

CARACTERIZAÇÃO URBANA

Alterações do Perímetro Urbano

A área urbana do município de Campinas atualmente conta com 388.900.000m². Para compreendermos esta metragem e figura final, se faz necessário entendermos determinadas ações que contribuíram para definí-la, o que pretendemos explicitar na seqüência, bem como verificar como este instrumento de controle urbano foi alterado e quais os resultados advindos destas alterações.

Para o desenvolvimento dessa análise partiremos de dados disponíveis na Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente que remontam à década de 50, sobre as leis que definiram o perímetro urbano, em que pese não ser essa a primeira legislação relativa a questão. Além desses dados, também foi usada como fonte de pesquisa a dissertação de mestrado acerca do *Histórico da ocupação do solo no município de Campinas – 2002 - Arqta. Rosana Bernardo – SEPLAMA/PMC*. Assim, temos que a lei nº 737 de 1952 definiu 41.216.000 m² de área relativa ao perímetro urbano legalmente instituído no município de Campinas.

Analisando-se a planta que apresenta as alterações ocorridas no perímetro urbano do município de Campinas (vide mapa da Evolução do Perímetro Urbano), verifica-se que até 1969 a ampliação dos limites legais deu-se pela incorporação de áreas lindeiras ao perímetro anteriormente instituído. Tal incorporação até o final da década de 1960 acrescentou aproximadamente 30.652.000 m² à área urbana, representando um acréscimo de 70% de área nesse intervalo de 17 anos, tendo essas alterações sido produzidas por duas leis relativas à sede do município.

Esses anos correspondem ao período em que se implanta a cidade com características industriais, com várias indústrias de grande porte e de capital estrangeiro aqui se estabelecendo, com aumento significativo da população operária e do número de habitantes dado o volume de migração verificado no período, proliferação de loteamentos e o aparato estatal totalmente desguarnecido para poder orientar esse crescimento.

Na década de 1970 ocorreram oito alterações de perímetro relativas à sede do município, de um total de 11 verificadas na década, resultando em um acréscimo de 69.390.210 m² de área, o que corresponde a um acréscimo de 96% de área passível de parcelamento, alterações estas que dobraram a área urbana do município (1973 a 1976, prefeito Lauro Péricles; 1977 a 1982, prefeito Francisco Amaral).

Tais modificações do perímetro num espaço de 6 anos são extremamente peculiares pelas quantidades das mesmas, e suas respectivas pontualidades, senão vejamos para a sede :

Lei	Acréscimo (m²)
4.337 / 1973	296.000,00
4.480 / 1975	116.000,00
4.555 / 1975	1.958.000,00
4.591 / 1976	334.000,00
4.638 / 1976	168.000,00
4.661 / 1976	2.440.000,00
4.749 / 1977	63.250.533,00
4.937/ 1979	827.677,00

Note-se que no ano de 1975 ocorrem duas alterações, no ano de 1976 três alterações, sendo que no período destacado, estas alterações mudam de dimensões, atingindo área de 1.958.000,00 m².

Destaca-se o ano de 1977 em que, através da Lei 4.749 de 11 de novembro, amplia-se consideravelmente o traçado do perímetro sendo incorporado ao mesmo uma área com aproximadamente 63.250.533,00 m².

Provavelmente essa ampliação tenha ocorrido para ajustar legalmente dentro do perímetro as ampliações e aprovações de loteamentos efetuadas anteriormente, uma vez que até 1976 o perímetro urbano era de 77.180.000,00 m² e em 1968 a área urbana contava com 110.129.000,00 m², ou seja, existia uma quantidade

significativa de áreas parceladas e ocupadas fora do perímetro urbano legal. Podemos inferir que esta ampliação do perímetro, portanto, tenha tido um cunho de regularização das aprovações mencionadas. Da mesma forma, as alterações do perímetro que incluem áreas menores, pela dimensão das áreas e por suas localizações, também parecem atender a interesses bastante específicos.

Essas alterações passam a ocorrer no período identificado como o Primeiro Choque do Petróleo (1971-1978), o qual afeta duramente a economia brasileira. O crescimento econômico desacelera-se e a ação do capital muda de interesse. Inicia-se a ocupação das áreas infra-estruturadas com o uso em larga escala dos recursos do SFH, materializando-se no espaço urbano dois processos gerados pela ação do capital imobiliário, a verticalização das áreas mais centrais e a horizontalização da periferia.

Este crescimento e aprovações de atividades urbanas na área rural continuaram a ocorrer, sendo que em 1980, o prefeito Francisco Amaral, em decorrência da imposição da Lei Federal 6.766 de 19.12. 79 (Lei Lehmann) estabelece no município o perímetro de expansão urbana, onde somente seria admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana.

Em atendimento à lei citada, o Departamento de Urbanismo da Secretaria de Obras, à época, elaborou estudo para definição da área de expansão urbana, estudo esse que gerou a Lei 5.001 de 9 de julho de 1980.

Conforme informações de técnicos da Prefeitura, essa proposta considerou basicamente para definição do novo perímetro os pedidos de parcelamento aprovados, bem como aqueles que se encontravam em tramitação nos órgãos públicos da administração municipal.

A partir dessa identificação, foi definido o perímetro da zona de expansão urbana sem, contudo, ter sido questionada a oportunidade ou até mesmo a necessidade de se parcelar novas áreas no município. Daí se explica porque esse traçado por vezes apresentava linhas que se deslocavam em direção à periferia, apresentando uma forma final bastante tortuosa. Além dessa questão, vale destacar que as regras de parcelamento para a área situada na zona de expansão urbana eram iguais às regras fixadas para o perímetro urbano.

Logo após a aprovação dessa lei, surgem, no ano subsequente, demandas para nova modificação do perímetro de expansão urbana. Conforme argumentos encontrados nas justificativas do trabalho pesquisado, deixou-se de incluir loteamentos já aprovados e outros em fase de aprovação com os quais a SANASA, órgão responsável pelo abastecimento e saneamento do município, já mantinha compromisso de fornecimento de água.

Em 16 de março de 1981, o vereador Lucídio Cazoti propõe que esses loteamentos já aprovados, bem como os que estavam em fase de aprovação, fizessem parte da área de expansão urbana.

Argumenta o vereador: “Constatou-se que os loteamentos em aprovação estavam bastante dispersos pelo município, alguns até isolados. Apesar disso procurou-se agrupar esses loteamentos, quer através dos próprios loteamentos, quer através de corredores de expansão de molde a tornar mais econômica a implantação dos equipamentos urbanos e comunitários” (Prefeitura Municipal de Campinas-1981, vol.1)

Com o novo estudo ocorre um acréscimo de 76.335.920 m² à área anteriormente fixada pela Lei 5.001/80, que era de 151.414.000 m². Assim, o perímetro da zona de expansão urbana é novamente modificado e passa a ser definido pela Lei 5.120/81 em 227.749.920 m².

Considerando-se o perímetro estabelecido pela lei 4.937 de 1979 que definiu como área urbana 141.258.210 m², bem como a área definida pela zona de expansão urbana de 227.749.920 m², também passível de parcelamento urbano, podemos dizer que esta incorporação resultou em uma área urbana da ordem de 369.008.130 m², qual seja uma ampliação de 160%, o que define praticamente 46% da área do município, em 1979, como área urbana, passando a permitir a horizontalização do município através da abertura de novas frentes de parcelamento. A extensão total do município perfaz 796,4 km².

Em que pese a justificativa utilizada para o encaminhamento do referido projeto, ao se analisar as áreas definidas como de expansão urbana na nova proposta, nota-se que algumas das chácaras e fazendas incluídas (Fazenda Sete Quedas, Chácaras São Martinho, Coudelaria do Exército), permanecem até hoje

com atividade rural, sendo que outras iniciaram recentemente seu processo de ocupação.

Essa inclusão de 76.335.920 m² de área, um ano após a promulgação da Lei 5.001 de 1980, acresce ao perímetro de expansão urbana uma área não necessária ao crescimento urbano, respondendo muito mais aos interesses de proprietários de terras, do que propriamente à lógica de um crescimento ordenado.

Tal questão se destaca uma vez que, ao transformar-se uma área rural em área passível de parcelamento urbano, passa-se a permitir o uso habitacional e demais usos complementares ao mesmo, o que, além de valorizá-la, exige a implantação de equipamentos e infra-estrutura, que muitas vezes oneram em demasia o poder público dadas as suas localizações. Por outro lado, esses mesmos equipamentos tornam-se ociosos pois poderiam estar localizados em áreas mais densas e com maior demanda.

A lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979 – Lei Lehmann - em seu artigo 3º estabeleceu que somente seria admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

Ocorre que a definição da área de expansão urbana, estabelecida por lei, somente delimitou um perímetro sem estabelecer quais os critérios que deveriam nortear a ação do parcelamento na área situada entre o perímetro urbano e a zona rural, permanecendo os mesmos critérios definidos para a área urbana. Assim, em que pese a definição do traçado da Zona de Expansão Urbana, a mesma continuou permitindo o parcelamento em 369.008.130 m² do município.

No ano de 1994, através da Lei 8.161, que passa a definir o novo perímetro urbano do município, foi produzida modificação onde o perímetro praticamente se justapõe ao traçado da zona de expansão urbana, ocorrendo acréscimo de aproximadamente 1.989.879 m² ou 198,90 ha, resultando em uma área de 388.900.000 m² ou 38.890 ha.

Em 1997 esse perímetro sofre um pequeno acréscimo para atender à implantação de uma indústria que pretendia se instalar no município de Campinas, tendo a mesma negociado a compra de uma área rural situada ao sul do município.

Conforme estudos efetuados em 1995 pela Secretaria de Planejamento, que subsidiaram a elaboração do Plano Diretor do município aprovado pela Lei

Complementar nº 4 de 1996, Campinas contava nesta data com 13.832 hectares de glebas não parceladas e com 6.538,43 hectares de lotes vagos oriundos de áreas parceladas, o que pode ser verificado detalhadamente na tabela a seguir.

SOMATÓRIO DAS ÁREAS VAGAS NO MUNICÍPIO EM HA					
mz	gl. n parc.(ha)	total lotes	lotes p/ha	total lotes	lotes p/ha
	1995	1993	1993	2005	2005
1	1.289,99	5.390	467,02	6.911	660
2	558,24	2.812	794,46	3.219	321
3	4.285,60	11.058	712,18	12.538	1.410
4	2.184,44	31.053	1.943,82	27.862	1.792
5	3.196,34	25.984	1.835,99	22.427	1.396
6	1.871,60	7.324	430,86	6.316	399
7	445,85	15.468	354,10	15.479	704
Total	13.832,06	99.087	6.538,43	94.752	6.682

Fonte: Caderno de Subsídio do Plano Diretor 1995 e cadastro do IPTU 2005.

Considerando que pelos dados acima apresentados tínhamos 13.832,06 ha de glebas não parceladas e 6.538,43 ha de lotes vagos o que totaliza 20.370,49 ha de área sem ocupação em 38.890 ha de área urbana, isto significa dizer que 52,37% desta área urbana encontrava-se vazia, sendo um terço do total em lotes vagos e dois terços em glebas não parceladas. Conforme dados do Cadastro IPTU – 2005, a quantidade de lotes vagos parece ter permanecido inalterada (vide mapa Densidade de Lotes Vagos no Perímetro Urbano).

Dentro das áreas parceladas que apresentavam lotes vagos e das glebas não parceladas, estimou-se que seria possível acomodar aproximadamente 2.381.364 milhões de habitantes, supondo-se a mesma densidade.

Essa constatação levou à proposição, no Plano Diretor de 1996, de se orientar o desenvolvimento urbano buscando adensar as áreas vagas, como forma de se otimizar a infra-estrutura já implantada, na tentativa de se conter o crescimento periférico e desordenado que o município vinha apresentando até então. Entendemos que essa orientação deverá ser mantida na revisão do Plano Diretor

como uma das políticas que nortearão o processo de desenvolvimento urbano do município.

No entanto, tal orientação não foi considerada, à época, e foi promulgada a lei 8.853/96, que dispunha sobre a fixação de critérios para a criação de Bolsões Urbanos na área rural do município, abrindo, dessa forma, a possibilidade de implantação de edificações e ou empreendimentos para fins urbanos nas áreas rurais das macrozonas 2, 3 e 5, a critério dos órgãos técnicos.

Essa abertura de parcelamento da área rural praticamente ampliou o perímetro passível de parcelamento em aproximadamente 130.000.000 m², o que correspondeu a um acréscimo de 33,42 % de área. Essa lei foi revogada pela Lei nº 12.032 de 21 de junho de 2004.

Cabe aqui salientar que o argumento comumente utilizado pelos proprietários de terras rurais para transformá-las em áreas urbanas prende-se à possibilidade de ser aportada pelos mesmos a infraestrutura necessária à instalação e funcionamento dos loteamentos. No entanto, a indução descontrolada que essas ocupações podem causar, bem como a maior dificuldade do poder público em fiscalizar as áreas rurais não é considerada.

Conforme Cândido Malta Campos Filho (1989) “Todas as atividades, tanto as comerciais, de moradia, de produção artesanal e industrial como também as outras, sempre procuram a melhor localização no território, de preferência junto a um caminho. Quanto mais esse caminho der acessos às demais atividades, de que dependa qualquer atividade, mais atividades se instalarão ao longo dele e mais tráfego por ele passará. Quanto mais tráfego por ele passar, mais atividades serão atraídas para ali se instalarem, e assim sucessivamente”.

Com efeito, a delimitação do perímetro urbano foi alterada dezoito vezes ao longo do período analisado, qual seja 1952 a 2000, assegurando invariavelmente ganhos imobiliários para os proprietários dessas áreas, e seguramente uma demanda social para o poder público, que sem sombra de dúvida se traduz em custos financeiros.

Nos últimos meses da administração do prefeito Francisco Amaral, a Câmara Municipal de Campinas, através da lei nº10.617 de 2000, altera novamente o perímetro urbano inserindo várias áreas a este traçado, as quais estavam situadas

ao norte do município. Essa lei incorpora áreas de fazendas e haras, que já haviam sido objeto de consulta junto ao poder público municipal, para transformação em bolsões urbanos, tendo obtido manifestações negativas das diversas áreas técnicas.

Apesar dessas manifestações negativas, foi aprovada a inclusão dessas áreas no perímetro urbano do município, as quais representavam aproximadamente, 4.698.423,57 m² ou 469 ha. Esta lei ficou *sub-judice*, mas foi julgada e considerada inconstitucional.

Mais recentemente houve outra iniciativa de alteração do perímetro, através da lei nº12.082 de 2004 de autoria do executivo a qual também ficou *sub-judice* em função de ação direta de inconstitucionalidade promovida pelo Ministério Público, tendo seus efeitos sido suspensos.

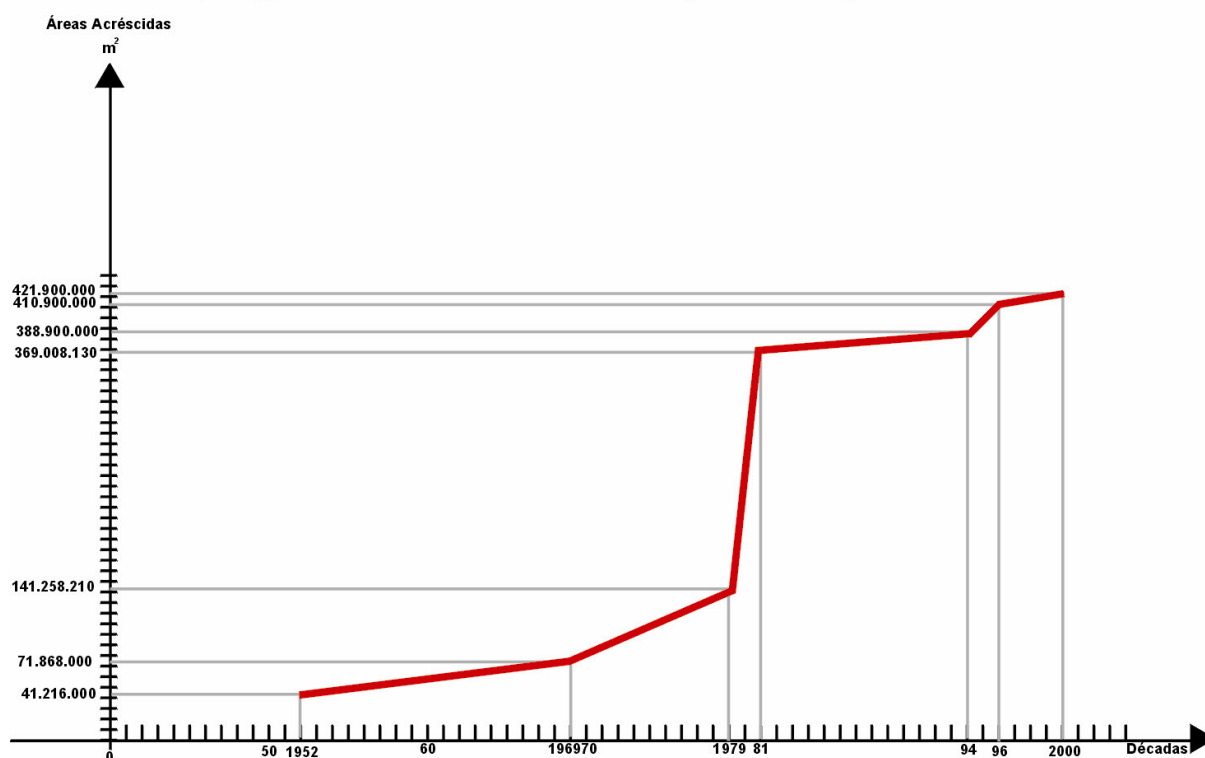
A tabela a seguir procura identificar, através dos dados levantados, os períodos de maior acréscimo de áreas ao perímetro urbano.

Ampliação do Perímetro Urbano Legal no Município de Campinas			
1952 / 2000			
Ano	Área do perímetro m2	acrécimo	%
1952	41.216.000	30.652.000	74
1969	71.868.000	69.390.210	96
1979	141.258.210	227.749.920	160
1981	369.008.130	1.989.870	5
1994	388.900.000	130.000.000	33
1996	410.900.000	11.000.000	2,5
2000	421.900.000		

Obs. 1981 – Zona de Expansão Urb
1996 – Lei de Bolsões Urbanos.

Identifica-se o período situado entre 1969 e 1981, anteriormente destacado, como o de maior interesse imobiliário com terras no município tendo sido incorporados ao perímetro urbano ao longo dos anos 297.140.130 m² de área passível de parcelamento, afirmação esta que pode ser verificada pelo gráfico a seguir.

Ampliação do Perímetro Urbano Legal ao Longo das Décadas



Nos últimos 50 anos, portanto desde 1952 até 2000, assistimos à transformação de 1.000 % de rural do município de Campinas em área urbana.

Crescimento Urbano

Após a leitura da alteração do perímetro, daremos início a avaliação do crescimento urbano.

É importante efetuar esta distinção dado que a alteração do perímetro nem sempre corresponde a sua efetiva ocupação. Para tanto utilizou-se como metodologia a leitura de vários vãos aerofotogramétricos realizados para o município, além da interpretação de imagens de satélite, a partir das quais efetuou-se o mapeamento das áreas sob intervenção.

Analisando o crescimento urbano do município (vide mapa do Crescimento Urbano), verifica-se que até os anos 40 o crescimento obedeceu a uma certa lógica de contigüidade, crescendo ao redor do centro urbano.

A manutenção dessa ordem de crescimento horizontal pode ser entendida, dentre outros fatores, pela existência do Plano desenvolvido por Prestes Maia e transformado em normativa pelo Ato 118 de 1938, o qual conferia uma certa ordem ao crescimento urbano.

Os anos 40 e os anos 50 assistiram no entanto a considerável incorporação de áreas à mancha urbana. Nos anos 40, houve um acréscimo de 26.836.000 m² à área preexistente o que representa um acréscimo da ordem de 217% de área, sendo que a cidade então mais do que duplica a sua área. Nos anos 50 permanece essa tendência, sendo verificada a incorporação de 36.662.000 m², o que representa mais 93% de área acrescida. Tal ampliação pode encontrar explicação pelo elevado número de loteamentos aprovados nesses dois períodos, sendo que na década de 1940 foram aprovados pelos órgãos públicos 81 loteamentos e na década de 1950 foram aprovados 322 loteamentos.

No início da década de 1950, época em que Miguel Vicente Cury era prefeito, já se verificam intervenções ocorrendo fora da forma anteriormente identificada, com uma mancha urbana mais desconectada indo em direção à região sudoeste e com parcelamentos bastante esparsos e distantes da malha urbana, localizando-se ao redor do aeroporto de Viracopos.

Nessa época, Campinas apresentava condições bastante peculiares em termos de localização geográfica, e já contava com um sistema rodoferroviário que convergia para o município advindo do Estado e de outras regiões do país.

A Rodovia Anhangüera teve sua inauguração na década de 50 e o aeroporto de Viracopos, fundado na década de 30 e situado na região sudoeste, teve grande desenvolvimento nos anos 50 quando era utilizado comercialmente pelas empresas aéreas brasileiras, sendo que posteriormente, em 1960, foi homologado para operações internacionais.

A existência de um equipamento de tal envergadura nesse local, com certeza, funcionou como um dos pontos de atração para novos parcelamentos, haja vista a quantidade de loteamentos aprovados na década de 50 no município e em especial nessa região, o que pode ser evidenciado no mapa denominado Loteamentos Aprovados, situada no anexo, bem como na tabela a seguir.

Total de Loteamento Aprovados por Décadas	
Município de Campinas	
década	total de loteamentos
1920	24
1930	42
1940	81
1950	322
1960	66
1970	70
1980	121
1990	60

Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas, Seplama.

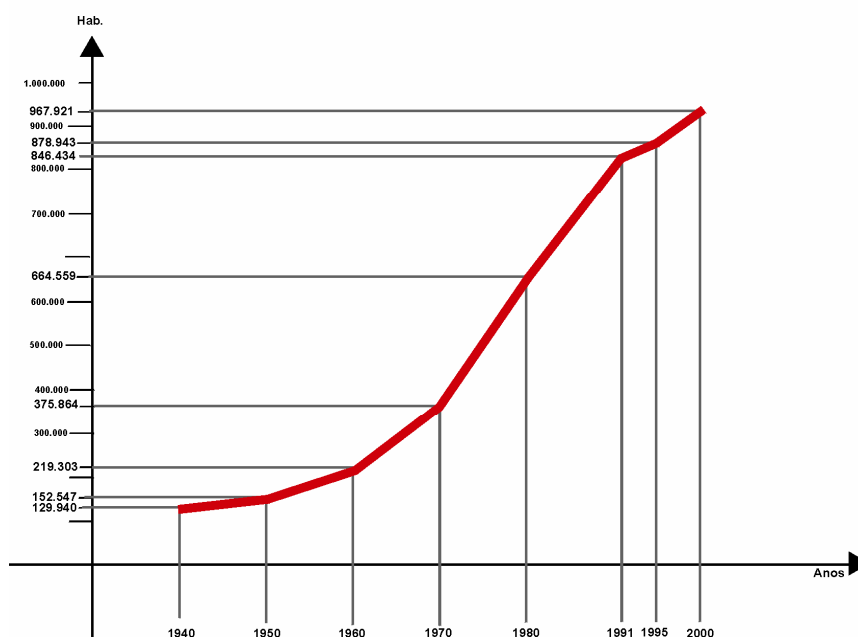
A partir dos anos 50 então, o crescimento urbano ocorreu com o predomínio da expansão horizontal e da abertura de novos loteamentos, produzindo uma mancha urbana com grandes vazios e ocupação rarefeita.

A Campinas dos anos 50 também assistiu a acentuado incremento de população, a qual cresceu a taxas de 3,70% ao ano.

Evolução da População do Município de Campinas 1940/2000		
Ano	População	Taxa de Crescimento (%a.a.)
1940	129.940	1,62
1950	152.547	3,70
1960	219.303	5,54
1970	375.864	5,86
1980	664.559	2,22
1991	846.434	1,39
1996	878.943	1,58
2000	967.921	

Fonte: Sumário de Dados – População da Região de Campinas, 1993-PMC.
Sumário de Dados – População de Campinas e Região, 1998-FIBGE.

Crescimento Populacional ao Longo das Décadas



Na década de 1960 no período situado entre 1962 e 1968 – período em que estavam a frente do executivo os prefeitos Miguel Vicente Cury, Rui Hellmaister Novaes e Orestes Quércia -, verifica-se o mesmo movimento, qual seja, o crescimento no entorno da mancha urbana já consolidada e intervenções desconectadas desta mancha, surgindo ocupações tanto ao norte do município, distando 15 km do centro urbano, assim como ao sul.

A década de 1960 também apresentou incremento de área da mancha urbana, não tão significativa em termos percentuais quanto as anteriormente mencionadas, mas ainda assim de relevância em termos de quantidade de área sob intervenção.

Verificou-se no período 1962/1968 uma ampliação da ordem de 45%, o que corresponde a 34.311.200 de m² acrescidos à área urbana, tendo ocorrido na década de 1960 a aprovação de 66 novos loteamentos.

Posteriormente, a partir dos anos 70, com a consolidação do processo de industrialização do município, a expansão urbana apresentou um grande dinamismo, verificando-se o adensamento da ocupação em algumas regiões.

O período situado entre 1968 e 1978 apresentou um crescimento de área da ordem de 38% representando 42.263.200 m² de área, número esse também significativo e dentro dos mesmos padrões já identificados, ou seja, crescimento ligado à área consolidada e crescimento esparsos em áreas periféricas. Nessa década foram aprovados pelos órgãos públicos 70 novos loteamentos. Vale destacar que se verifica nessa década uma tendência de novos loteamentos situados mais ao norte e ao leste do município, tendo na década de 1950 o peso maior ficado com a região situada após a rodovia Anhangüera. (vide mapa Loteamentos Aprovados no anexo)

Também na década de 1970 deslocaram-se para Campinas e entorno imediato importantes plantas industriais de autopeças, de componentes para produção automobilística, a fábrica de ônibus da Mercedes Bens, do setor mecânico, material elétrico, que aliadas ao incremento da população advinda da migração (63,8% paulistas, 11,5% mineiros, 8,7% paranaenses e 16,0% de outros estados) além dos novos habitantes nascidos durante os anos 1970, acrescentaram à

população novos habitantes, o que equivale dizer uma cidade de Ribeirão Preto de então.

Pela análise da tabela Evolução da População do Município de Campinas 1940/2000, fica evidente que na década de 1970 o município de Campinas apresentou uma das maiores taxas de crescimento populacional já verificadas, correspondendo a 5,86% ao ano, o que vale dizer que entre os anos de 1970 e 1980 houve um acréscimo de 288.695 novos habitantes na cidade, ou uma cidade de porte médio. Tais fatores também respondem pelo incremento de loteamentos aprovados na década de 1970 e 1980.

Além dos fatores anteriormente mencionados como indutores de crescimento, cabe remarcar o papel da COHAB que também funcionou como forte indutora de crescimento desta mancha urbana, na medida em que para solucionar a demanda por habitações populares passa a estocar áreas de uso rural e sem infra-estrutura nesta época, as quais se apresentavam mais vantajosas devido aos seus respectivos preços.

O intenso processo de periferização experimentado marcou profundamente o perfil da aglomeração, provocando graves conseqüências urbanas e sociais, como a deterioração do sítio natural e da qualidade do meio ambiente, o desajuste das redes de infra-estrutura urbana, o agravamento dos problemas sociais da periferia e a constituição de espaços segregados destinados exclusivamente à população de baixa renda. Além disso, algumas intervenções tiveram um papel de valorização das terras intermediárias em função de que, para atender à demanda por infra-estrutura nessas áreas periféricas, o poder público era obrigado a estendê-las, beneficiando as áreas que eram atravessadas pelos mesmos.

Os anos 1980 também apresentam ampliação da mancha urbana, sendo que no período compreendido entre 1982 e 1989 houve um acréscimo de 13% de área, correspondendo a 24.465.000 m², ampliação esta que mantém a mesma dinâmica evidenciada ao longo dos anos. Apresenta-se também neste período número significativo de loteamentos aprovados, sendo os mesmos da ordem de 121.

Com a criação da Lei Lehmann (Lei n° 6766/79), que normatizou as práticas de parcelamento, houve uma redução no processo de parcelamento, dificultando sua

implantação. Ao mesmo tempo, no final da década de 80, houve o aparecimento de condomínios residenciais fechados, o que se acentuou na década seguinte.

Na década de 1990 verifica-se o crescimento da malha urbana em direção à periferia, mantendo-se a dinâmica de aprovação de novos loteamentos, uma vez que foram aprovados 60 novos loteamentos.

Cabe ressaltar, ao final desta análise, que no município de Campinas houve períodos mais significativos em termos de crescimento urbano, destacando-se dessa leitura as décadas de 1940 e 1950. No entanto, sempre foram verificadas intervenções significativas ao longo dos anos pesquisados. Da mesma forma, em relação ao número de loteamentos aprovados, também a década de 1950 evidencia-se em relação às demais, sendo mantidos ao longo das décadas, números significativos em relação a novos loteamentos.

A intensa dinâmica de crescimento urbano e econômico que o município apresentou gerou como conseqüência uma mancha urbana desconexa e permeada por vazios urbanos, sujeita por vezes a invasão, por parte daqueles que demandam áreas para moradia. Destaca-se ainda que a falta de continuidade do tecido urbano dificulta a execução de ligações viárias, gerando áreas desarticuladas e, como conseqüência, o carregamento de determinados sistemas e a penalização da população como um todo.

O crescimento da cidade vem se dando, ainda, de forma desordenada, produzindo diferentes realidades, segundo as suas diversas regiões, as quais necessitam de políticas específicas de correção e controle, que busquem um desenvolvimento sustentável e equilibrado.

Ocupação Urbana

As várias leis de Uso e Ocupação do Solo Urbano que disciplinaram o município levaram à formação de um desenho urbano notadamente mononuclear, quer pela própria legislação, quer pelo uso efetivo que se deu ao solo urbano.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo atualmente em vigência é a Lei nº 6031 de 1988, que definiu dezoito zonas de uso e ocupação do solo. Essa Lei, assim como

várias que a antecederam, não contou com estudos técnicos ou plano urbanístico que a precedesse e consolidou o modelo urbano de configuração mononuclear e radiocêntrica.

A seguir descreveremos as características das dezoito zonas de uso instituídas pela Lei 6.031 de 1988. Essa lei encontra-se em vigor até os dias de hoje, tendo sofrido inúmeras emendas de caráter especulativo, tanto por parte do poder executivo quanto por parte do poder legislativo, o que contribuiu para a sua desfiguração ao longo do tempo.

As zonas denominadas 1, 2, 3 e 4 destinam-se aos usos habitacionais unifamiliares e multifamiliares horizontais, podendo ocorrer nas mesmas parcelamento onde os lotes apresentem metragem com 125,00 m² para a zona 1, 200,00 m² para a zona 2, 250,00 m² para a zona 3 e 500,00 m² para a zona 4. Os usos comerciais e de prestação de serviços para essas zonas de uso referem-se a usos locais, tais como padarias, farmácias, açougues, chaveiros etc. Cabe aqui destacar que a zona 1 referia-se basicamente à possibilidade de edificação de lotes a serem destinados a bairros populares, atendendo à população de baixa renda. Posteriormente, com a edição da Lei de EHIS – Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, essa possibilidade se estendeu para o município todo, com exceção de algumas zonas de uso, contribuindo para a descaracterização das zonas inicialmente planejadas.

Ressalta-se também que nas zonas 1, 2 e 3 é permitida a consulta para utilização de parâmetros construtivos que possibilitam a verticalização, tanto para o uso habitacional quanto para o comercial e de prestação de serviços, dentro de determinadas exigências relativas ao tamanho da área sob consulta. Essa liberação ficava anteriormente condicionada a uma consulta endereçada à COMAPE- Comissão Municipal de Análise de Projetos Especiais, criada pelo decreto 10.554 de 2 de setembro de 1991, composta por diversos setores da administração, os quais, após análise e manifestação, opinavam favoravelmente ou não em relação a consulta. Essa deliberação da COMAPE dependia ainda de ratificação do Secretário de Planejamento, a quem a Comissão se subordinava. Atualmente, nas zonas onde são permitidos estudos específicos, a análise está sendo centralizada pela SEMURB – Secretaria Municipal de Urbanismo.

As zonas 5, 6, 7 têm como característica a possibilidade da habitação multifamiliar vertical, podendo ocorrer nas mesmas, usos mistos ou exclusivamente comerciais e de prestação de serviços. A zona 8 permite apenas a ocupação residencial multifamiliar horizontal.

As zonas 9 e 10 destinam-se basicamente ao uso misto, podendo ocorrer o comércio e a prestação de serviços de caráter mais geral.

As zonas 11, 12 e 13 têm característica comercial e de prestação de serviços podendo, no entanto, ocorrer também a verticalização para a habitação coletiva. A zona 13 estabelece o coeficiente de aproveitamento 3, o que permite altas densidades bem como construções de maior porte. Também na zona 11 é passível de ocorrer consulta para estudos específicos objetivando a utilização de parâmetros mais flexíveis em termos de uso e ocupação.

As zonas 14, 15 e 16 são destinadas ao uso industrial, sendo que a zona 14 permite o uso industrial não incômodo, a zona 15 permite a implantação de indústrias incômodas e a zona 16 destina-se a distritos industriais e de tecnologia avançada.

A zona 17 refere-se basicamente ao centro da área urbana do município de Campinas, destina-se a usos habitacionais coletivos e a atividades comerciais e de prestação de serviços mais abrangentes. Para a zona 17 foi definido o coeficiente de aproveitamento igual a 5.

A zona 18 é uma zona de preservação ambiental e de edificações sócio culturais, estando a mesma localizada ao longo de mananciais e de grandes áreas institucionais situadas no interior da malha urbana.

Tem sido uma demanda recorrente por parte da comunidade técnica a revisão desse diploma legal, usando como justificativa a necessidade de ajuste a realidade atual, devido ao tempo decorrido desde a edição da lei, bem como a necessidade de simplificação das categorias de uso e parâmetros construtivos .

Os dados sobre o crescimento urbano do município de Campinas demonstraram que até o início dos anos 1950 o crescimento físico de Campinas estaria até certo ponto contido, dando-se basicamente pela incorporação de terras contíguas às áreas de urbanização já consolidada (vide mapa do Uso Real do Solo).

A partir da década de 1950, como visto anteriormente, o crescimento urbano assume um novo padrão, passando a se dar pelo parcelamento de áreas esparsas e afastadas da malha urbana já consolidada.

Na década de 1970 quando se consolida o processo de industrialização do município, desencadeia-se um forte movimento de horizontalização e periferação com forte presença de vazios urbanos.

Já o adensamento urbano foi ocorrendo em função, principalmente, da intensificação da ocupação vertical na região central da cidade, com disseminação por toda a área urbanizada consolidada.

Constata-se, já a algum tempo, que a distribuição das atividades urbanas caracteriza-se pela concentração na área central das atividades terciárias (comércio e serviços) mescladas ao uso residencial, com avanço dessas atividades nos bairros de urbanização consolidada contíguos ao centro.

A área central da cidade vem, progressivamente, sofrendo com a excessiva concentração de atividades, que, aliada às condições do sistema viário de transporte, tem gerado, especialmente no centro histórico, a deterioração física e ambiental do espaço. Soma-se a isso uma nova realidade, qual seja a crescente ocupação do solo público da região central pelo trabalho informal não autorizado, o dos chamados camelôs.

Por concentrar fluxo considerável de transeuntes, o centro da cidade é a região que mais atrai os informais, uma vez que dependem da movimentação de pessoas para comercializar os mais diferentes produtos, que variam de eletro-eletrônicos à roupas, de cigarros à alimentos, entre outros. Vias como a Rua Álvares Machado e o entorno dos Terminais Mercado e Central têm sido o exemplo dessa ocupação informal do solo público, necessitando de uma intervenção adequada.

A essa concentração na área central se contrapõe a carência de atividades de comércio e serviços nos bairros periféricos, especialmente nos da região oeste, verificando-se também atividades terciárias ao longo de eixos viários estruturais e de ligação com a área central. Ao mesmo tempo, novas manchas desse tipo têm surgido, quase sempre em função de empreendimentos de impacto e em alguns casos à revelia da atual legislação de uso e ocupação do solo.

Por outro lado, a implantação na cidade de grandes empreendimentos de comércio e serviços, como shopping centers, hipermercados e similares, contribuem para modificar a dinâmica da localização das atividades, e vem reforçar o papel polarizador de Campinas no âmbito regional e no atendimento à demanda dos municípios vizinhos ou até mesmo de outros Estados.

A expansão urbana, marcada pela horizontalização e periferização dos espaços urbanizados, com a formação de vazios urbanos, como vimos, determinou, em grande medida, a intensificação do processo de conurbação de Campinas com os municípios limítrofes.

Esse padrão de ocupação urbana consolidou-se principalmente no vetor oeste de expansão da cidade, configurando as áreas situadas além da rodovia Anhangüera, na direção dos municípios de Sumaré, Hortolândia, Monte-Mor e também na direção de Indaiatuba.

A expansão urbana ao longo da via Anhangüera se deu principalmente em função do padrão de instalação industrial do processo de interiorização do desenvolvimento, que privilegiou grandes eixos rodoviários regionais. Quase não existe descontinuidade de ocupação, ao longo desse eixo, configurando uma mancha urbana praticamente contínua, que se estende de Vinhedo até Americana, articulando fortemente a economia, o mercado de trabalho e a vida urbana deste conjunto de municípios.

O vetor Anhangüera em direção ao interior caracteriza-se pela localização de populações pobres, expulsas de áreas urbanas mais valorizadas, principalmente nos municípios de Hortolândia e Sumaré, limítrofes de Campinas na sua porção oeste. Ao contrário deste vetor, em direção a Valinhos e Vinhedo, verifica-se uma ocupação diferenciada de padrão médio e alto.

O vetor de expansão de Indaiatuba, acompanhando o eixo da rodovia Santos Dumont, é hoje uma concentração fabril de grande importância na região. A localização industrial ao longo deste eixo intensificou-se após a abertura do Aeroporto de Viracopos e a instalação do Distrito Industrial de Campinas.

Na área habitacional Campinas apresenta número significativo de população habitando áreas de praças, áreas de risco ou invadindo áreas particulares, em toda a região urbana, mas a maior concentração está na região oeste, onde também se

encontra grande concentração populacional, em sua maioria pertencente à faixa de baixa renda, dado que nesta região o preço da terra urbana é menor e conseqüentemente mais acessível à população.

Situa-se na região sudoeste do município grande parte dos empreendimentos da COHAB (lotes urbanizados, conjuntos horizontais e verticais), bem como loteamentos e conjuntos habitacionais populares de iniciativa privada. A COHAB atuou como poderoso agente indutor da expansão urbana e do crescimento dessa região, com atuação preponderante devido ao valor das terras urbanas, como já mencionado. Os conjuntos habitacionais populares ocorreram quase sempre em terrenos distantes da malha urbana consolidada, o que, por um lado, ampliou a oferta de unidades habitacionais para a população de baixa renda, mas, por outro, potencializou a expansão periférica, trazendo a valorização imobiliária das áreas vazias que tiveram de ser atravessadas pelas redes de infra-estrutura e transportes demandadas pelas populações localizadas em áreas periféricas.

Existem também muitas áreas parceladas e não ocupadas, com grande quantidade de lotes vagos, contribuindo para acentuar a descontinuidade do tecido urbano. Esta é uma das regiões que apresenta grande proporção de lotes vagos no total de lotes do município, bem como o maior número de loteamentos carentes de infra-estrutura da cidade.

Nesta região estão localizados o Distrito Industrial de Campinas e o Aeroporto Internacional de Viracopos, sendo também atravessada pelo corredor de exportação da Fepasa e pelo novo trecho da Rodovia dos Bandeirantes.

É uma área carente de atividades de comércio e serviços mais abrangentes, bem como de áreas verdes e de lazer, especialmente no trecho situado além da Rodovia dos Bandeirantes.

Nessa região localiza-se também a área do Complexo Delta, com suas envoltórias, destinado ao recolhimento e processamento de resíduos sólidos.

O eixo norte, na direção de Barão Geraldo-Paulínia, e Jaguariúna-Mogi Mirim, apresenta-se como outro vetor de expansão da mancha urbana regional. É necessário destacar, que este eixo diferencia-se do vetor sudoeste de crescimento, dado que os loteamentos implantados, são, preponderantemente, de médio e alto padrão. Além disso, o avanço da urbanização, neste caso, deu-se sobre as terras

mais produtivas do Município, do ponto de vista agrícola. Sendo assim, o alto preço da terra, face à sua produtividade, configurou-se como um fator limitante de uma ocupação urbana mais intensiva. Além do que, provavelmente, também definiu o padrão diferenciado de loteamento e de ocupação que se cristalizou nesse eixo norte de expansão.

A região apresenta vazios significativos, além de barreiras físicas representadas por importantes rodovias como a Rodovia D. Pedro I (SP-65), Rodovia Adhemar Pereira de Barros (Campinas-Mogi-Mirim SP-340) e Rodovia Milton Tavares de Souza (Campinas–Paulínia SP-332), sendo esta uma área que deverá ter sua ocupação controlada a curto e médio prazo, principalmente pela necessidade de preservação das suas características ambientais, paisagísticas e rurais.

Possui também bairros consolidados de padrão médio e de padrão popular, mais notadamente na região do distrito de Nova Aparecida, em processo de conurbação com o município vizinho de Sumaré, além de vários núcleos de favelas e ocupações. Registra-se ainda na região e no entorno a presença do TIC (Terminal Intermodal de Cargas), assim também como loteamentos com características industriais principalmente ao longo dos eixos rodoviários.

Verifica-se ainda em alguns loteamentos a existência de lotes vagos, notadamente no distrito de Barão Geraldo. Por outro lado, constatam-se alguns parcelamentos irregulares em chácaras e ainda loteamentos em zona rural. Vale ressaltar que a área rural dessa região possui as terras de melhor qualidade para produção agrícola, cuja vocação deverá ser mantida e protegida da pressão da ocupação urbana. Essa região foi objeto de estudos específicos que resultaram num Plano Local de Gestão Urbana, instituído pela Lei nº 9199 de 1996.

Entre os principais condicionantes da conformação dessa região, destacam-se a existência da Rodovia D. Pedro I, a implantação de vários estabelecimentos comerciais de abrangência regional como a CEASA, os supermercados Atacadão e Makro e mais recentemente o Shopping D. Pedro, conhecido como o maior da América Latina, a instalação de grandes Universidades, a proximidade da Replan e do Pólo Petroquímico a ela associado e a instalação do Pólo de Alta Tecnologia - CIATEC (Pólo I). Além destes, destacamos a presença de hospitais de abrangência

regional como o Hospital de Clínicas da Unicamp, o Centro de Oncologia Infantil Dr. Boldrini, o Centro Médico Campinas e o Hospital Madre Teodora.

A localização de universidades somada à presença do Pólo de Alta Tecnologia caracteriza a região como local privilegiado para a instalação de institutos de pesquisa e indústrias de alta tecnologia e serviços a elas articulados, ao mesmo tempo que tende a consolidar os bairros de padrão médio e alto, principalmente no distrito de Barão Geraldo.

A região situada à leste do município, que concentra os bairros de padrão médio e alto da cidade, é a mais bem servida em infra-estrutura e a mais visada pela produção imobiliária privada. Tem sido alvo de solicitações de fechamento de loteamentos já implantados e em implantação. Essa demanda advém do anseio por segurança de grande parte da população, no entanto, a liberação dessas solicitações tem trazido problemas para áreas já consolidadas, uma vez que não foram projetadas para essa finalidade, bem como acabam se transformando em barreiras de difícil transposição para os moradores dos bairros do entorno.

É a área mais diversificada e de maior dinamismo em termos de transformações urbanas no município. Nela estão localizados alguns importantes vetores de expansão da cidade, como o eixo da Rodovia Heitor Penteado em direção a Sousas, com construções de condomínios residenciais e estabelecimentos comerciais, e parte do eixo da Rodovia D. Pedro I, com implantações de empreendimentos de impacto do tipo shopping centers e hipermercados. A região possui áreas consolidadas em processo de adensamento.

Ainda nesta região é importante ressaltar a existência dos Distritos de Sousas e Joaquim Egídio, que são núcleos urbanos fisicamente isolados da sede do Município, mas com atividades terciárias que permitem sua relativa autonomia.

Essa região, que está definida como APA – Área de Proteção Ambiental – pela Lei Municipal nº10.851/2001, é de especial interesse ambiental para o Município, na medida em que se assenta em paisagem específica. Suas atividades são condicionadas a parâmetros específicos instituídos em função da preservação do seu patrimônio natural, urbanístico e cultural.

A região ao sul do município compreende bairros de renda média baixa e baixa, com muitas favelas e ocupações, destacando-se nela a maior área de ocupação contínua da cidade correspondente ao Parque Oziel e ao Jardim Monte Cristo.

Essa região apresenta ainda muitos lotes vagos e grandes glebas não parceladas, localizadas principalmente próximas à divisa com o município de Valinhos. Na área rural são exercidas atividades agrícolas, destacando-se a produção de frutas.

A região mais próxima ao centro concentra grande número de empreendimentos residenciais verticais de padrão médio e as regiões mais distantes, como Jardim Icaraí, Jardim das Bandeiras, Jardim São José e alguns outros, caracterizam-se como loteamentos residenciais populares.

Podemos citar como principais elementos indutores da estruturação dessa região o parcelamento ocorrido na Chácara Eglantina, que resultou no empreendimento conhecido como Parque Prado, a execução de parte do anel viário Magalhães Teixeira e a execução das vias marginais ao córrego Piçarrão. Estão previstos ainda, a complementação do anel viário e o parcelamento em curso da Fazenda Sete Quedas, que resultou no empreendimento denominado Residencial Swiss Park.

O crescimento desordenado, fruto da ausência de uma política de desenvolvimento urbano, teve como reflexo uma estrutura urbana descontínua, com loteamentos esparsos, sem articulação viária entre si e permeados por vazios urbanos. Essa ausência de uma política de desenvolvimento gerou um centro polarizador, reflexo das leis de uso e ocupação do solo, que o reafirmaram ao longo dos anos com esta função, e áreas periféricas sem o atendimento deste uso, ocasionando toda sorte de problemas que tal estrutura fomenta.

Como destaca Cândido Malta (1989), “O critério em um país pobre como o nosso, com gigantescas carências urbanas, deve ser sempre o de extrair o máximo de possibilidades de adensamento oferecido pela estrutura viária e de transportes“ evitando-se desta forma o parcelamento na área rural.”

No entanto, o que se verifica em Campinas é a negativa dessa afirmação nas áreas intermediárias e periféricas, com um constante parcelamento das áreas rurais e a subutilização dos equipamentos e da infra-estrutura implantada.

Frente à situação descrita, resumem-se a seguir algumas questões urbanas a serem equacionadas:

- o acentuado processo de saturação e degradação do centro;
- a excessiva concentração de atividades terciárias na região central, que se contrapõe à carência dessas atividades nos bairros periféricos;
- o adensamento e a verticalização que ocorrem de forma dispersa por toda a cidade, sem o devido equacionamento do provimento de infra-estrutura e de equipamentos e sem uma avaliação das questões relativas à otimização e a economia das infra-estruturas instaladas e à qualidade do ambiente construído da cidade;
- existência de grande número de glebas e lotes vagos, com infra-estrutura e com potencial para ocupação no interior da área urbana consolidada;
- existência de inúmeras favelas e ocupações com precárias condições de saneamento, em áreas de risco, em áreas institucionais e de preservação;
- localização de habitações de interesse social em áreas distantes da malha urbana, com grandes custos sociais e de extensão de redes de infra-estrutura e de equipamentos;
- avanço da urbanização sobre áreas a serem preservadas.

Diante dessa problemática, elencamos as diretrizes a seguir visando o enfrentamento das questões apontadas:

- controlar a expansão e a ocupação urbana;
- rever a legislação de uso e ocupação do solo;
- rever a legislação que dispõe sobre a implantação de loteamentos fechados;
- desenvolver programa de revitalização da área central;
- fomentar o surgimento de sub-centros;
- estabelecer critérios para a compatibilização de usos com as condições da infra-estrutura instalada;
- incentivar a ocupação dos vazios urbanos infra-estruturados;
- estabelecer critérios de parcelamento, uso e ocupação do solo que garantam adequação aos recursos ambientais;
- manter as características rurais das áreas férteis com uso agrícola;

