

CMDU
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Órgão consultivo dos poderes executivo e legislativo municipais

REF: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 31/18

ASSUNTO: Dispõe sobre Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo no Município de Campinas

AUTORIA: Poder Executivo

RELATORIA: **Título I** – Carina Silva Cury; **Título II** – Alan Silva Cury; **Título III** – Carina Silva Cury; **Título IV** – Denis Roberto Castro Perez e **Título V** – Carina Silva Cury

DATA: 01 de agosto de 2018

INTRODUÇÃO

Este documento visa a analisar e dar Parecer ao Projeto de Lei Complementar 31/2018, que dispõe sobre o Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo - LPOUS, no Município de Campinas. O Parecer contém os conceitos e convicções que baseiam as sugestões do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, para subsidiar o Governo Municipal e os Nobres Vereadores da Câmara Municipal, em alterações que possam melhorar a qualidade do Projeto de Lei Complementar citado.

A Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo define regramentos gerais para o desenvolvimento da cidade. Nela reúnem-se os princípios e orientações para a correta ocupação e utilização do espaço urbano, tendo como objetivo maior garantir o desenvolvimento da cidade de forma planejada, equilibrada e sustentável.

O **CMDU** promoveu diversas reuniões com a equipe técnica da SEPLURB para conhecimento dos conceitos e esclarecimento de dúvidas. No dia 08 de Junho de 2018, o Projeto de Lei Complementar 31/2018 foi encaminhado para a Câmara de Vereadores.

O Conselho dividiu seus Conselheiros em 3 Grupos de Trabalho temáticos, cada qual responsável por um Título do Projeto de Lei:

Título I, Disposições Gerais:

João Verde, Fidelis Asta, Fábio Bernils, João Coelho, Cássio Gonzalez e Carina Cury

Título II, Do Parcelamento do Solo Urbano:

Ronaldo Seifert, Giovanni Galvão, Tereza Penteadó e Alan Cury

Título III, Do Zoneamento, da Ocupação e do Uso do Solo:

João Verde, Fidelis Asta, Fábio Bernils, João Coelho, Cássio Gonzalez e Carina Cury

Título IV, Dos Instrumentos Urbanísticos:

Denis Perez, Gilberto Azevedo Junior, Leôncio Menezes, Márcio Barbado, Renata Lenço e Carina Cury

A SEPLURB fez a leitura coletiva da minuta do Projeto de Lei e, durante esta fase, foram acolhidas algumas considerações dos Conselheiros. Todo o trabalho serviu de embasamento para este Parecer.

A metodologia utilizada foi citar o Artigo na sua redação original, e na sequência, justificar as considerações. Por fim, em muitos casos, foram elaboradas propostas de redação, pela ótica deste Conselho. Os Artigos não citados neste parecer estão em consonância com os entendimentos do CMDU.

Na sequência, segue o Parecer do CMDU:

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

TÍTULO I - Art. 2º - IV - “altura: será medida para cada construção isoladamente e consiste na medida entre o nível mais baixo do pavimento térreo até a parte superior da laje de cobertura do último andar, observando-se que qualquer parte da edificação que possuir altura superior a 10,00 m (dez metros) medidos a partir do nível do terreno, ficará condicionada, a partir desta altura ao afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) no trecho respectivo; “

Considerações: Na área central existem lotes estreitos que inviabilizam a verticalização.

Proposta: “altura: será medida para cada construção isoladamente e consiste na medida entre o nível mais baixo do pavimento térreo até a parte superior da laje de cobertura do último andar, observando-se que qualquer parte da edificação que possuir altura superior a 10,00 m (dez metros) medidos a partir do nível médio do terreno, ficará condicionada, a partir desta altura ao afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) no trecho respectivo. Com exceção da ZC4, na área central que apresentam lotes estreitos fica dispensado o afastamento lateral.”

TÍTULO I - Art. 2º - X - “Área Permeável (AP): é a área com solo natural reservada à absorção de

água, preferencialmente coberta por vegetação, podendo, no caso de lote, ser coberta, eventualmente, por areia ou pedrisco; ”

Considerações: Inserir a permissão de pisos drenantes desde que comprovada sua permeabilidade total.

Proposta: “Área Permeável (AP): é a área com solo natural reservada à absorção de água, preferencialmente coberta por vegetação, podendo, no caso de lote, ser coberta, eventualmente, por areia ou pedrisco ou pisos drenantes.”

TÍTULO I - Art. 2º - XV - a) a área correspondente aos pavimentos destinados exclusivamente a caixa d'água, casa de máquinas e espaço para barriletes;

Proposta: a) a área correspondente aos pavimentos destinados exclusivamente a caixa d'água, casa de máquinas, espaço para barriletes, lajes / áreas técnicas (inclusive as nos terraços) e instalações para funcionários;

TÍTULO I - Art. 2º - XV - c) A somatória das áreas cobertas ocupadas por lazer comum, varandas ou terraços, equipamentos mecânicos e instalações para funcionários, correspondentes a até 5% da área construída total, exceto para habitação unifamiliar e habitação multifamiliar horizontal.

Considerações: Como parâmetro atualmente temos terraço de 5% e áreas de lazer mínima 2%, a somatória equivalente a 7%.

Proposta: c) A somatória das áreas cobertas ocupadas por lazer comum, varandas ou terraços, equipamentos mecânicos e instalações para funcionários, correspondentes a até 7% da área construída total, exceto para habitação unifamiliar e habitação multifamiliar horizontal.

TÍTULO I - Art. 2º - XXIV - Edificação Horizontal: edifício com altura máxima de 10,00 metros medida do nível do pavimento mais baixo até a parte superior da laje de cobertura do último pavimento habitável e, no máximo, 3 pavimentos.

Considerações: Em terrenos íngremes a implantação mais adequada utiliza os pisos inferiores ao nível da rua como ocupados.

Proposta: Edificação Horizontal: edifício com altura máxima de 10,00 metros medida do nível da rua até a parte superior da laje de cobertura do último pavimento habitável. Será admitida a edificação de escada e/ou meios mecânicos, para acesso a cobertura para manutenção de máquinas e áreas conceitualmente caracterizadas como teto verde objetivando a sustentabilidade.

TÍTULO I - Art. 2º - XL - Pavimento Térreo: é aquele definido pelo projeto para cada edificação isoladamente ou em conjunto, respeitando-se uma diferença não superior a 1,50 metros acima ou abaixo do nível do terreno indicado na base de dados cartográfica da Prefeitura Municipal de Campinas (PMC) ou em planta aprovada, na linha de projeção horizontal das fachadas voltadas para a testada do terreno;

Proposta: Pavimento Térreo: é aquele definido pelo projeto para cada edificação isoladamente ou em conjunto, respeitando-se uma diferença não superior a 1,50 metros acima ou abaixo do nível médio em relação ao terreno natural no ponto considerado, indicado na base de dados cartográfica da Prefeitura Municipal de Campinas (PMC) ou levantamento planialtimétrico.

§1º O pavimento inferior ao pavimento térreo, resultante de desnível do terreno, com até 2,00 m (dois metros) de pé-direito, usado apenas como depósito e casa de máquinas em residências, não será computado como coeficiente, nem como área construída porém deverá estar dentro dos 25% da área do lote. No caso de galeria de manutenção para acesso à viela sanitária será permitido pé direito superior a 2,00 m (dois metros) desde que autorizado pela SANASA. Neste caso, também não será computado na área construída.

TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

TÍTULO II - CAPÍTULO I – Artigo 7º - Inciso IV - “gleba com área igual ou maior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) e inferior a 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados), observado o disposto no inciso II deste artigo, o percentual destinado à implantação de EP C poderá, a critério da administração, ser localizado em área externa à gleba loteada ou desmembrada, da seguinte forma:”

Considerações: Dada a comprovação de inexistência de demanda por EPC no seu entorno, sugerimos que seja também dada a opção de depósito de valor correspondente, ao FMDU, assim como no inciso II. Desta forma, a sugestão é pela inserção do Parágrafo Terceiro.

Proposta: §3º Para efeito deste inciso as áreas públicas objeto de doação à municipalidade poderão ser substituídas a critério da administração, por valor em pecúnia a ser depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento urbano - FMDU.

TÍTULO II - CAPÍTULO II - Seção I – Art. 12 - II - testada mínima de 30,00 m (trinta metros), sendo que a relação entre testada e profundidade deverá conter um círculo circunscrito com raio mínimo de 20,00 m (vinte metros) em toda extensão;

Considerações: Por vezes, o Equipamento Público Comunitário conforma área maior que a mínima exigida por lei, por questões geométricas e conceituais. Desta forma, os parâmetros devem estar atrelados à área mínima, e não à área total da mesma, quando for superior.

Proposta: A relação entre testada e profundidade deverá conter um círculo circunscrito de raio 20 m mínimo em um polígono com área equivalente ao mínimo exigido por lei. Em havendo área maior, o excedente não se submeterá necessariamente a este regramento.

TÍTULO II - CAPÍTULO II – Seção I - Art. 19 - II – comprimento máximo de 180,00 m (cento e oitenta metros), admitindo-se 10 % (dez por cento) de tolerância;

Considerações: Os Arquitetos Vilanova Artigas, Fabio Penteadó e Paulo Mendes da Rocha quando se discutiam as conceituações iniciais do projeto da CECAP - Conjunto Zézinho Magalhães Prado em Guarulhos/SP, disseram: *“A casa não termina na soleira da porta, e a quadra não tem tamanho, tem distâncias. Lá, a distância máxima adotada entre a última moradia e o pequeno comércio, escola e serviços em cada conjunto de blocos que caracterizavam as FREGUESIAS, foi de 300 metros”*. Uma das mais bem sucedidas experiências de projeto habitacional já realizadas nas terras de Pindorama, segundo o Arquiteto Renato Nunes.

Barcelona no Plano Cerdà, se desenhou em quadras de 113x113m. Hoje, no atual Plano de Mobilidade, está excluindo os carros de 2 ruas a cada 3, performando quadras de quase 400x400m.

Jane Jacobs em sua Nova York, planejou quadras de 200m x 50m. Em inúmeros casos, há estímulo a se fazer ligações transversais peatonais, que melhoram a conectividade. Em Ipanema, no Rio, as quadras próximas à Lagoa Rodrigo de Freitas também têm 200m x 50m e, hoje com um continuum de edifícios com 5 andares, constituem um dos melhores ambientes urbanos da cidade.

Walfredo Antunes descreveu seu planejamento para a cidade de Palmas: *“Em Palmas, abandonamos no Plano o conceito tradicional, e propusemos grandes quadras, de 350 mts de lados em média. O arranjo final de cada uma destas grandes quadras vincula-se ao modo de sua divisão e ocupação final, considerada a morfologia, uma vez que a densidade mais elevada exige mesclar edifícios altos e mais baixos, com residências unifamiliares. Penso que o arranjo final que vem acontecendo é benéfico, pois distribui as densidades por todo o tecido urbano. Isto, é claro, no caso de uma cidade nova, concebida a partir do nada.”*

É de conhecimento que quanto menores as quadras, maiores os cruzamentos, e as interferências sobre a mobilidade urbana, e maiores os índices de acidentes. Também, em casos extremos, grandes quadras dificultam a vida do pedestre, e a relação pessoal entre a vizinhança.

Proposta: comprimento máximo de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros).

TÍTULO II - CAPÍTULO II – Seção III - Art. 32 - II - comprimento máximo será de 180,00 m (cento e oitenta metros), com tolerância de 10 % (dez por cento).

Considerações: Padronizar medida com a Lei Complementar 184, de 01 de Novembro de 2.017, a conhecida Lei EHIS-COHAB.

Proposta: comprimento máximo será de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros).

TÍTULO II - CAPÍTULO V – Seção I - Art. 44 - VI - a) 65% (sessenta e cinco por cento) das áreas do Sistema de Lazer deverão ser externas ao fechamento;

Considerações: O Sistema de Lazer quando ultrapassar o limite exigido por lei poderá se localizar internamente ao loteamento.

Proposta: Parágrafo Único - O Sistema de Lazer excedente a exigência legal poderá facultativamente interno ao fechamento.

TÍTULO II - CAPÍTULO V – Seção I - Art. 44 - XII - em todo o perímetro do fechamento, deverá ser previsto viário de contorno de no mínimo 17,00m (dezessete metros) de gabarito, cuja medida poderá ser alterada nos casos de problemas técnicos em relação à topografia, geometria da área ou outro de mesma ordem;

Considerações: 17,00 metros de gabarito é um padrão de grande fluxo, não condizente com o perímetro de fechamento. Sugerimos usar como parâmetro, o mesmo gabarito de viário de contorno das áreas verdes, do Decreto 19.142 de 23/05/2016, que dispõe sobre urbanização de áreas, que dispõe na Seção I - Art. 9º - Inciso III - apresentar sistema viário de contorno, com via mínima de 14,00m (quatorze metros) de largura total.

Proposta: em todo o perímetro do fechamento, deverá ser previsto viário de contorno de no mínimo 14,00m (quatorze metros) de gabarito, cuja medida poderá ser alterada nos casos de problemas técnicos em relação à topografia, geometria da área ou outro de mesma ordem.

TÍTULO II - CAPÍTULO V – Seção I - Art. 46 - O loteamento registrado que, na data de publicação desta Lei Complementar, esteja fechado sem a aprovação do Município, poderá ser objeto de análise para fins de regularização com base nas disposições da Lei nº 8.736 de 09 de janeiro de 1996, mediante requerimento a ser formalizado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação desta Lei complementar.

Considerações: O prazo deverá ser ampliado, pois o intuito deste artigo é de eliminar as situações irregulares da cidade. 180 dias não é tempo hábil para providenciar adequações à nova legislação.

Proposta: O loteamento registrado que, na data de publicação desta Lei Complementar, esteja fechado sem a aprovação do Município, poderá ser objeto de análise para fins de regularização com base nas disposições da Lei nº 8.736 de 09 de janeiro de 1996, mediante requerimento a ser formalizado no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da publicação desta Lei complementar.

TÍTULO II - Considerações: Retomar no Projeto de Lei Complementar do Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo a possibilidade que já estava prevista na Minuta da Versão 3 de 23/05/2018 - Da Aprovação e Execução do Plano de Loteamento em Etapas

Proposta: Art. xx - As glebas com área superior a 400.000,00 m², devidamente cadastradas no Município, poderão ser objeto de Plano de Loteamento em Etapas (PLE).

Parágrafo único – Áreas inferiores a 400.000,00 m² poderão ser executadas em até 02 (duas) etapas, sendo a primeira etapa de no mínimo 200.000,00 m².

Art. xx - O empreendedor deverá submeter previamente à aprovação do Município e dos demais Órgãos competentes Proposta Global de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo – PGPOUS, que deverá ser elaborada com base nas diretrizes urbanísticas, observadas as disposições do Plano

Diretor do Município e demais normas pertinentes.

Art. xx - A PGPOUS deverá ser elaborada observando-se:

I – Quantidade máxima de etapas: 03 (três);

II – Área mínima de 200.000,00 m² (duzentos mil metros quadrados) para primeira etapa;

III – Cronograma de obras de infraestrutura prevendo o prazo máximo de 4 (quatro) anos para cada etapa.

Parágrafo único – As Etapas previstas nesta Seção serão autônomas, tanto na aprovação quanto em sua execução.

Art. xx - A PGPOUS será autorizada através de Decreto publicado pelo Executivo com a fixação das diretrizes e definição de todas as condicionantes.

Parágrafo único: Quaisquer alterações nos prazos de implementação de cada etapa, definidas na PGPOUS, por iniciativa da Municipalidade ou do Empreendedor, deverão ser submetidas a nova análise pelos órgãos competentes.

Art. xx - O Certificado expedido pelo GRAPROHAB deverá contemplar todo o PGPOUS.

TÍTULO III - DO ZONEAMENTO, DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO

TÍTULO III - Capítulo I - Art. 63 - As áreas inseridas na Área de Planejamento e Gestão (APG) de Barão Geraldo, com zoneamento estabelecido pela Lei Municipal 9.199 de 27 de dezembro de 1996, receberão CA bas conforme tipologia de ocupação, que será equivalente ao CA máx indicado no Capítulo VI do Título III desta Lei.

Considerações: A questão do porte será mantido em Barão Geraldo ou serão considerados os parâmetros da nova lei?

TÍTULO III - Capítulo II - Seção II - Art. 66 - Ficam definidas as seguintes permissões de ocupação conforme zonas urbanas estabelecidas.

Considerações: Incluir parágrafo único para que não haja interpretações dúbias.

Proposta: Parágrafo único. Para aplicação de ocupação das zonas urbanas previstas no caput deste artigo, quando houver dois ou mais zoneamentos na mesma quadra, o interessado poderá optar por um dos zoneamentos.

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 69 - Nos quarteirões pertencentes aos loteamentos denominados: Chácara Primavera, Fazenda Taquaral, Parque Alto do Taquaral, Parque Taquaral, Vila Brandina e Vila Virgínia, será permitido apenas Edificações Horizontais na ZM 1 e ZM 2.

Considerações: Porque a Vila Brandina não pode ser verticalizada? Ela não está no contextos dos

bairros do entorno do Taquaral.

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 75 - A unidade habitacional mínima para qualquer tipologia de ocupação deverá ser de 20,0 m², considerando dormitório/sala, banheiro e cozinha.

Considerações: Porque limitar o tamanho da moradia? Em várias metrópoles do mundo estão fazendo cada vez mais unidades menores de alto valor econômico.

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 77 - A tipologia HU deverá respeitar os seguintes parâmetros:

III – Densidade Habitacional Mínima e Máxima serão respectivamente de:

a) na ZR: 5 uh/ha (cinco unidades habitacionais por hectare) e 50 uh/ha (cinquenta unidades habitacionais por hectare);

b) na ZM1: 10 uh/ha (dez unidades habitacionais por hectare) e 50 uh/ha (cinquenta unidades habitacionais por hectare);

c) na ZM2: 20 uh/ha (vinte unidades habitacionais por hectare) e 50 uh/ha (cinquenta unidades habitacionais por hectare)

Considerações: Rever o parâmetro da densidade habitacional da lei, pois um índice que é um fator geral de planejamento não pode ser usado como limitador da ocupação.

A FUPAM, quando elaborou a Proposta para Revisão Participativa da Lei de Uso e Ocupação do Solo, no item 4.1. Parâmetros de Densidade, considerou “Para estabelecer os parâmetros de potencial construtivo (área total construída de um empreendimento) e de densidade demográfica (quantidade de habitantes por hectare), procurou-se identificar, na cidade de Campinas, exemplares edifícios representativos das faixas menos densas às mais densas. Assim, em vez de simples adoção de métricas ou definições consagradas na literatura técnica para altas, médias e baixas densidades, buscou-se conhecer os padrões edificados existentes, já praticados ou ainda em prática pelo mercado imobiliário... Deste levantamento, resultou nas faixas definidas pelos intervalos pelos números mínimos e máximos de unidades habitacionais por hectare.”

Justificativa: A FUPAM utilizou e quis manter as mesmas proporções hoje existentes na cidade de Campinas, baseada em uma análise subjetiva, como se a densidade de Campinas fosse a ideal.

Definir a densidade, por esta análise, contradiz a proposta de aumento de densidade, como definido e aprovado no Plano Diretor. De acordo com o Art. 20 incisos IV e VIII. Portanto, a proposta é aumentar a densidade de cada zona para garantir que as unidades não sejam prejudicadas, no tocante ao Coeficiente de Aproveitamento.

Além de todos os aspectos elencados acima, também devemos estimular a miscigenação e mescla de tipos e tamanhos das unidades, para que haja convivência de classes no mesmo bairro e região. Em sendo assim, temos que alterar tanto as densidades mínimas como as máximas.

Para viabilizar lotes de 126m² temos que aumentar a densidade máxima.

Proposta: Densidade Habitacional Mínima e Máxima serão respectivamente de:

- a) Na ZR: 5 uh/ha (cinco unidades habitacionais por hectare) e 79 uh/ha (cinquenta unidades habitacionais por hectare);
- b) Na ZM1: 5 uh/ha (cinco unidades habitacionais por hectare) e 79 uh/ha (cinquenta unidades habitacionais por hectare);
- c) Na ZM2: 5 uh/ha (cinco unidades habitacionais por hectare) e 79 uh/ha (cinquenta unidades habitacionais por hectare);

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 79 - As tipologias HMV, CSEI e HCSEI deverão respeitar os seguintes parâmetros comuns:

I – altura máxima será: a) na ZM1: menor ou igual a 23 (vinte e tres) metros; b) na ZM2: menor ou igual a 37 (trinta e sete) metros.

Considerações: A necessidade de vigas de transição, as bitolas das instalações, dutos de ar-condicionado, pisos elevados e a lei de desempenho vêm aumentando as espessuras das lajes o que dificulta a exigência da altura definida na lei.

Proposta: I – altura máxima será: a) na ZM1: menor ou igual a 29 (vinte e nove) metros; b) na ZM2: menor ou igual a 43 (quarenta e três) metros.

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 79 - II - a) para a divisa de fundo 2. - na parte da edificação que tiver altura maior que 58,00 m (cinquenta e oito metros), aplica-se a fórmula:

$$Af \geq 6 + [(h-58)/2,6] \times 0,35$$

Considerações: Usando a modulação de bloco a altura de piso a piso considerar 2,88 no lugar de 2,6 e 0,20 no lugar de 0,35.

Proposta: na parte da edificação que tiver altura maior que 58,00 m (cinquenta e oito metros), aplica-se a fórmula:

$$Af \geq 6 + [(h-58)/2,88] \times 0,20$$

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 79 - II - b) para todas as divisas laterais: 2. - na parte da edificação que tiver altura maior que 37,00 m (trinta e sete metros), aplica-se a

fórmula:

$$Af \geq 3 + [(h-37)/2,6] \times 0,35$$

Considerações: Usando a modulação de bloco a altura de piso a piso considerar 2,88 no lugar de 2,6 e 0,20 no lugar de 0,35.

Proposta: na parte da edificação que tiver altura maior que 49,00 m (quarenta e nove metros), aplica-se a fórmula:

$$Af \geq 3 + [(h-49)/2,88] \times 0,20$$

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 79 - III - a) frontal e de fundos:: 2. - na parte da edificação que tiver altura maior que 100,00 m (cem metros), aplica-se a fórmula:

$$RF \geq 5 + [(h-100)/2,6] \times 0,35$$

Considerações: Usando a modulação de bloco a altura de piso a piso considerar 2,88 no lugar de 2,6 e 0,20 no lugar de 0,35.

Proposta: na parte da edificação que tiver altura maior que 100,00 m (cem metros), aplica-se a fórmula:

$$RF \geq 5 + [(h-100)/2,88] \times 0,20$$

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 79 - III - b) lateral: 2. - na parte da edificação que tiver altura maior que 80,00 m (oitenta metros), aplicar a fórmula:

$$RL \geq 2 + [(h-80)/2,6] \times 0,35$$

Considerações: Usando a modulação de bloco a altura de piso a piso considerar 2,88 no lugar de 2,6 e 0,20 no lugar de 0,35.

Proposta: na parte da edificação que tiver altura maior que 80,00 m (oitenta metros), aplicar a fórmula:

$$RL \geq 2 + [(h-80)/2,88] \times 0,20$$

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 80 - A tipologia HVM deverá respeitar os seguintes parâmetros:

III – Densidade Habitacional Mínima e Máxima serão respectivamente de:

- a) na ZM1: 10 uh/ha (dez unidades habitacionais por hectare) e 220 uh/ha (duzentas e vinte unidades habitacionais por hectare);
- b) na ZM2: 20 uh/ha (vinte unidades habitacionais por hectare) e 440 uh/ha (quatrocentas e quarenta unidades habitacionais por hectare);
- c) na ZM4: 100 uh/ha (cem unidades habitacionais por hectare) e 880 uh/ha (oitocentas e oitenta unidades habitacionais por hectare);
- d) na ZC2: 100 uh/ha (cem unidades habitacionais por hectare) e 500 uh/ha (quinhentas unidades habitacionais por hectare);
- e) na ZC4: 200 uh/ha (duzentos unidades habitacionais por hectare) e 1.000 uh/ha (mil unidades habitacionais por hectare).

Considerações: Rever o parâmetro da densidade habitacional da lei, pois um índice que é um fator geral de planejamento não pode ser usado como limitador da ocupação.

A FUPAM, quando elaborou a Proposta para Revisão Participativa da Lei de Uso e Ocupação do Solo, no item 4.1. Parâmetros de Densidade, considerou "Para estabelecer os parâmetros de potencial construtivo (área total construída de um empreendimento) e de densidade demográfica (quantidade de habitantes por hectare), procurou-se identificar, na cidade de Campinas, exemplares edifícios representativos das faixas menos densas às mais densas. Assim, em vez de simples adoção de métricas ou definições consagradas na literatura técnica para altas, médias e baixas densidades, buscou-se conhecer os padrões edificados existentes, já praticados ou ainda em prática pelo mercado imobiliário... Deste levantamento, resultou nas faixas definidas pelos intervalos pelos números mínimos e máximos de unidades habitacionais por hectare."

Justificativa: A FUPAM utilizou e quis manter as mesmas proporções hoje existentes na cidade de Campinas, baseada em uma análise subjetiva, como se a densidade de Campinas fosse a ideal.

Definir a densidade, por esta análise, contradiz a proposta de aumento de densidade, como definido e aprovado no Plano Diretor. De acordo com o Art. 20 incisos IV e VIII. Portanto, a proposta é aumentar a densidade de cada zona para garantir que as unidades não sejam prejudicadas, no tocante ao Coeficiente de Aproveitamento.

Além de todos os aspectos elencados acima, também devemos estimular a miscigenação e mescla de tipos e tamanhos das unidades, para que haja convivência de classes no mesmo bairro e região. Em sendo assim, temos que alterar tanto as densidades mínimas como as máximas.

Proposta:

- a) na ZM1: 5 uh/ha (dez unidades habitacionais por hectare) e 220 uh/ha (duzentas e vinte unidades habitacionais por hectare);
- b) na ZM2: 10 uh/ha (dez unidades habitacionais por hectare) e 440 uh/ha (quatrocentas e quarenta unidades habitacionais por hectare);
- c) na ZM4: 20 uh/ha (vinte unidades habitacionais por hectare) e 1.400 uh/ha (mil e quatrocentas unidades habitacionais por hectare);
- d) na ZC2: 20 uh/ha (vinte unidades habitacionais por hectare) e 700 uh/ha (setecentas unidades habitacionais por hectare);
- e) na ZC4: 50 uh/ha (cinquenta unidades habitacionais por hectare) e 1.400 uh/ha (mil e quatrocentas unidades habitacionais por hectare);

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 81 - III - a) afastamentos para a divisa de fundo maior ou igual a: 2. - na parte da edificação que tiver altura maior que 58,00 m (cinquenta e oito metros), aplica-se a fórmula:

$$Af \geq 6 + [(h-58)/2,6] \times 0,35$$

Considerações: Usando a modulação de bloco a altura de piso a piso considerar 2,88 no lugar de 2,6 e 0,20 no lugar de 0,35.

Proposta: na parte da edificação que tiver altura maior que 58,00 m (cinquenta e oito metros), aplica-se a fórmula:

$$Af \geq 6 + [(h-58)/2,88] \times 0,20$$

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 81 - III - b) afastamentos para todas as divisas laterais maior ou igual a: 3. - na parte da edificação que tiver altura maior que 58,00 m (cinquenta e oito metros), aplica-se a fórmula:

$$Af \geq 6 + [(h-58)/2,6] \times 0,35$$

Considerações: Usando a modulação de bloco a altura de piso a piso considerar 2,88 no lugar de 2,6 e 0,20 no lugar de 0,35.

Proposta: na parte da edificação que tiver altura maior que 58,00 m (cinquenta e oito metros), aplica-se a fórmula:

$$Af \geq 6 + [(h-58)/2,88] \times 0,20$$

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 81 - III - c) recuos frontal e de fundos maiores ou iguais a: 2. - na parte da edificação que tiver altura maior que 110,00 m (cem e dez metros), aplica-se a fórmula:

$$RF \geq 5 + [(h-110)/2,6] \times 0,35$$

Considerações: Usando a modulação de bloco a altura de piso a piso considerar 2,88 no lugar de 2,6 e 0,20 no lugar de 0,35.

Proposta: na parte da edificação que tiver altura maior que 110,00 m (cem e dez metros), aplica-se a fórmula:

$$RF \geq 5 + [(h-110)/2,88] \times 0,20$$

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 81 - III - d) recuo lateral maior ou igual a: 2. - na parte da edificação que tiver altura maior que 87,00 m (oitenta e sete metros), aplicar a fórmula:

$$RL \geq 3 + [(h-87)/2,6] \times 0,35$$

Considerações: Usando a modulação de bloco a altura de piso a piso considerar 2,88 no lugar de 2,6 e 0,20 no lugar de 0,35.

Proposta: na parte da edificação que tiver altura maior que 87,00 m (oitenta e sete metros), aplicar a fórmula:

$$RL \geq 3 + [(h-87)/2,88] \times 0,20$$

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 81 - IV - a) afastamentos para a divisa de fundo maior ou igual a: 2. - na parte da edificação que tiver altura superior a 87,00 m (oitenta e sete metros), aplica-se a fórmula:

$$Af \geq 10 + [(h-87)/2,6] \times 0,35$$

Considerações: Usando a modulação de bloco a altura de piso a piso considerar 2,88 no lugar de 2,6 e 0,20 no lugar de 0,35.

Proposta: na parte da edificação que tiver altura superior a 87,00 m (oitenta e sete metros), aplica-se a fórmula:

$$Af \geq 10 + [(h-87)/2,88] \times 0,20$$

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 81 - IV - b) afastamentos para todas as divisas laterais maior ou igual a: 2. - na parte da edificação que tiver altura maior que 58,00 m (cinquenta e oito metros), aplica-se a fórmula:

$$Af \geq 6 + [(h-58)/2,6] \times 0,35$$

Considerações: Usando a modulação de bloco a altura de piso a piso considerar 2,88 no lugar de 2,6 e 0,20 no lugar de 0,35.

Proposta: na parte da edificação que tiver altura maior que 58,00 m (cinquenta e oito metros), aplica-se a fórmula:

$$Af \geq 6 + [(h-58)/2,88] \times 0,20$$

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 81 - IV - c) recuos frontal e de fundos maiores ou iguais a: 2. - na parte da edificação que tiver altura superior a 137,00 m (cento e trinta e sete metros), aplica-se a fórmula:

$$RF \geq 10 + [(h-137)/2,6] \times 0,35$$

Considerações: Usando a modulação de bloco a altura de piso a piso considerar 2,88 no lugar de 2,6 e 0,20 no lugar de 0,35.

Proposta: na parte da edificação que tiver altura superior a 137,00 m (cento e trinta e sete metros), aplica-se a fórmula:

$$RF \geq 10 + [(h-137)/2,88] \times 0,20$$

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 81 - IV - d) recuo lateral maior ou igual a: 2. - na parte da edificação que tiver altura superior a 110,00 m (cento e dez metros), aplica-se a fórmula:

$$RF \geq 6 + [(h-110)/2,6] \times 0,35$$

Considerações: Usando a modulação de bloco a altura de piso a piso considerar 2,88 no lugar de 2,6 e 0,20 no lugar de 0,35.

Proposta: na parte da edificação que tiver altura superior a 110,00 m (cento e dez metros), aplica-se a fórmula:

$$RF \geq 6 + [(h-110)/2,88] \times 0,20$$

TÍTULO III - Capítulo II - Seção III - Art. 82 - II b - b) a área do lote proporcional à área construída de uso residencial, nos termos do art. 74 desta Lei Complementar, será utilizada para o cálculo da densidade;

Considerações: O incentivo do uso misto deve ser considerado, sendo a densidade para unidade habitacional (UH), para quantificação do número de unidades deve ser levado em conta a área total do lote e respeitando o coeficiente de aproveitamento, da respectiva zona.

Proposta: b) a área total do lote será utilizada para o cálculo da densidade para definição do número de unidades das UHs.

TÍTULO III - Capítulo II - Seção VII - Art. 91 - O rebaixamento de guias deverá atender às seguintes condições quando o acesso for direto ou indireto.

I – máximo 7,00 m (sete metros) por trecho rebaixado

Considerações: Ter uma exigência de acesso duplo com 7,00 m e o rebaixamento de guia também com 7,00 m prejudica o acesso, portanto quando houver o acesso de 7,00 m será permitido um rebaixamento de guia de 8,00 m.

Proposta: §5º É permitido ter 50 centímetros de cada lado do rebaixamento de guia em relação a largura do acesso.

TÍTULO III - Capítulo II - Seção VII - Art. 92 - As vagas de estacionamento devem ter as medidas mínimas em metros conforme tabela abaixo: médio largura de 2,50.

Proposta: As vagas de estacionamento devem ter as medidas mínimas em metros conforme tabela abaixo: médio largura de 2,40.

TÍTULO III - Capítulo II - Seção VII - Art. 92 - As vagas de estacionamento devem ter as medidas mínimas em metros conforme tabela abaixo: IDOSO / DEFICIENTE FÍSICO NBR 9050.

Justificativa: Deverá ser exigido apenas nos estabelecimentos comerciais / serviços e institucionais.

Proposta: §7º Só será exigida vaga para idosos e deficientes físicos na tipologia CSEI e HCSEI, não sendo obrigatório para HMH e H MV.

TÍTULO III - Capítulo II - Seção VII - Art. 92 - § 3º - Nos estacionamentos coletivos habitacionais, as vagas pequenas deverão atender a quantidade máxima de 50 % (cinquenta por cento) do total de vagas.

Considerações: O estacionamento coletivo seria o estacionamento nas áreas comuns ou privativas do condomínio? No texto do Projeto de Lei não está claro.

TÍTULO III - Capítulo II - Seção VII - Art. 97 - As faixas de circulação de automóveis deverão apresentar largura mínima, para cada sentido de tráfego, de 2,75 m (dois metros e setenta e cinco centímetros) e altura livre de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

Proposta: As faixas de circulação de automóveis e rampa interna, sem acesso direto do logradouro, deverão apresentar largura mínima, para cada sentido de tráfego, de 2,75 m (dois metros e setenta e cinco centímetros) e altura livre de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

TÍTULO III - Capítulo II - Seção VII - Art. 99 - Será admitida somente a manobra de até 2 (dois) veículos para liberar a movimentação de um terceiro.

Parágrafo único. Em caso de vaga em gaveta em empreendimentos não habitacionais ou habitacionais de unidades distintas, deverá ter manobrista.

Proposta: §2º Em caso de vaga em gaveta da mesma unidade não será obrigatório manobrista.

TÍTULO III - Capítulo II - Seção VIII - Art. 103 - I – Área Permeável do Empreendimento (APE): área de solo natural permeável às águas pluviais, preferencialmente coberta por vegetação, podendo eventualmente ser coberta por areia ou pedrisco;

Proposta: Área Permeável do Empreendimento (APE): área de solo natural permeável às águas pluviais, preferencialmente coberta por vegetação, podendo eventualmente ser coberta por areia, pedrisco ou piso drenante;

TÍTULO III - Capítulo II - Seção VIII - Art. 103 - Parágrafo único. Serão admitidos outros mecanismos para composição da TP que possuam a função específica de infiltração de águas pluviais e recarga de lençol freático estabelecidos em legislações específicas.

Proposta: Parágrafo único. Serão admitidos outros mecanismos e técnicas para composição da TP que possuam a função específica de infiltração de águas pluviais e recarga de lençol freático estabelecidos em legislações específicas.

TÍTULO III - Capítulo II - Seção VIII - Art. 104 - § 1º Os pisos porosos não substituem os pisos vazados, para efeito de cálculo da área semipermeável.

§ 2º O Índice de Desempenho (ID) é a razão entre a área vazada e a área total do piso semipermeável e deve corresponder a um índice maior ou igual a 0,3 (três décimos).

Considerações: No § 1º, incluir o piso drenante. No § 2º, aumentar o Índice de Desempenho pois o piso drenante já é quase 90% permeável segundo o IPT - Instituto de Pesquisas Tecnológicas da USP. E incluir o §3º.

Proposta: § 1º Os pisos porosos não substituem os pisos vazados ou drenantes, para efeito de cálculo da área semipermeável.

§ 2º O Índice de Desempenho (ID) é a razão entre a área vazada e a área total do piso semipermeável e deve corresponder a um índice maior ou igual a 0,5 (cinco décimos) para o piso drenante, 0,3 (três décimos) para os pisos vazado e poroso.

§3º Os pisos drenantes podem ser utilizados nas circulação de pedestres, passeios e acessos de veículos, inclusive rampas descobertas.

TÍTULO III - Capítulo II - Seção X - Art. 106 - O Espaço de Fruição Pública (EFP) poderá ser de alargamento do passeio público e/ou de ligação entre os alinhamentos.

§ 1º Quando de alargamento, deverá ocupar a extensão de todo o alinhamento e inscrever no mínimo um círculo de diâmetro de 4,00 m (quatro metros) a partir da guia do passeio, sem prejuízo da faixa de desaceleração.

Proposta: § 1º Quando de alargamento, deverá ocupar a extensão de todo o alinhamento e inscrever no mínimo um círculo de diâmetro de 4,00 m (quatro metros) a partir da guia do passeio, sem prejuízo da faixa de desaceleração. Quando no passeio for utilizado piso permeável, a faixa de sobreposição poderá ser incluída no cálculo de área permeável.

TÍTULO III - Capítulo II - Seção X - Art. 110 - Na Área de Planejamento e Gestão (APG) Centro e na ZC4, será obrigatório o EFP de alargamento, exceto para a tipologia HU.

Proposta: Na ZC4, será obrigatório o EFP de alargamento, exceto para a tipologia HU.

TÍTULO III - Capítulo IV - Seção II - Art. 130 - “Serão permitidas as seguintes subcategorias de uso não-residencial Zona de Atividade Econômica A: I – uso nas categorias comercial, serviços e institucional: CVBI, CVMI e CVAI; CABI, CAMI e CAAI; SRF, SBI, SMI, SAI e STAI EBI, EMI e EAI;”

Proposta: § 1º Os usos habitacionais serão permitidos nas bordas das Zona de Atividade Econômica A, dos loteamentos, em até 100 metros de largura.

TÍTULO III - Capítulo IV - Seção II - Art. 131 - “Serão permitidas as seguintes sub-categorias de uso não-residencial Zona de Atividade Econômica B:

I - Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucional: CVAI; CABI, CAMI e CAAI; SAI e STAI; EAI;”

Considerações: Permitir que no entorno das atividades permitidas na ZAE-B existam comércios de apoio, como: restaurantes, papelarias, lotéricas, farmácias, isto é atividades de baixo impacto, que permitam o deslocamentos rápidos dos funcionários que estiverem trabalhando nas ZAE-B.

Proposta: “Serão permitidas as seguintes sub-categorias de uso não-residencial Zona de Atividade Econômica B:

I - Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucional: CVAI; CABI, CAMI e CAAI; SAI e STAI; EAI; CVBI e CVMI.

TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

TÍTULO IV - Capítulo I - Seção I - Art. 157 - “A construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas...”

Proposta: “O processo de aprovação da construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas...”

TÍTULO IV - Capítulo I - Seção I - Art. 159 - IV - “ Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;”

Considerações: importante definir o que a lei considera como incômodo.

Proposta: “Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade, considerados incômodos tudo aquilo que extrapole o uso normal da propriedade e atinja terceiros;”

TÍTULO IV - Capítulo I - Seção III - Art. 165 - IV - “Levantamento de viabilidade técnica para atendimento de serviços públicos e infraestrutura urbana;”

Proposta: “Demonstração de viabilidade técnica e econômica para atendimento de serviços públicos e infraestrutura urbana;”

TÍTULO IV - Capítulo II - Art. 170 - “Recebida a Declaração, a Prefeitura poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal de 60 (sessenta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.”

Considerações: A Prefeitura deverá ter os mesmos prazos do proprietário.

Proposta: “Recebida a Declaração, a Prefeitura poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.”

TÍTULO IV - Capítulo III - Art. 178 - “O pagamento poderá ser parcelado em no máximo 24 (vinte e quatro) vezes quando da expedição de Certidão de Outorga, mas deverá estar integralmente quitado até a expedição do respectivo Alvará de Execução da Obra ou do Parcelamento do Solo.”

Considerações: Avaliar em caso de desistência, em caso de inviabilidade de comercialização.

Proposta: “O pagamento poderá ser parcelado em no máximo 24 (vinte e quatro) vezes quando da expedição de Certidão de Outorga, mas deverá estar integralmente quitado até a expedição do do CCO - Certificado de Conclusão de Obra.”

TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

TÍTULO V - Art. 198 - Inciso X - Arts. 1º a 11, 13 a 15 e os anexos 1, 2, 3 e 4 da Lei nº 8.232, de 27 de dezembro de 1994;

Considerações: Sugerimos a revogação por completo da Lei nº 8.232 que estabelece condições para a Instalação de Pólos Geradores de Tráfego pois a mesma está contemplada na Presente Lei, com exceção ao Art. 12 e o Anexo 5.

Proposta: Incluir Art. 12 e o Anexo 5 na presente Lei e quando o Plano de Mobilidade for aprovado cancelar o disposto neste Artigo da LPOUS.

TÍTULO V -

Considerações: Incluir na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo a criação de um grupo de gestão, monitoramento e acompanhamento.

Proposta: Para a verificação e checagem dos parâmetros colocados nesta Lei fica criado o Grupo de Gestão da LPOUS com a participação do CMDU.

Parágrafo único: O grupo é responsável pela revisão e aperfeiçoamento da Lei. Após comprovação técnica de ineficácia de algum Artigo da Lei, poderá ser alterado o parâmetro em questão, a qualquer momento, através de dispositivo legal.

ANEXO II - MAPA DE ZONEAMENTO

Rever o quadrante ZM4 no trecho entre a Avenida Prefeito José Nicolau Ludgero Maselli, Rua Proença, Rua Doutor Quirino, Rua Uruguaiana e Avenida Moraes Salles.

Proposta: Colocar o quadrante citado acima como ZC4.

Rever o quadrante ZM1 no trecho entre a Rua Doutor Franz Wilhelm Daffert, Avenida Luiz Smanio, Rua Dona Rosa de Gusmão e Avenida Imperatriz Leopoldina.

Proposta: Colocar o quadrante citado acima como ZC2.

Rever o quadrante ZM2 no trecho entre a Rua São Salvador, Rua Azarias de Mello, Rua Olávio Machado, Rua Paula Bueno, Rua Doutor Lopes Trovão, Rua Adalberto Maia, Rua des Campos Maia, Rua Castro Alves, Rua Dona Maria Umbelina Couto, Rua Baroneza Geraldo de Rezende, Rua Paula Bueno, Rua Dona Ana Gonzaga, Rua Dona Margarida de Campos, Rua Paula Bueno e Rua Dr. Carlos Mendes de Paula.

Proposta: Colocar o quadrante citado acima como ZC2.

Rever o quadrante ZAE-A, da região do CIATEC.

Proposta: Mesclar a região do CIATEC também com zonas mistas para que haja possibilidade de habitações próximas ao local de trabalho.

ANEXO III - TABELA 2 - PARÂMETROS POR ZONEAMENTO

Proposta 1: Alterar conforme o texto dos Art. 77 e Art. 80 conforme proposto pelo Conselho.

Proposta 2: Na tabela em observações na ZM1 a tipologia HMH alterar para lotes maiores que 5.000 e não 3.000 como consta no texto.

Proposta 3: Em observações item 1 cita conforme Art. 77 arrumar para Art. 74.

ANEXO V - TABELA 1 - QUANTIDADE DE VAGAS

Considerações: Quantidade de vaga: Na tipologia H MV, além de 01 vaga por unidade habitacional (UH), há exigência de vagas de motos e bicicleta (a cada 20UH 1 vaga) / vagas rotativas (a cada 20UH 1 vaga) / 2% de vagas PCD e 5% vagas Idoso, inviabiliza o empreendimento. Isso aumenta de 18% a 22% a quantidade de vagas necessárias.

Proposta 1: Tamanho de vaga: Arrumar a tabela conforme a proposta do CMDU para o TÍTULO III - Capítulo II - Seção VII - Art. 92 de exigir vagas para deficientes e idosos nas tipologias HMH e H MV.

Proposta 2: Retirar a exigência de vaga rotativa interna ao condomínio, podendo ter acesso externo ao empreendimento.

CONCLUSÃO

O CMDU - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano solicita que assim que aprovada a presente Lei, seja elaborada, no prazo máximo de 6 (seis) meses, a revisão da Lei Complementar nº 9, de 23 de Dezembro de 2.003, que dispõe sobre o código de Projetos e Execuções de Obras e edificações.

Sugerimos uma revisão no conceito de densidade, convertendo o parâmetro de "unidades habitacionais por hectare" (UH/HA) para "habitantes por hectare" (HAB/HA), respeitado o coeficiente de aproveitamento.

Assim, com as ressalvas apresentadas, o Parecer do CMDU é FAVORÁVEL à aprovação do Projeto de Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo do Município de Campinas.

Campinas, 01 de agosto de 2018

PROFº JOÃO MAMUEL VERDE DOS SANTOS
PRESIDENTE DO CMDU