricos, promovendo no que couber



projetos para conservação dos rios;

(...)"

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

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

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

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

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

- Todos os anexos

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

- Anexo II - Mapa de Zoneamento Urbano

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

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



consolidação dessas vias.

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

- Anexo III - Direito de Preempção

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

- Anexo IV - Mapa de ZEIS

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

- Anexo VI - Sistemas de Áreas Verdes

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

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

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

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA
AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br

Capital Nacional das Flores

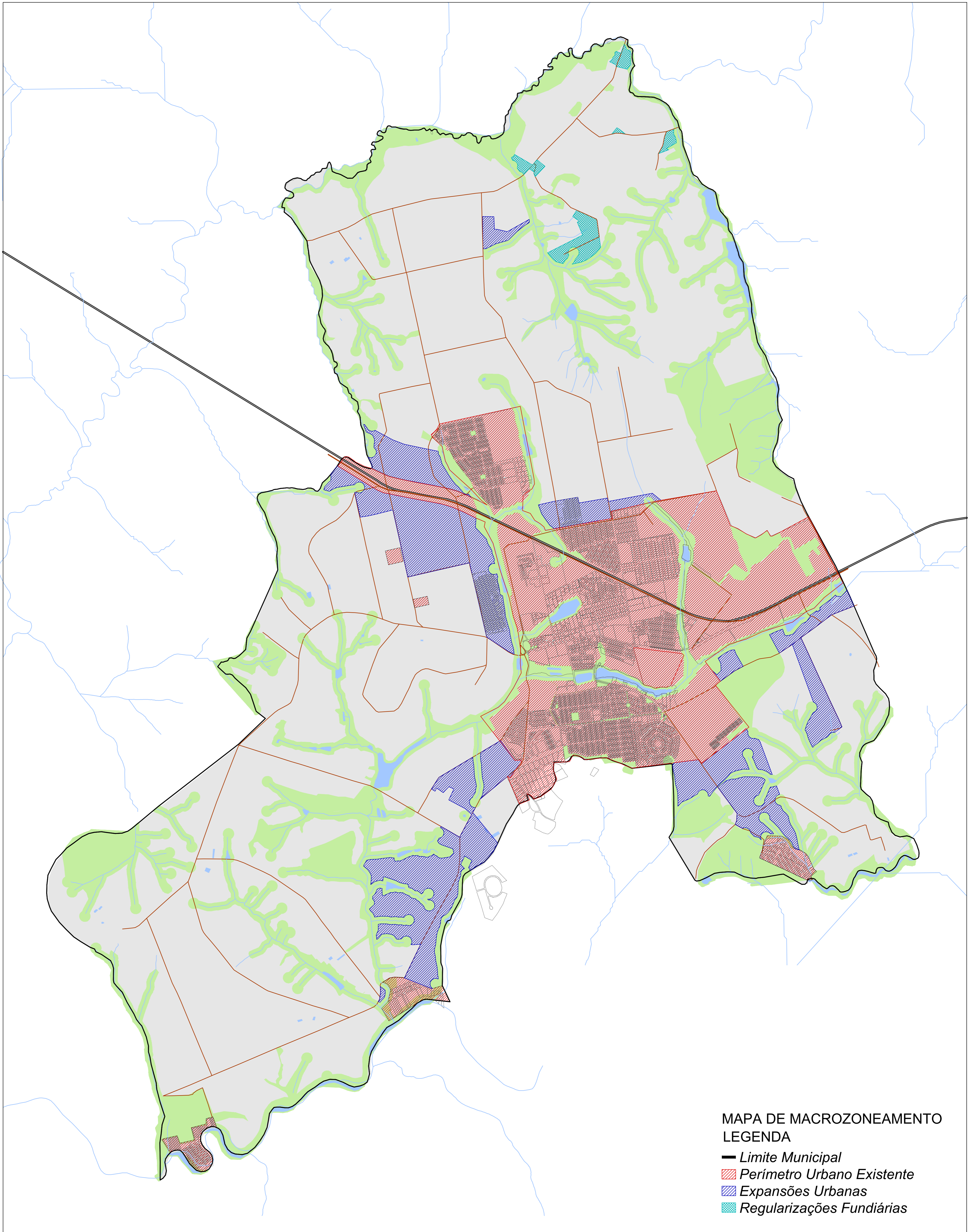
**- Anexo VIII - Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso,
Transferência do Direito de Construir**

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

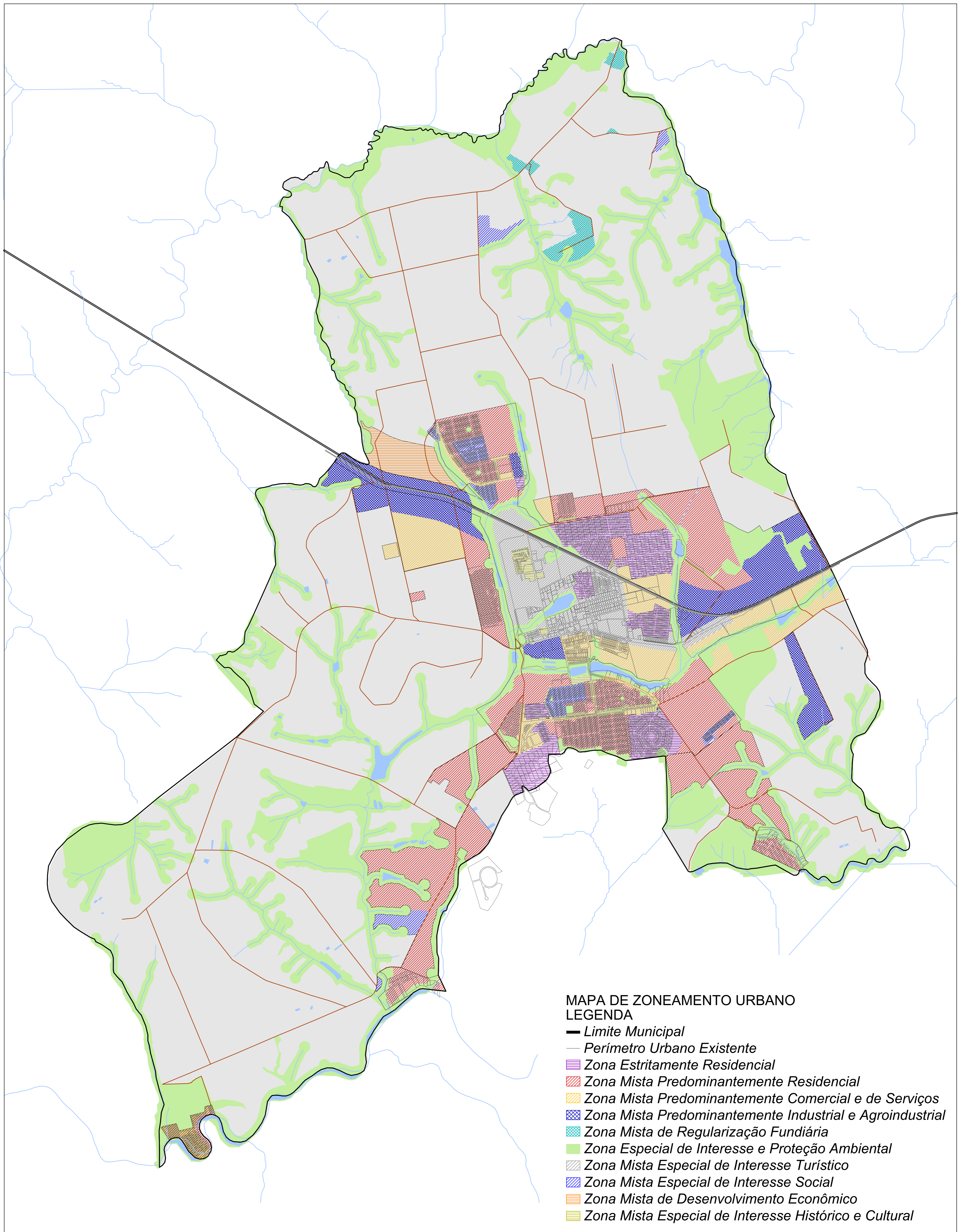
Yessika Eltink Cahen

Diretora do Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural

Anexo 1



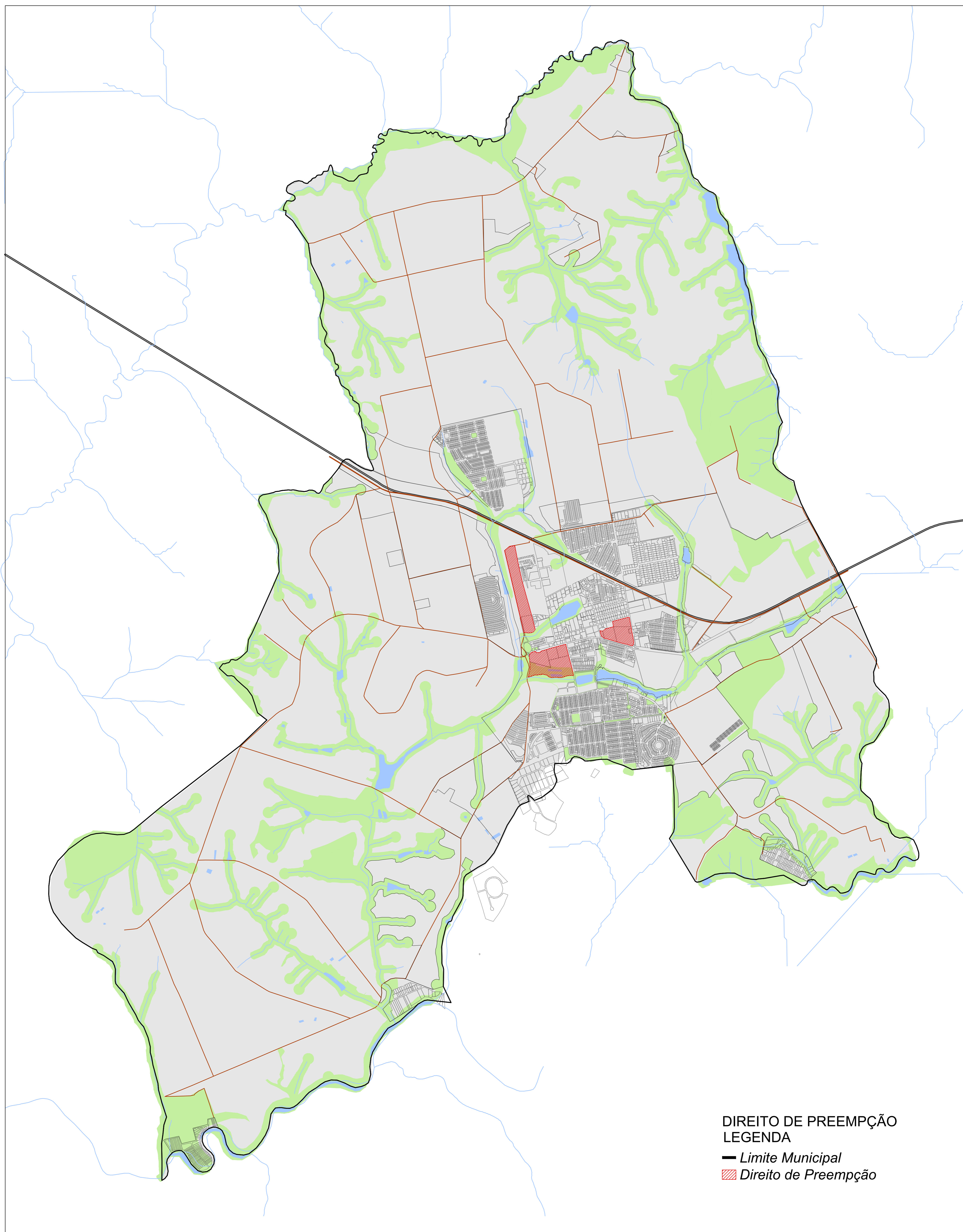
Anexo 2



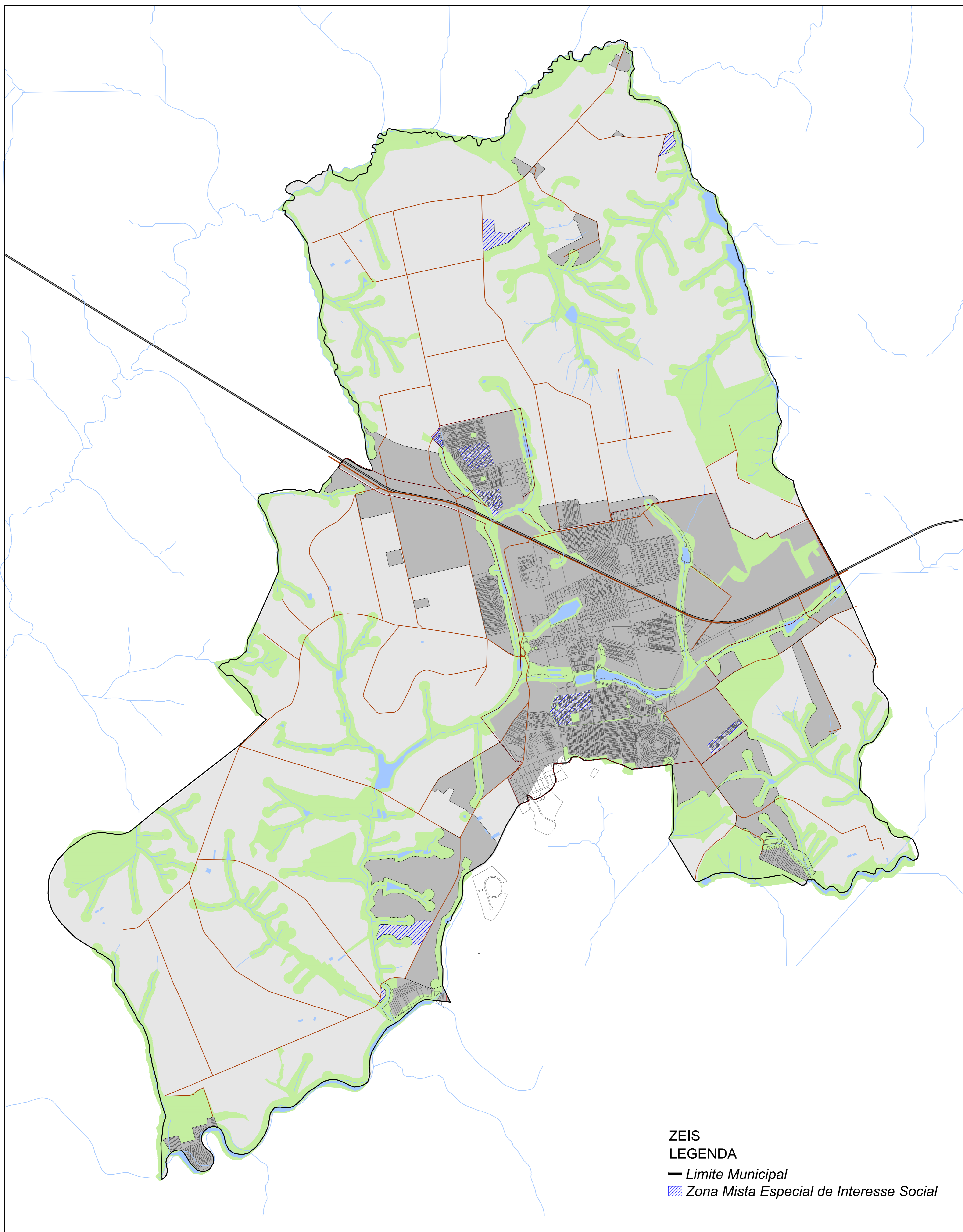
MAPA DE ZONEAMENTO URBANO LEGENDA

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano Existente
- Zona Estritamente Residencial
- Zona Mista Predominantemente Residencial
- Zona Mista Predominantemente Comercial e de Serviços
- Zona Mista Predominantemente Industrial e Agroindustrial
- Zona Mista de Regularização Fundiária
- Zona Especial de Interesse e Proteção Ambiental
- Zona Mista Especial de Interesse Turístico
- Zona Mista Especial de Interesse Social
- Zona Mista de Desenvolvimento Econômico
- Zona Mista Especial de Interesse Histórico e Cultural

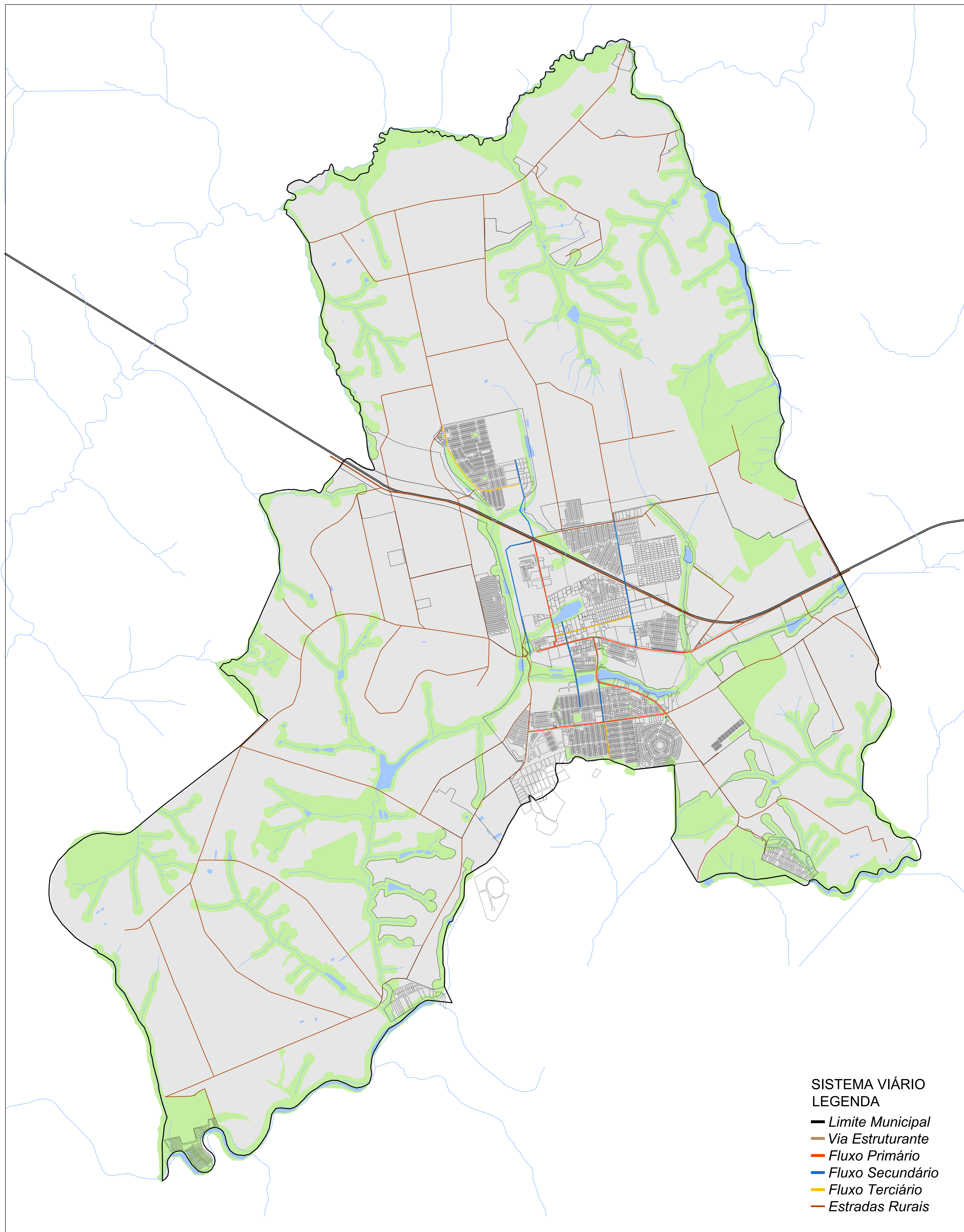
Anexo 3



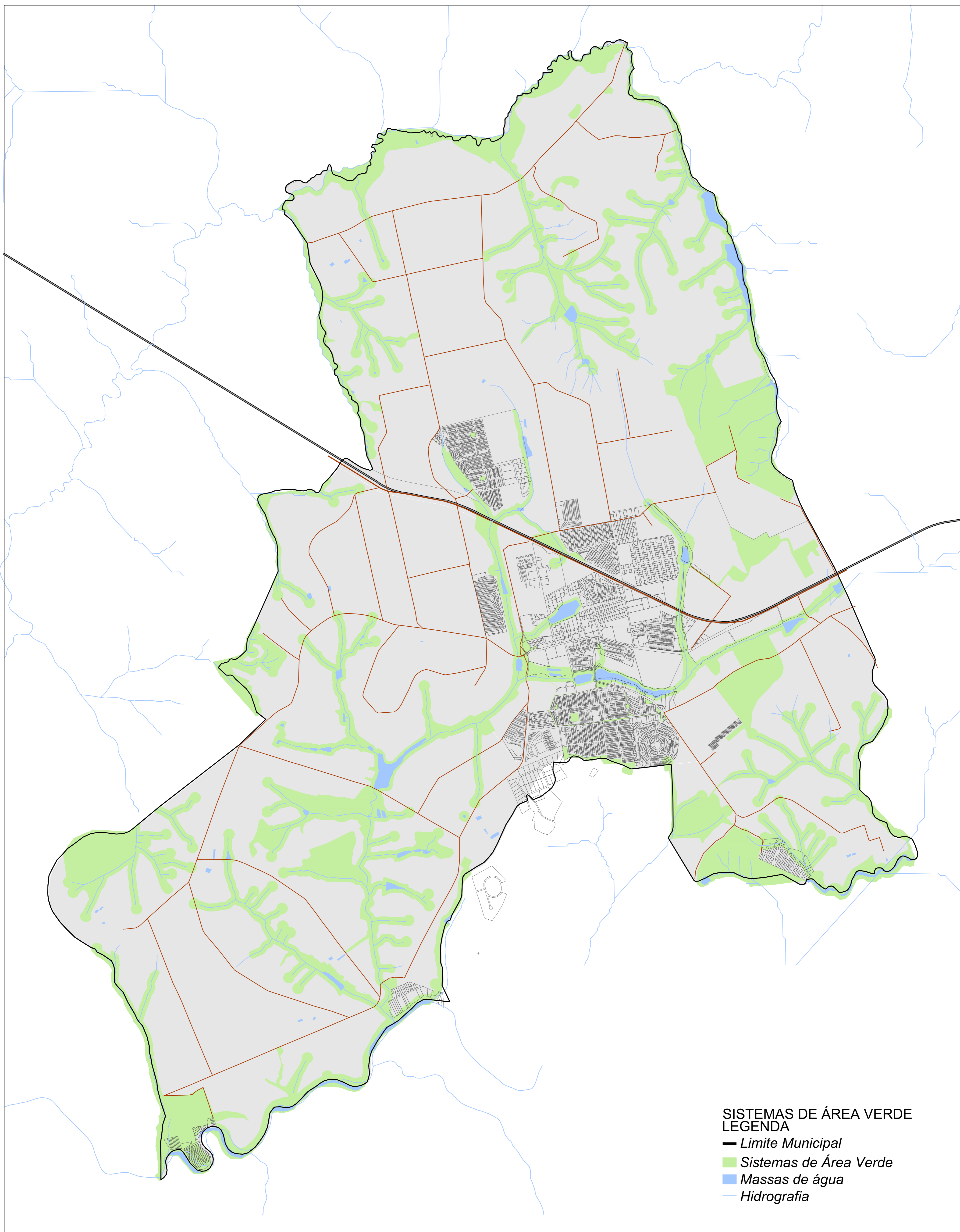
Anexo 4



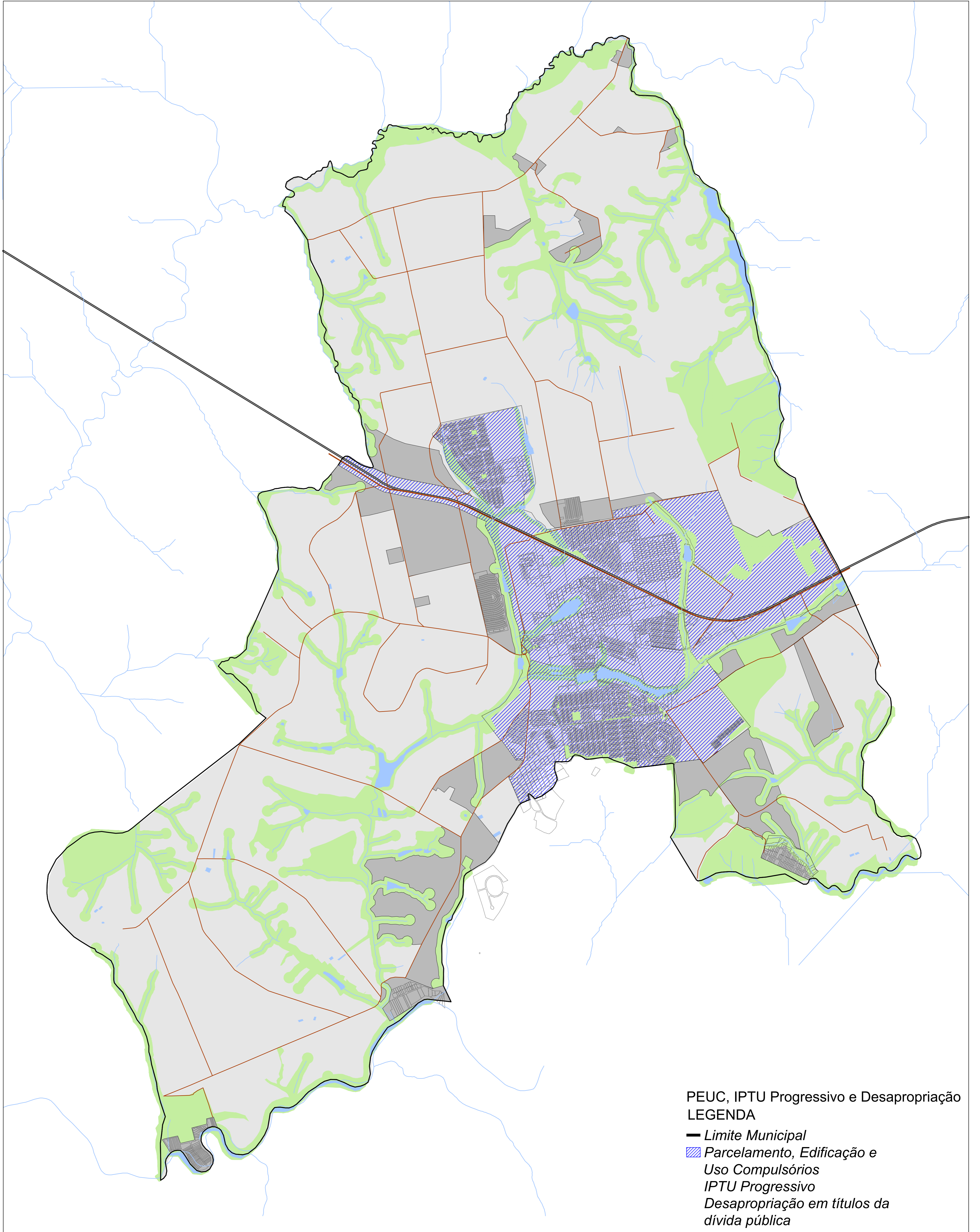
Anexo 5



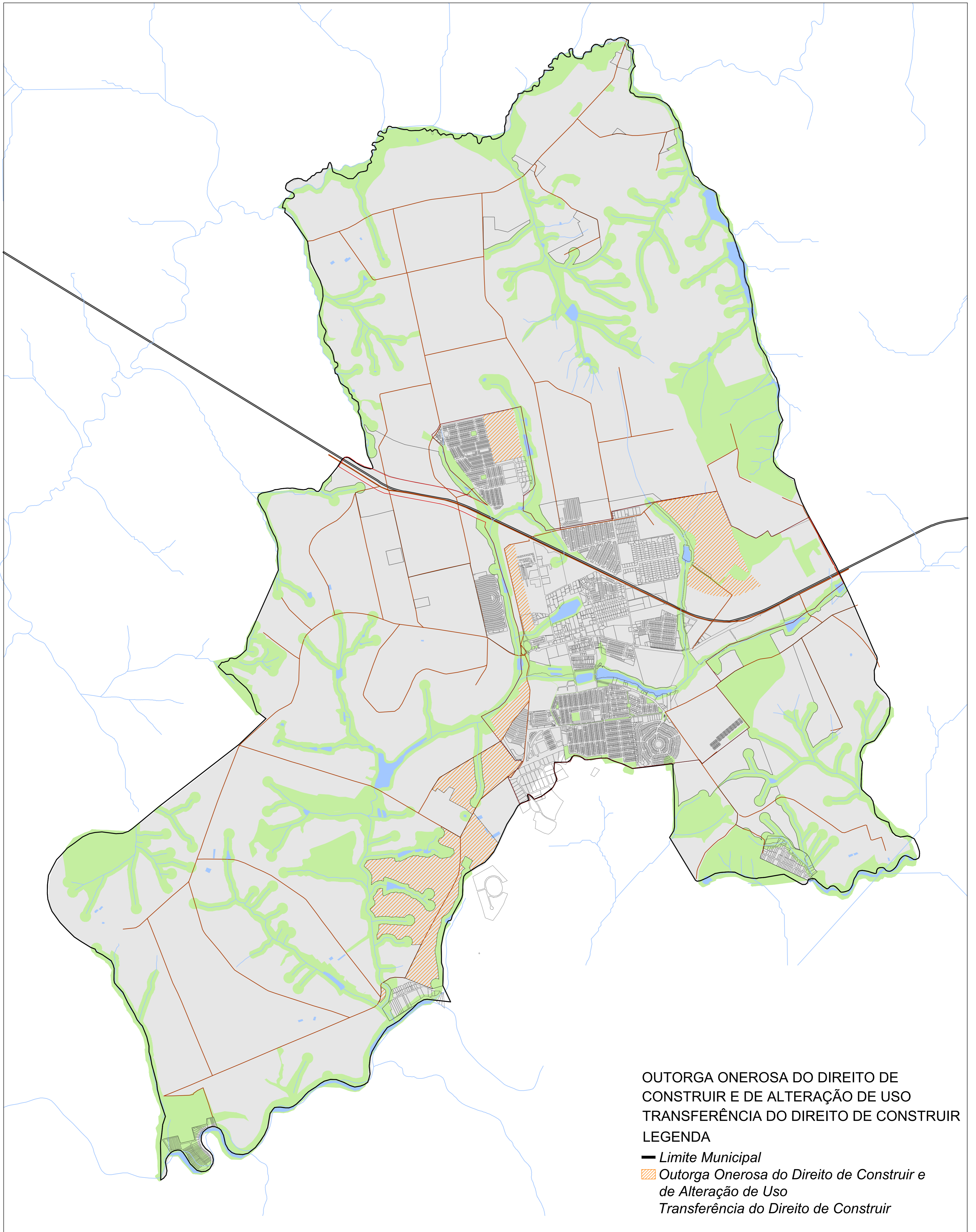
Anexo 6



Anexo 7



Anexo 8



Anexo 9

