CMDU
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
cmdu@campinas.sp.gov.br – (19) 2116-0442

Ofício 12/2017
Campinas, 09 de novembro de 2017

Senhor Presidente,

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano– CMDU, em cumprimento ao disposto na Lei que o rege de se pronunciar sobre planos específicos no que diz respeito ao desenvolvimento municipal e, usando de sua prerrogativa de exarar Parecer sobre o Plano Diretor e toda e qualquer alteração às normas a ele correlatas conforme artigo 174 da Lei Orgânica do Município tem a honra de encaminhar a essa ***Câmara Municipal*** o Parecer referente ao Projeto de Lei Complementar nº 57/2017.

Considerando a complexidade do assunto e a necessidade de análise minuciosa, este Conselho se reuniu por 10 (dez) reuniões extraordináriamente e em 02 (duas) reuniões ordinárias, contando também com diversos encontros entre seus relatores, trabalho este que ora se conclui.

Assim sendo, colocamo-nos a disposição, reiterando protestos de estima e consideração.

Respeitosamente

Arquiteto e Urbanista Fabio Silveira Bernils
Presidente do CMDU

Exmo. Sr. Vereador
Rafael Fernando Zimbaldi
M.D. Presidente da Câmara Municipal de Campinas

PARECER CMDU sobre PROJETO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR

CMDU

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Órgão consultivo dos poderes executivo e legislativo municipais

REF:	PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 57/2017
AUTOR:	Executivo Municipal
RELATORES DO TEXTO:	Alan Cury; Carina Silva Cury; Leôncio Menezes e; Ronaldo Gerd Seifert
RELATORES DOS ANEXOS:	João Manuel Verde dos Santos; Denis Roberto Castro Perez e; Fábio Silveira Bernils
ASSUNTO:	Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico de Campinas
DATA:	08 de Novembro de 2017

INTRODUÇÃO

Este documento visa a analisar e dar Parecer ao Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do Município de Campinas, em 2017. 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 Plano.

O Plano Diretor deve ser um instrumento que oriente todas as ações concretas de intervenção sobre o território. Segundo Renato Saboya, em sua tese de Doutorado sobre o título Concepção de um sistema de suporte à elaboração de planos diretores participativos: *"o Plano diretor é um documento que sintetiza e torna explícitos os objetivos consensuados para o Município e estabelece princípios, diretrizes e normas a serem utilizadas como base para que as decisões dos atores envolvidos no processo de desenvolvimento urbano convirjam, tanto quanto possível, na direção desses objetivos."*

O Plano Diretor Estratégico é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano do Município, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam em seu território.

A Política de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

O Sistema de Planejamento Urbano corresponde ao conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que tem como objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-as com os diversos programas setoriais, visando à dinamização e à modernização da ação governamental.

O CMDU esteve reunido semanalmente, desde o recebimento da Minuta do Plano Diretor Estratégico (M5), encaminhada em 21 de agosto de 2017, até a data de aprovação deste Parecer.

O Conselho teve em mãos também o Caderno de Subsídios, registro de dados coletados pelas equipes técnicas, retratando a situação atual do município. Ali se demonstram as necessidades que a cidade apresenta para um desenvolvimento harmônico, resultado de seu crescimento acelerado nas últimas décadas. De fato, são ações para as quais diretrizes inteligentes devem ser estabelecidas neste PDE, considerando o sempre insuficiente montante de recursos. Neste aspecto, adquire importância capital o aperfeiçoamento dos processos de gestão do território, com medidas que preparem a cidade para ter os serviços descentralizados e à disposição dos seus cidadãos - nessa direção o CMDU vê com otimismo a divisão do município em APGs, e o incentivo ao fortalecimento das centralidades. As diretrizes não podem ficar no papel, e este CMDU defende o apoio efetivo às ações de acompanhamento da gestão do PDE.

Foi feita a leitura coletiva do projeto do PDE e durante esta fase , foram colhidas as considerações de todos os Conselheiros. Todo o trabalho serviu de embasamento para este Parecer. A Câmara Municipal de Campinas recebeu o Projeto de Lei Complementar 57/2017 (PLC), com alterações, em 29 de setembro de 2017. A publicação deste Projeto de Lei, no Diário Oficial do Município, foi em 05 de outubro de 2017.

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:

CONSIDERAÇÕES GERAIS

1. Incluir memorial descritivo, com coordenadas geográficas de cada macrozona e do perímetro urbano vigente.

   Observação: O Executivo incluiu no Projeto de Lei Complementar 57/2017:

   . **CAPÍTULO IV - SEÇÃO I - Artigo 5º - INCISO IV - § 2º** As áreas das macrozonas previstas neste artigo, constantes do Anexo I deste Plano Diretor, serão descritas em decreto.

   . **CAPÍTULO IV - SEÇÃO III - Artigo 15 - § 2º** As áreas das APGs serão descritas em decreto.

   Proposta: Fazer esta descrição também nas demais regiões, fazendas e bairros citados no PLC.

2. Fazer um Artigo de Glossário que explique os termos citados no PLC, como: Perímetro Urbano, Centralidades, Rede Estrutural de Mobilidade, Pólos Estratégicos de Desenvolvimento, Grandes Empreendimentos, dentre outros.

CONSIDERAÇÕES SOBRE O TEXTO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 57/2017

TÍTULO I - CAPÍTULO III – Artigo 3º - Inciso II: "Diminuir a ociosidade de imóveis privados, não-edificados, subutilizados ou não utilizados, inseridos em regiões da cidade dotadas de infraestrutura aptas à ocupação."

Considerações: Suprimir a palavra privados, pois existem muitos imóveis públicos também ociosos, portanto o objetivo da política urbana deve ser de diminuir a ociosidade de imóveis em geral, independente de serem privados ou públicos.

Proposta: Diminuir a ociosidade de imóveis não-edificados, subutilizados ou não utilizados, inseridos em regiões da cidade dotadas de infraestrutura aptas à ocupação.

TÍTULO I - CAPÍTULO III – Artigo 4º - Inciso VII: "promoção do Desenvolvimento Orientado pelo Transporte - DOT, com indução da ocupação de áreas vagas, do adensamento e da mescla de usos ao longo da rede estrutural de mobilidade e priorização dos investimentos públicos em infraestrutura;"

Considerações: Os investimentos públicos em infraestrutura urbana devem ter como meio de indução o DOT.

Proposta: promoção do Desenvolvimento Orientado pelo Transporte - DOT, com indução ao transporte público de alta capacidade, à mobilidade não motorizada, à ocupação de áreas vagas, ao adensamento e à mescla de usos ao longo da rede estrutural de mobilidade e priorização dos investimentos públicos e privados em infraestrutura urbana.

TÍTULO I - CAPÍTULO III – Artigo 4º - Inciso XII: "Adoção de políticas fiscais que aumentem a capacidade de investimento municipal para execução dos projetos prioritários ao desenvolvimento urbano;"

Considerações: Mudar redação do texto

Proposta: Aumento da capacidade de investimento municipal para execução dos projetos prioritários ao desenvolvimento urbano, com adoção de políticas fiscais pertinentes.

TÍTULO I - CAPÍTULO III – Artigo 4º - Inciso XX: "ampliação dos programas de inclusão social e de geração de emprego e renda;"

Considerações: O termo emprego está vinculado ao trabalho em empresa. Sugerimos a inclusão de postos de trabalho.

Proposta: ampliação dos programas de inclusão social e de geração de postos de trabalho, emprego e renda.

TÍTULO I - CAPÍTULO III – Artigo 4º - Inciso XXI: "Reserva de áreas adequadas para atividades econômicas, especialmente ao longo das rodovias e nos Polos Estratégicos de Desenvolvimento;"

Considerações: O termo Reserva é conflituoso, portanto sugere-se substituir por Identificar. Também, adicionar a palavra Infraestrutura.

Proposta: Identificação de áreas adequadas para atividades econômicas e de infraestruturas, especialmente ao longo das rodovias e nos Polos Estratégicos de Desenvolvimento;

TÍTULO I - CAPÍTULO III – Artigo 4º - Inciso XXIX: "incentivo à produção de fontes de energia alternativas;"

Considerações: Energia não se produz, se transforma.

Proposta: incentivo à utilização de diversas fontes alternativas de energia.

TÍTULO I - CAPÍTULO III – Artigo 4º - Inciso XXX: "incentivo à ocupação do solo e subsolo de forma planejada e integrada, possibilitando o compartilhamento de infraestrutura;"

Considerações: Sugerimos uma revisão de redação para melhor entendimento.

Proposta: incentivo ao compartilhamento de infraestrutura planejada e integrada, no que se refere à ocupação do solo e subsolo públicos;

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção I – Artigo 5º - Inciso IV: "Macrozona de Relevância Ambiental - abrange região situada na sua maior parte fora do perímetro urbano e que apresenta relevância ambiental, áreas públicas estratégicas à preservação ambiental e o principal manancial hídrico (Rio Atibaia)."

Considerações: Alterar: abrange região situada na sua maior parte fora do perímetro urbano por zona rural, incluir áreas públicas e privadas e suprimir o principal manancial hídrico (Rio Atibaia), pois também existem áreas na região do Campo Grande que não fazem relação com o Rio Atibaia.

Proposta: abrange região situada na sua maior parte na zona rural e que apresenta relevância ambiental, áreas públicas e privadas estratégicas à preservação ambiental e dos recursos hídricos.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção I – Artigo 5º - §1º: "Na Macrozona de Desenvolvimento Ordenado poderá haver a expansão do perímetro urbano nas áreas passíveis de urbanização, mediante estudos técnicos que indiquem tal possibilidade e lei complementar específica, observado o disposto no art. 42-B do Estatuto da Cidade."
Considerações: A expressão "observado o disposto no art. 42-B do Estatuto da Cidade" indica mera observância das regras da Lei Federal e não seu cumprimento obrigatório. Em outras palavras, relativiza a obrigatoriedade da apresentação de todos os estudos técnicos como condição precedente à alteração que se pretende. Portanto, recomenda-se o uso da expressão "cumprido".
Proposta: Na Macrozona de Desenvolvimento Ordenado poderá haver a expansão do perímetro urbano nas áreas passíveis de urbanização, mediante estudos técnicos que indiquem tal possibilidade e lei complementar específica, cumprido o disposto no art. 42-B do Estatuto da Cidade.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção I – Artigo 5º - §2º: "As áreas das macrozonas previstas neste artigo, constantes do Anexo I deste Plano Diretor, serão descritas em decreto."
Considerações: A descrição detalhada das macrozonas deve se dar por meio de legislação, para que não seja viável ou admissível sua alteração futura em decreto. O texto como está poderia gerar dúvida perigosa e inadequada.
Proposta: As áreas das macrozonas previstas neste artigo, constantes do Anexo I deste Plano Diretor, serão descritas em lei.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 6º - Inciso VI: "promover a regularização fundiária de interesse social dos núcleos urbanos informais passíveis de consolidação e orientar a regularização fundiária de núcleos urbanos informais de interesse específico;"
Considerações: É necessário vincular aos Anexos XVIII e XIX, e suprimir "núcleos urbanos informais", para estar em consonância com os anexos.
Proposta: promover a regularização fundiária de interesse social dos núcleos urbanos informais passíveis de consolidação e orientar a regularização fundiária de áreas de interesse específico, indicadas no Anexo XVIII - Mapa de regularização Fundiária e listadas no Anexo XIX - Quadro de Regularização Fundiária.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 7º - Inciso I: "reserva de áreas para implantação de atividades econômicas de escala macrometropolitana nas áreas de influência direta das rodovias e nas regiões da Unicamp/CIATEC e do Aeroporto de Viracopos."
Considerações: Trocar reserva por Identificação

Proposta: Identificação das áreas para implantação de atividades econômicas de escala macrometropolitana nas áreas de influência direta das rodovias e nas regiões da Unicamp/CIATEC e do Aeroporto de Viracopos.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 7º - Inciso VI: "adequação do sistema viário de acesso ao Distrito Industrial de Campinas."
Considerações e Proposta: Identificar em mapa ou descrever a localização do Distrito Industrial de Campinas.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 7º - Inciso VIII: "identificação dos núcleos urbanos informais de interesse específico com a adoção de medidas visando compelir os responsáveis a regularizá-los, quando tecnicamente possível;"
Considerações: Revisão da redação.
Proposta: Adoção de medidas visando a compelir os responsáveis a regularizar as áreas de interesse específico, quando tecnicamente possível.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 7º - Inciso IX: "reserva de áreas para produção de habitação de interesse social com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas nas áreas de influência indireta."
Considerações: Trocar reserva por Identificação.
Proposta: Identificação das áreas para produção de habitação de interesse social com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas nas áreas de influência indireta.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 8º - Inciso IV: "promover o adensamento nas regiões mais bem estruturadas e ao longo da rede estrutural de transporte público."
Considerações e Proposta: Identificar em mapa ou descrever a localização das áreas mais bem estruturadas e a rede estrutural de transporte público.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 8º - Inciso V: "promover a regularização fundiária de interesse social dos núcleos urbanos informais passíveis de consolidação e orientar a regularização fundiária de núcleos urbanos informais de interesse específico;"
Considerações: É necessário vincular aos Anexos XVIII e XIX, e suprimir "núcleos urbanos informais", para estar em consonância com os anexos.
Proposta: promover a regularização fundiária de interesse social dos núcleos urbanos informais passíveis de consolidação e orientar a regularização fundiária de áreas de interesse específico, indicadas no Anexo XVIII - Mapa de regularização Fundiária e listadas no Anexo XIX - Quadro de Regularização Fundiária.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 8º - Inciso VII: "requalificar urbanística e ambientalmente a área central."
Considerações: Incluir a palavra social

Proposta: requalificar urbanística, social e ambientalmente a área central.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 9º - Inciso V: "identificação dos núcleos urbanos informais de interesse específico com a adoção de medidas visando compelir os responsáveis a regularizá-los, quando tecnicamente possível;"
Considerações: Revisão da redação.
Proposta: Adoção de medidas visando a compelir os responsáveis a regularizar as áreas de interesse específico, quando tecnicamente possível.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 9º - Inciso VI: "reserva de áreas para produção de habitação de interesse social com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas."
Considerações: Trocar reserva por Identificação.
Proposta: Identificação das áreas para produção de habitação de interesse social com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 10 - Inciso I: "compatibilizar a acessibilidade das áreas rurais com o uso e a ocupação do solo através de definição de parâmetros específicos, nos termos da lei;
Considerações: Supressão do inciso I, posto que no inciso II o seu objeto já foi abordado.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 10 - Inciso V: "fomentar o desenvolvimento ambiental, social e econômico."
Considerações: Fomentar o desenvolvimento desde que se incentive a preservar o meio ambiente.
Proposta: fomentar o desenvolvimento social e econômico, assegurando a preservação do meio ambiente.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 11 - Inciso I: "desenvolvimento de política de expansão urbana".
Considerações: Não cabe a uma diretriz gerar uma política urbana, mas ações e programas.
Proposta: Realização de estudos de viabilidade para a expansão urbana, por força do Estatuto da Cidade e do princípio da construção de uma cidade sustentável.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 11 - Inciso VII: "conservação da zona rural da Bacia do Córrego Samambaia"
Considerações e proposta: Não está identificada no Projeto de Lei a exata localização da Bacia do Córrego Samambaia. Portanto, recomenda-se prioritariamente Identificar em mapa ou, subsidiariamente, descrever a localização da bacia de forma precisa.

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 12 - Inciso I: "incentivar a preservação do ambiente, a biodiversidade e os mananciais, a vegetação nativa, as faixas de preservação permanente, matas ciliares, várzeas e planícies de inundação;"
Considerações: Além de incentivar é necessário garantir a preservação
Proposta: Garantir e incentivar a preservação do ambiente, a biodiversidade e os mananciais, a vegetação nativa, as faixas de preservação permanente, matas ciliares, várzeas e planícies de inundação;

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 12 - Inciso VI: "realizar estudos das áreas rurais, prevendo formas diversas de ocupação, para garantir a manutenção sustentável de suas características, de forma compatível com o desenvolvimento econômico e social."
Considerações e Proposta: Realizar não deve ser objetivo e sim diretriz, portanto sugerimos colocar no artigo 13º, além disso sugerimos que os estudos estejam condicionados ao Plano de Manejo

TÍTULO I - CAPÍTULO IV – Seção II – Artigo 13 - Inciso VI: "manutenção de alta permeabilidade do solo e preservação dos elementos naturais das Fazendas Chapadão, Santa Elisa e Remonta, de propriedade do Estado e da União;"
Considerações e Proposta: Não está identificado no Projeto de Lei onde estão localizadas as Fazendas Chapadão, Santa Elisa e Remonta, portanto Identificar em mapa ou descrever a localização das mesmas.

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Artigo 17: "Os elementos estruturadores do território a serem utilizados para consolidar o ordenamento territorial são:"
Considerações: Está redundante a colocação "território" na frase
Proposta: Os elementos estruturadores a serem utilizados para consolidar o ordenamento territorial são:

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção I – Artigo 18 - Inciso I: "previsão de estudos para futura ampliação do perímetro urbano na Macrozona de Desenvolvimento Ordenado."
Considerações: Previsão não define se será realizado ou não, portanto suprimir a palavra previsão e colocar a palavra elaboração.
Proposta: elaboração de estudos para futura ampliação do perímetro urbano na Macrozona de Desenvolvimento Ordenado.

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção I – Artigo 18 - § 2º: "O Poder Público deverá dar ampla publicidade aos projetos específicos para alteração de perímetro urbano."
Considerações: Como o Projeto de Lei em alguns trechos trata de projetos e em outros de estudos sugerimos incluir também a palavra "estudos"
Proposta: O Poder Público deverá dar ampla publicidade aos estudos e projetos específicos para alteração de perímetro urbano.

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção II – Artigo 19 - Parágrafo Único: "A delimitação das áreas de abrangência da Rede Estrutural de Mobilidade - eixos do DOT e das centralidades, serão delimitadas por lei específica, observando o seguinte regramento:"
Considerações: o termo correto deveria ser o detalhamento ao invés de delimitação
Proposta: O detalhamento das áreas de abrangência da Rede Estrutural de Mobilidade - eixos do DOT e das centralidades, serão delimitadas por lei específica, observando o seguinte regramento:

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção II – Artigo 19 - Incisos I e II: "I -a delimitação da área de abrangência da Rede Estrutural de Mobilidade - eixos do DOT compreende as quadras contidas nas faixas de cento e cinquenta metros de cada lado do eixo e quadras tocadas por essa faixa e contidas em outra, de trezentos metros de cada lado; II - a delimitação da área de abrangência nas centralidades compreende as quadras contidas num raio de trezentos metros medido a partir do seu ponto central, e aquelas tocadas por esse raio e contidas em outro de quinhentos metros."
Considerações: e Proposta: Incluir um Parágrafo único que as medidas são orientativas e que podem ser alteradas para mais ou para menos para que não haja quebra de quadra.

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção II – Artigo 20 - Inciso X: "proibição de edificação no subsolo, caso haja necessidade de rebaixamento do lençol freático"
Considerações e Proposta: O rebaixamento provisório, durante a obra, deve ser permitido. Portanto incluir um parágrafo único dando esta permissão provisória.

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção IV – Artigo 23: "Os Polos Estratégicos de Desenvolvimento são áreas de desenvolvimento socioeconômico do município visando a garantir o potencial econômico, aliado à urbanização de qualidade, cujas áreas são as abaixo indicadas:
Considerações: Incluir um novo parágrafo que contemple a possibilidade de novos Polos Estratégicos de Desenvolvimento, que poderão ser analisados pela municipalidade.

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção IV – Artigo 25 - Inciso IX: "consolidação de um Plano de Requalificação da Região do Aeroporto de Viracopos, com participação da sociedade, indicação das formas de regularização fundiária, fontes de recursos e definição de responsabilidades para sua implantação."
Considerações: Substituir a palavra "consolidação" por "elaboração"
Proposta: Elaboração de um Plano de Requalificação da Região do Aeroporto de Viracopos, com participação da sociedade, indicação das formas de regularização fundiária, fontes de recursos e definição de responsabilidades para sua implantação.

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção IV – Artigo 26 - Inciso VIII: "proteção acústica para os equipamentos públicos comunitários existentes."
Considerações: Incluir a palavra "todos" e retirar a palavra "existentes"

Proposta: proteção acústica para todos os equipamentos públicos comunitários

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção IV – Artigo 26:
Proposta: Incluir um novo inciso que estimule a produção de *retrofit* (aprimoramento) dos equipamento já considerados ultrapassados ou fora de norma, em edifícios existentes e sub-utilizados.

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção IV – Artigo 27 - Inciso IV: "incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social."
Considerações: Incluir a palavra "especialmente os verticais"
Proposta: incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, especialmente os verticais.

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção V - Artigo 29: "São consideradas Áreas Potenciais para Grandes Empreendimentos as indicadas no Anexo XI deste Plano Diretor:"
Considerações: Poderão surgir, no futuro, outros empreendimentos de interesse para municipalidade, portanto sugere-se a criação de um parágrafo que possibilite a inserção de outras áreas potenciais para grandes empreendimentos
Proposta: § 3º Caso haja interesse, a municipalidade poderá identificar outras áreas potenciais para grandes empreendimentos.

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção V - Artigo 30: "A nova lei de uso, ocupação e parcelamento do solo deverá definir diretrizes específicas e parâmetros para implantação dos projetos nas áreas de que trata o art. 29 deste Plano Diretor, que deverão contemplar, no mínimo:"
Considerações: Substituir a palavra "contemplar" por "abordar"
Proposta: A nova lei de uso, ocupação e parcelamento do solo deverá definir diretrizes específicas e parâmetros para implantação dos projetos nas áreas de que trata o art. 29 deste Plano Diretor, que deverão abordar, no mínimo:

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção VI – DOS PROJETOS URBANOS
Considerações: Considera-se interessante a ideia de identificar projetos urbanos de interesse da municipalidade, porém nos parece desconectada do plano, pois carece de estudo mais elaborado.

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção VII – Artigo 32 - Inciso X: "aprimorar a gestão municipal das áreas rurais."
Considerações: inciso de fundamental importância, porém deverá ser detalhado no Projeto de Lei de como será feita a gestão destas áreas rurais.

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção VII, Artigo 33 - Inciso V: "estímulo à instalação de pequenas e médias agroindústrias sustentáveis."

Considerações: Textualizar como será feito o estímulo e quais serão as ações concretas para estimular a vinda das agroindústrias para o município.

TÍTULO I - CAPÍTULO V – Seção I – Subseção VII, Artigo 33, inciso VII: "estabelecimento de convênio com o INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, para realização do Cadastro Ambiental Rural (CAR);"
Considerações: Foi consenso do colegiado do CMDU que deverá promover convênio com todos os órgãos afins, de forma a maximizar o diálogo entre os agentes, garantindo a correta decisão.
Proposta: Estabelecimento de convênios com o INCRA e demais órgãos afins,

TÍTULO I - CAPÍTULO VI - Artigo 35 - Parágrafo único: "As diretrizes metropolitanas estão indicadas no Anexo XIV deste Plano Diretor."
Considerações: Solicita-se revisão na redação do parágrafo único, de forma a melhor ser compreendido.
Proposta: As áreas onde incidem diretrizes metropolitanas estão indicadas no ANEXO XIV.

TÍTULO I - CAPÍTULO VII - Seção I - Artigo 36 - Inciso X: "minimizar, mitigar e/ou compensar os impactos em âmbito local;"
Considerações: Deverá ser premissa de novas atividades evitar impactos negativos ao Meio Ambiente, para que não sejam necessárias ações mitigatórias.
Proposta: Coibir, e em caso estritamente necessário, mitigar e/ou compensar os impactos de âmbito local.

TÍTULO I - CAPÍTULO VII - Seção I - Artigo 37 - Inciso XX: "controle da supressão de vegetação de Cerrado, em todas as suas classificações."
Considerações: É necessário em nossa região, proteger os fragmentos de Cerrado existentes, para que não haja mais alterações no bioma.
Proposta: Proibição de supressão de vegetação de Cerrado, em todas as suas classificações, à exceção quando for de Interesse Público.

TÍTULO I - CAPÍTULO VII - Subseção I - Artigo 40: "As várzeas/planícies de inundação, definidas como Áreas de Proteção Permanente pela Lei Orgânica Municipal, não deverão sofrer intervenções de impermeabilização, aterro ou edificação."
Considerações: A denominação correta para a sigla APP é Área de Preservação Permanente.
Proposta: Corrigir a redação do Artigo 40: ... definidas como Áreas de Preservação Permanente pela Lei Orgânica Municipal...

TÍTULO I - CAPÍTULO VII - Subseção I - Artigo 41: "Ficam estabelecidas como Áreas de Preservação Permanente e sujeitas ao regramento estabelecido na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, as áreas situadas:"

Considerações: O artigo cita Lei Federal 12.651/2012. Em nossa opinião, deve-se complementar a redação, para que numa eventual revogação da citada lei, o Plano Diretor Estratégico não fique defasado.

Proposta: Ficam estabelecidas as áreas situadas como Áreas de Preservação Permanente e sujeitas ao mesmo regramento estabelecido na Lei Federal 12.651 de 25 de maio de 2012, ou a outra Lei que venha substituí-la,:"

TÍTULO I - CAPÍTULO VII - Subseção II - Artigo 42 - Inciso I: "as áreas correspondentes aos potenciais parques lineares compreendem minimamente as APPs, planícies de inundação, fragmentos de vegetação natural e/ou áreas públicas associadas;"

Considerações: Sempre que for utilizada uma sigla, é de nosso entendimento que deva estar precedida de seu significado por extenso, para correta interpretação daquilo que se quer dizer.

Proposta: Inciso I: ... correspondem minimamente às Áreas de Preservação Permanente - APP,...

TÍTULO I - CAPÍTULO VII - Subseção III - Artigo 44 - Inciso VII: "combater o atropelamento de animais silvestres."

Considerações: O termo "combater" atropelamentos não nos parece oportuno. Sugerimos sua substituição.

Proposta: Evitar atropelamentos de animais silvestres, com ações de Educação Ambiental, Sinalização e Aplicação de travessias de fauna sobre ou sob vias públicas, sempre que possível.

TÍTULO I - CAPÍTULO VII - Subseção IV - Artigo 46 - Inciso II: "o zoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental - APA Campinas e da APA Campo Grande, suas respectivas diretrizes e normas serão definidos em consonância com as orientações deste Plano Diretor e detalhadas no Plano de Manejo da Unidade de Conservação, que poderá contemplar a urbanização nessas áreas;

Considerações: Tal qual o comentário acima, descrever a sigla APA.

Proposta: Na minuta ainda não estava incluído o significado de APA, com a contribuição do CMDU o Executivo já incorporou o significado.

TÍTULO I - CAPÍTULO VII - Seção III - Artigo 48: "Para aprovação, ampliação e regularização de edificações o percentual mínimo de área permeável será o estipulado na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou em legislação especial."

Considerações: Ao que sabemos, a Lei de Uso e Ocupação do Solo terá sua denominação alterada, consolidando com a Lei de Parcelamento. Recomendamos então, utilizar o nome atualizado.

Proposta: ... estipulado na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, ou outra nomenclatura que vier a ter.

TÍTULO I - CAPÍTULO VIII - Artigo 50: "O objetivo da Política de Mobilidade e Transporte é promover o desenvolvimento urbano orientado ao transporte público e ao transporte não motorizado, tendo o Desenvolvimento Orientado pelo Transporte - DOT, como conceito norteador para a proposição de políticas integradas de uso do solo e mobilidade."
Considerações: Sugerimos que seja acrescentado, neste artigo, o Plano de Acessibilidade.
Proposta: ... tendo o Desenvolvimento Orientado pelo Transporte - DOT e o Plano de Acessibilidade, como conceitos norteadores...

TÍTULO I - CAPÍTULO VIII - Artigo 52 - Inciso XIII: "promoção da acessibilidade inclusiva;"
Considerações: Deve ser citado como estudo norteador, o Plano de Acessibilidade.
Proposta: promoção da acessibilidade inclusiva, tendo como base o Plano de Acessibilidade.

TÍTULO I - CAPÍTULO VIII - Artigo 54: "Ficam estabelecidos para as novas diretrizes viárias a classificação e os padrões geométricos mínimos, de acordo com a hierarquia a seguir:"
Considerações e Proposta: Sentimos a falta de um anexo com cortes esquemáticos das novas vias, assim como as possibilidades de inserção de ciclovias nas vias arteriais 1 e 2. Deverá ser inserido um parágrafo que, em casos de conexão com viários existentes, e na impossibilidade de se respeitar o corte esquemático padrão, sua adequação deverá ser fruto de estudo técnico, aprovado pela SEPLURB.

TÍTULO I - CAPÍTULO IX - Artigo 56 - Incisos III e IV: "III. Promover a requalificação urbanística e a regularização fundiária nos núcleos urbanos informais de interesse social passíveis de consolidação e avaliar a regularização fundiária de núcleos urbanos informais de interesse específico; IV. Incrementar a melhoria das unidades habitacionais nos núcleos urbanos informais de interesse social a fim de reduzir o déficit habitacional qualitativo;"
Considerações: Ambos os incisos tratam da requalificação de núcleos urbanos informais. Achamos que podem ser consolidados em único inciso, com redação ajustada.
Proposta: Promover a requalificação urbanística e a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais, de interesse social, incrementando unidades, quando possível, e promovendo melhorias nas unidades habitacionais existentes, de forma a consolidar o núcleo como parte da cidade formal.

TÍTULO I - CAPÍTULO IX - Artigo 56 - Inciso V: "Priorizar a remoção de moradores residentes em áreas insalubres, impróprias, de risco ou em locais que interfiram na implantação de obras públicas ou na urbanização dos núcleos garantindo aos mesmos solução de moradia."
Considerações: Tal qual consta no parecer do CONCIDADE, entendemos que quando da necessidade de remoção de moradores, estes devem ser preferencialmente alocados em mesma APG.
Proposta: Priorizar a remoção de moradores residentes em áreas insalubres, impróprias, de risco ou em locais que interfiram na implantação de obras públicas, ou na urbanização dos Núcleos, garantindo aos mesmos solução de moradia, preferencialmente em mesma APG.

TÍTULO I - CAPÍTULO IX - Artigo 56, Incisos III e XIII: "III. Aplicação dos instrumentos urbanísticos visando à produção habitacional de interesse social nos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados que possuam infraestrutura em seu entorno; XIII. Levantamento dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, visando promover programas habitacionais de interesse social;"

Considerações: Esses incisos devem ser unificados, para uma correta interpretação.

Proposta: Aplicação dos instrumentos urbanísticos visando à produção habitacional de interesse social nos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, que possuam infraestrutura em seu entorno. Para tanto, deverá ser feito levantamento e ampla divulgação dos imóveis nestas condições.

TÍTULO I - CAPÍTULO IX - Artigo 56 - inciso VII: "constituição de banco de terras, destinado à produção de habitação de interesse social;"

Considerações: Neste inciso, é dado estímulo à autoconstrução, prática não regulamentada e causadora de inúmeros acidentes muitas vezes fatais. Nossa opinião é que seja alterado.

Proposta: Implantação de Programa de Assistência Técnica e de financiamento para reforma, ampliação e melhoria da edificação, promovendo convênios com a COHAB, os Conselhos Profissionais (CAU, CREA) e Entidades ligadas à Arquitetura e Engenharia Civil, utilizando sempre profissionais habilitados.

TÍTULO I - CAPÍTULO IX - Artigo 56 - parágrafo único: "Fica permitida a intervenção em APP para fins de regularização fundiária sustentável de área urbana, conforme estabelecido na Lei Federal nº 12.651, de 2012, na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e na Resolução CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006."

Considerações: Na forma em que se apresenta o parágrafo único, dá brechas a novas ocupações sobre as Áreas de Preservação Permanente - APP. Sugerimos revisão da redação.

Proposta: Fica permitida a intervenção em Área de Preservação Permanente - APP para fins de regularização fundiária sustentável de área urbana, em ocupações existentes, conforme estabelecido na Resolução CONAMA 369/2006, Lei Federal 12.651/2012, Lei Federal 13.465/2017, e Resoluções e Leis que eventualmente venham a substituir as aqui citadas.

TÍTULO I - SUBSEÇÃO II - Artigo 58, inciso II: "da arrecadação de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados;"

Considerações: Sempre que são citados imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, abre-se um debate conceitual sobre o que de fato significa cada uma destas categorias.

Proposta: Tais definições devem ser consideradas em um glossário de termos, para que não pairem dúvidas interpretativas.

TÍTULO I - SUBSEÇÃO II - Artigo 59: "É considerado empreendimento habitacional de interesse social aquele que garantir unidades habitacionais destinadas a famílias cuja renda

se enquadre nas faixas 1 (um) e 2 (dois), conforme o Programa Minha Casa Minha Vida ou outro que vier a substituí-lo."

Considerações: Basear uma redação de Plano Diretor em um programa de Governo, nos parece minimamente seguro. Faltou a faixa intermediária 1,5. Enquadrar as Faixas de Renda também em Salários Mínimos, para que, em eventuais alterações de graduação, não se inviabilize o contexto.

Proposta: ... nas faixas 1 (destinados às famílias com renda mensal bruta de até R$ 1.800), Faixa 1,5 (famílias com renda até R$ 2.350) e Faixa 2 (famílias com renda entre R$ 2.351 e R$ 3.600).

TÍTULO I - CAPÍTULO X - Artigo 69 - Inciso I - tópico B: "obtenção de recursos financeiros junto aos governos estadual, federal e instituições financeiras, para a realização das obras necessárias à melhoria e ampliação do sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário do Município;"

Considerações: Entende-se ser de suma importância a ampliação da categoria de instituições financeiras, para abranger programas internacionais.

Proposta: Obtenção de recursos financeiros junto aos governos Federal, Estadual, Instituições Financeiras Nacionais e Internacionais, para...

TÍTULO I - CAPÍTULO X - Artigo 69 - Inciso II:

Considerações e Proposta: Se faz necessário o combate ao Despejo Inadequado de resíduos, portanto sugerimos inclusão de novo inciso que aborde este assunto.

TÍTULO I - CAPÍTULO X - Artigo 69 - Inciso III:

Considerações: A partir de recomendação do CONCIDADE sobre o Plano Diretor, sugerimos a inclusão de novo inciso que aborde o tema Energia Urbana

Proposta: Indução do aproveitamento da energia solar e de outras fontes renováveis de energia limpa, estímulo ao incremento de medidas de abastecimento de energia solar e à criação de Programas Energéticos Sustentáveis, aumentando a participação dessas fontes na matriz energética do município.

TÍTULO II - CAPÍTULO I - SEÇÃO I - Artigo 70, inciso II: "realizar a identificação das populações do campo e das comunidades indígenas e quilombolas e suas necessidades específicas, asseguradas a equidade educacional e a diversidade cultural;"

Considerações: Segundo o Professor João Verde, Campinas não contempla em sua história, a existência de comunidade Quilombola. Tal comunidade era presente em outras regiões de nosso estado. Sendo assim, não há motivo para que haja sua citação em nosso Plano Diretor.

TÍTULO II - CAPÍTULO I - SEÇÃO VII - Artigo 83: "São objetivos da política de Desenvolvimento Econômico, Social e de Turismo do Município: I - promover a inovação e o desenvolvimento tecnológico; II - aumentar o adensamento produtivo e tecnológico das cadeias de valor; III - ampliar os mercados interno e externo das micro e pequenas empresas

e das demais empresas instaladas no Município; **IV** - ampliar os níveis de produtividade e competitividade da indústria; **V** - fomentar as atividades de turismo em todas suas segmentações presentes no Município, especialmente o Turismo de Negócios, Cultural, Ecoturismo, de Compras, Educacional, Tecnológico, dentre outros."

Considerações: o dispositivo elenca as diretrizes da política de desenvolvimento Econômico, Social e de Turismo. No entanto, entende o conselho que algumas atividades devem ser incentivadas igualmente.

Proposta: incluir novos incisos contemplando estímulos e incentivos às atividades das Startups em ambientes como UNICAMP e CIATEC; às atividades relacionadas a Maria-Fumaça e seu incremento turístico; às atividades relacionadas ao Aeroporto de Viracopos.

TÍTULO III - Artigo 85 - Inciso I: "desestimular a retenção de imóveis;"

Considerações: a expressão "retenção de imóveis" está colocada de forma genérica. Deve-se alterar o texto para trazer clareza e precisão a que tipo de retenção deve ser desestimulada. Entende-se que se deve desestimular a retenção especulativa nos termos do artigo 2º, VI, "e" do Estatuto da Cidade.

Proposta: Desestimular a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

TÍTULO III - Artigo 85 - Inciso IV: "recuperar parte da valorização imobiliária gerada pelas ações do Poder Público;"

Considerações: a recuperação de parte de valorização imobiliária é um conceito vago e genérico, trazendo dúvidas. Não está claro quais seriam os meios de mensurar referida valorização imobiliária. Também não está claro por quais instrumento seria possível a recuperação desse valor. Por fim, a recuperação de valorização imobiliária promovida pelo Poder Público, quando possível juridicamente, deve ser total e não apenas parcial.

Proposta: Recuperar aos cofres públicos, por via de instrumentos legais, a valorização imobiliária gerada por ações do poder público.

TÍTULO III - ARTIGO 86: "São instrumentos da política urbana passíveis de aplicação no Município:"

Considerações: Não foi incluído o direito de laje.

Proposta: Incluir o "direito de laje" como instrumento de regularização fundiária.

TÍTULO III - ARTIGO 86 - alínea g: "arrecadação de imóvel abandonado;"

Considerações: Deve-se abordar também a hipótese de transmissão de imóveis renunciados, conforme objeto da PLC 35/2016.

Proposta: arrecadação de imóvel abandonado e aquisição de imóveis renunciados.

TÍTULO III - CAPÍTULO I - SEÇÃO I:

Considerações e propostas: O coeficiente de aproveitamento básico atual deve ser mantido, ao invés de ser padronizado/reduzido para índice 1. Caberá a LUOS tratar dos coeficientes básicos e definir eventualmente por sua manutenção ou alteração. No mais, a outorga onerosa seria cabível para situações em que o coeficiente máximo ultrapasse o coeficiente básico atual.

TÍTULO III - CAPÍTULO I - SEÇÃO I - Artigo 90: "A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir será isenta de cobrança nos três anos seguintes à promulgação deste Plano Diretor."

Considerações: deve-se instituir prazo mais dilatado de, no mínimo, 5 (cinco) anos. O termo inicial da contagem do prazo deve ser a promulgação da nova LUOS, que irá efetivamente detalhar e viabilizar a aplicação da outorga.

Proposta: A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir será isenta de cobrança nos três anos seguintes à promulgação da nova lei de uso e ocupação e parcelamento do solo, nos termos do artigo 151.

TÍTULO III - CAPÍTULO I - SEÇÃO II - Artigo 91: "O Município poderá outorgar onerosamente a alteração do uso do solo, mediante lei complementar específica. Parágrafo único. Será objeto de outorga onerosa a alteração do uso do solo rural para expansão urbana quando do cadastramento das áreas acrescidas ao perímetro atual, através de lei complementar específica."

Considerações: Na estrutura do ordenamento jurídico brasileiro, a urbanificação envolve a "doação" de áreas públicas (áreas verdes, áreas institucionais, viário, equipamentos de lazer, etc), também conhecida como concurso voluntário, além de diversas exigências de implantação de infraestrutura e eventuais contrapartidas. Nota-se que referido instrumento representa custo extra ao empreendedor sem justificativa pertinente.

Proposta: exclusão dos artigos 91 e 92 do projeto.

TÍTULO III - CAPÍTULO I - SEÇÃO IV - Artigo 95: "As áreas passíveis de aplicação de Operação Urbana Consorciada são aquelas contidas nas Macrozonas Macrometropolitana e de Estruturação Urbana, preferencialmente nos polos de desenvolvimento estratégico, ao longo da Rede Estrutural de Mobilidade - eixos do DOT, nas Áreas Potenciais para Grandes Empreendimentos e regiões que envolvem as áreas indicadas para projetos urbanos, sendo que os perímetros da operação deverão ser estabelecidos em lei específica"

Considerações: As áreas de desenvolvimento ordenado também devem ser passíveis de Operação Urbana Consorciada.

Proposta: As áreas passíveis de aplicação de Operação Urbana Consorciada são aquelas contidas nas áreas de Desenvolvimento Ordenado, Macrozonas Macrometropolitana e de Estruturação Urbana, preferencialmente nos polos de desenvolvimento estratégico, ao longo da Rede Estrutural de Mobilidade - eixos do DOT, nas Áreas Potenciais para Grandes Empreendimentos e regiões que envolvem as áreas indicadas para projetos urbanos, sendo que os perímetros da operação deverão ser estabelecidos em lei específica.

TÍTULO III - CAPÍTULO I - SEÇÃO IV: "o programa de atendimento econômico e social com atendimento das necessidades habitacionais da população de baixa renda residente ou não na área afetada pela operação;"

Considerações: Embora seja desejável o atendimento das necessidades habitacionais de população de baixa renda, entende-se que a exigência não deve ser para todos os projetos de operações urbanas consorciadas. Há operações cujo objeto não guarde qualquer relação com tal propósito e sua exigência poderia implicar inviabilidade econômica. Como exemplo, uma eventual operação urbana para se criar estádios e instalações desportivas não guardaria relação direta com demandas habitacionais de população de baixa renda de forma que, sua exigência poderia inviabilizar economicamente o próprio empreendimento.

Proposta: Manter atendimento das necessidades habitacionais de população de baixa renda como objetivo, mas não como exigência mínima do projeto de operação urbana consorciada.

TÍTULO III - CAPÍTULO I - SEÇÃO IV - Artigo 105 - Inciso VIII:"geração de poluição ambiental, sonora e de vibração"

Considerações e proposta: Incluir no inciso poluição relacionada a luminosidade e sombreamento.

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO I - Artigo 115 e seguintes:

Considerações e propostas: A utilização desse instrumento deve ser sempre precedida de estudos profundos, justificativas seguras e embasadas por lei específica, a ser desenvolvida tendo base no Amplo Planejamento e em demanda de interesse da coletividade. Nota-se também necessidade de se delimitar as áreas passíveis de serem enquadradas, excluindo áreas de chácara dentro do perímetro urbano, áreas com infraestrutura carente em que não se enquadra a aplicação do instrumento e afins. Propõe-se que seja feito estudo e delineadas nos mapas as áreas passíveis de PEUC.

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO I - Artigo 116: "Serão considerados imóveis não edificados os lotes e glebas com área igual ou superior a mil e quinhentos metros quadrados que apresentem área edificada inferior a cinco por cento de sua área."

Considerações: não está claro qual o fundamento técnico para o critério de 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados). Solicitamos apresentar o critério.

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO I - Artigo 116 - Parágrafo único: "Também serão considerados imóveis não edificados os lotes e glebas com metragem inferior a mil e quinhentos metros quadrados, quando somados a outros contíguos, do mesmo proprietário, que perfaçam área igual ou superior a mil e quinhentos metros quadrados e que apresentem, conjuntamente, área edificada inferior a cinco por cento da área dos lotes ou glebas."

Considerações: a expressão "metragem" é tecnicamente inadequada.

Proposta: Substituir "metragem" por "área".

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO I - Artigo 116 - Parágrafo único: "Também serão considerados imóveis não edificados os lotes e glebas com metragem inferior a mil e quinhentos metros quadrados, quando somados a outros contíguos, do mesmo proprietário, que perfaçam área igual ou superior a mil e quinhentos metros quadrados e que apresentem, conjuntamente, área edificada inferior a cinco por cento da área dos lotes ou glebas."

Considerações: a hipótese legal "mesmo proprietário" deixa lacunas ou dúvidas. Se figurarem em regime de condomínio, considerando as duas unidades territoriais, proprietários idênticos e diversos entre si, não fica claro se se enquadra como "mesmo proprietário". É necessário ter referida situação devidamente sinalizada.

Proposta: na situação de condomínio, havendo identidade de apenas um proprietário das diferentes unidades territoriais, devem ser somadas as áreas para efeito do artigo 116.

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO I - Artigo 116 - Parágrafo Único: "Também serão considerados imóveis não edificados os lotes e glebas com metragem inferior a mil e quinhentos metros quadrados, quando somados a outros contíguos, do mesmo proprietário, que perfaçam área igual ou superior a mil e quinhentos metros quadrados e que apresentem, conjuntamente, área edificada inferior a cinco por cento da área dos lotes ou glebas."

Considerações: Um mesmo proprietário pode ter áreas contíguas que em conjunto não se enquadrem na hipótese do dispositivo. Por outro lado, um dos referidos imóveis, analisado autonomamente, poderia ser enquadrado como não edificado. Em tese, o Parágrafo Único apenas permite a soma para o enquadramento do imóvel na condição de "não edificável", mas não para seu desenquadramento.

Proposta: A soma das áreas de um mesmo proprietário deve sempre ser considerada, seja para enquadrar ou desenquadrar o imóvel de "não edificado", independentemente do tamanho de cada terreno.

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO I - Artigo 117 - Parágrafo único: "Também serão considerados imóveis subutilizados os lotes e glebas com metragem inferior a mil e quinhentos metros quadrados, quando somados a outros contíguos, do mesmo proprietário, que perfaçam área igual ou superior a mil e quinhentos metros quadrados e que apresentem, conjuntamente, área edificada inferior a vinte por centos da área dos lotes ou glebas."

Considerações: a expressão "metragem" é tecnicamente inadequada.

Proposta: Substituir "metragem" por "área".

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO I - Artigo 117 - Parágrafo único: "Também serão considerados imóveis subutilizados os lotes e glebas com metragem inferior a mil e quinhentos metros quadrados, quando somados a outros contíguos, do mesmo proprietário, que perfaçam área igual ou superior a mil e quinhentos metros quadrados e que

apresentem, conjuntamente, área edificada inferior a vinte por centos da área dos lotes ou glebas."

Considerações: a hipótese legal "mesmo proprietário" deixa lacunas ou dúvidas. Se figurarem em regime de condomínio, considerando as duas unidades territoriais, proprietários idênticos e diversos entre si, não fica claro se se enquadra como "mesmo proprietário". É necessário ter referida situação devidamente sinalizada.

Proposta: na situação de condomínio, havendo identidade de apenas um proprietário das diferentes unidades territoriais, devem ser somadas as áreas para efeito do artigo 117.

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO I - Artigo 117 - Parágrafo único: "Também serão considerados imóveis subutilizados os lotes e glebas com metragem inferior a mil e quinhentos metros quadrados, quando somados a outros contíguos, do mesmo proprietário, que perfaçam área igual ou superior a mil e quinhentos metros quadrados e que apresentem, conjuntamente, área edificada inferior a vinte por centos da área dos lotes ou glebas."

Considerações: Um mesmo proprietário pode ter áreas contíguas que em conjunto não se enquadrem na hipótese do dispositivo. Por outro lado, um dos referidos imóveis, analisado autonomamente, poderia ser enquadrado como não subutilizado. Em tese, o Parágrafo Único apenas permite a soma para o enquadramento do imóvel na condição de "subutilizado", mas não para seu desenquadramento.

Proposta: A soma das áreas de um mesmo proprietário deve sempre ser considerada, seja para enquadrar ou desenquadrar o imóvel de "subutilizado", independentemente do tamanho de cada terreno.

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO I - Artigo 119: "A classificação do imóvel como não utilizado poderá ser comprovada por meio de consulta às concessionárias de serviços públicos, pela não utilização ou pela interrupção do fornecimento de serviços essenciais como água, luz e gás e outros meios a serem regulamentados por lei específica."

Considerações: Entende-se inadequado o referido dispositivo posto que: 1) o assunto é de caráter sigiloso. As informações pertinentes ao uso de tais serviços pelo particular são privadas e devem ser inacessíveis, de forma que não se pode incentivar ao Poder Público o acesso a tais dados; 2) há formas alternativas de acesso a energia e água, de forma que o uso baixo de serviço não signifique necessariamente imóvel não utilizado; 3) não se deve estabelecer meio de prova no Plano Diretor, mas no máximo presunção relativa (válida até prova em contrário).

Proposta: Exclusão do dispositivo

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO I - Artigo 120: "Ficam excluídos das categorias de imóveis não edificados e subutilizados os imóveis que: I - abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades; II - integrem o Sistema Municipal de Áreas Verdes e Unidades de Conservação ou cumpram função ambiental relevante; III - sejam tombados ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente

federativo ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido; IV - abriguem clubes em atividade; V - estejam nestas condições devido a impossibilidades técnicas, jurídicas ou econômicas-financeiras, momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário e apenas enquanto estas perdurarem."

Considerações: Há áreas contíguas a indústrias aptas para ampliação das atividades industriais que não devem ser também enquadradas na categoria de imóveis "não edificados", "não utilizados" ou subutilizados.

Proposta: Inclusão da hipótese em inciso próprio.

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO I - Artigo 120 - Inciso I: "abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades."

Considerações: Existem atividades rurais (exploração rústica do solo) que não deveriam ser enquadradas neste inciso. Um lote, que tem em seu próprio conceito legal (art. 2º, § § 1ºe2º da Lei 6.766/79) a destinação para edificação, ser utilizado para manter um pomar ou horta, implicaria em não atender à função social do lote.

Proposta: vincular a exclusão a atividades descritas ou elencadas em LUOS. Ou especificar "atividades urbanas" no texto do inciso.

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO I - Artigo 120 - Inciso V: "estejam nestas condições devido a impossibilidades técnicas, jurídicas ou econômicas-financeiras, momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário e apenas enquanto estas perdurarem."

Considerações: Situação jurídica ou financeira não justifica o não cumprimento da função social do imóvel. O bem deve cumprir sua função social, independentemente de tais fatores, posto que inerente ao direito de propriedade. Manter referidas hipóteses implica em esvaziar toda a efetividade das PEUCs.

Proposta: Exclusão das hipóteses relacionadas a impossibilidades jurídicas e econômicas-financeiras. Manter apenas hipótese de de impossibilidade técnica.

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO I - Artigo 121: "O Município notificará os proprietários dos imóveis não edificados e subutilizados para que, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolem junto ao órgão competente pedido de aprovação e execução de projeto de edificação ou de parcelamento."

Considerações e Proposta: É importante especificar anteriormente ao referido procedimento que a área a ser objeto de PEUC esteja especificada em "legislação específica", conforme exigido pelo artigo 182, § 4º da CF. É necessário que lei específica tenha dispositivo que expressamente identifique o terreno em que se aplicará PEUC.

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO I - Artigo 123 - Parágrafo único: "Caso o proprietário comprove a impossibilidade técnica, jurídica ou econômica/financeira para justificar a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Poder Executivo poderá conceder prazo de um ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a regularização da edificação, se possível, nos termos da legislação vigente ou sua

demolição, fluindo a partir de então igual prazo para a apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel."

Considerações: Situação financeira não justifica o não cumprimento da função social do imóvel pela sua utilização. O bem deve cumprir sua função social, independentemente de situação financeira. Manter referida hipótese implica em esvaziar toda a efetividade das PEUCs e mitigação do conceito constitucional de função social.

Proposta: Exclusão da hipótese relacionada a impossibilidades econômicas-financeiras. Manter hipótese de impossibilidade técnica e jurídica.

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO II - Artigo 124: "Aplica-se o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU progressivo no tempo aos proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados que não atenderem à notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios nos prazos e condições estipulados em lei específica"

Considerações e proposta: Para manter o padrão da seção anterior, é importante estabelecer os prazos de majoração do IPTU progressivo, ainda que apenas reproduzindo as balizas previstas em legislação federal.

TÍTULO III - CAPÍTULO II - SEÇÃO IV - Artigo 126: "A lei não poderá vigorar por mais de cinco anos e poderá ser renovada após um ano após o decurso do prazo inicial"

Considerações: Seria mais adequado tratar do prazo da preempção ao invés do prazo de vigor da lei, inclusive, porque a "renovação" é referente ao prazo da preempção e não ao prazo da própria lei.

Proposta: A preempção não terá prazo superior a cinco anos e poderá ser renovada após um ano do decurso do prazo inicial.

TÍTULO IV- CAPÍTULO III - Artigo 139 e seguintes:

Considerações: As informações devem ser acessíveis a todos os cidadãos de forma irrestrita e gratuita.

Proposta: Inclusão de artigo garantindo acesso universal a integralidade dos dados de forma irrestrita e gratuita.

TÍTULO V - CAPÍTULO I - Artigo 144 - Inciso VII: "multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;"

Considerações e proposta: importante prever e definir os tipos de multas cuja arrecadação será destinada ao Fundo.

TÍTULO V - CAPÍTULO I - Artigo 148 - Parágrafo único: "Deverá ser dada ampla publicidade às decisões do Conselho Gestor."

Considerações e proposta: entende-se relevante especificar que a publicidade ampla engloba, no mínimo, divulgação no site da prefeitura e diário oficial.

TÍTULO VI - Artigo 150 - § 1º "A legislação regulamentadora dos instrumentos urbanísticos deverá ser elaborada em até seis meses e as demais regulamentações em até um ano, contados da data da instituição da comissão permanente prevista no art. 149 deste Plano Diretor."

Considerações: A terminologia "regulamentações" é associada a noção de regulamento, ato administrativo normativo de emitir decretos , portarias e afins. Dessa forma, seria interessante substituir a expressão "legislação regulamentadora" por "legislação reguladora". Quanto à expressão "demais regulamentações", esta poderia significar expedição de Decretos.

Proposta: A legislação reguladora dos instrumentos urbanísticos deverá ser elaborada em até seis meses e as demais legislações em até um ano, contados da data da instituição da comissão permanente prevista no art. 149 deste Plano Diretor.

TÍTULO VI - Artigo 150 - § 2º "Enquanto não forem publicadas as leis previstas neste Plano Diretor, continuarão em vigência as leis que tratam do planejamento urbano da cidade, devendo ser aplicadas em consonância ao previsto neste Plano Diretor, especialmente:"

Considerações: O presente projeto possui várias pontos que não são ajustáveis à atual LUOS. Enquanto não estiver em vigor a nova LUOS, os conflitos seriam de difícil acomodação, acarretando provável paralisação nas aprovações de novas obras e empreendimentos. Por isso, é importante que no que tange às questões de uso e ocupação, as regras do Plano Diretor fiquem suspensas até que entre em vigor a nova LUOS.

Proposta: Enquanto não forem publicadas as leis previstas neste Plano Diretor, continuarão em vigência as leis que tratam do planejamento urbano da cidade. As regras referentes a uso e ocupação ficam suspensas até que vigente a nova LUOS.

TÍTULO VI - Artigo 150 - Parágrafo 2º - Incisos I a X: "Enquanto não forem publicadas as leis previstas neste Plano Diretor, continuarão em vigência as leis que tratam do planejamento urbano da cidade, devendo ser aplicadas em consonância ao previsto neste Plano Diretor, especialmente: I – Título VII da Lei nº. 1.993 de 29 de janeiro de 1959; II – Lei 6.031, de 28 de dezembro de 1988; III – Lei 9.199 de 26 de dezembro de 1996; VI – Lei 10.410, de 17 de janeiro de 2000; V – a Lei 10.639, de 05 de outubro de 2000; VI – a Lei 10.850, de 07 de junho de 2001; VII – a Lei Complementar nº. 09 de 23 de dezembro de 2003; VIII – a Lei Complementar nº.12 de 14 de dezembro de 2004; IX – a Lei Complementar nº. 35 de 20 de setembro de 2012; X – a Lei Complementar nº. 76 de 18 de julho de 2014."

Considerações: Por questões didáticas, recomenda-se que sejam detalhados no Plano Diretor o objeto de cada lei elencada nos incisos.

Proposta: Enquanto não forem publicadas as leis previstas neste Plano Diretor, continuarão em vigência as leis que tratam do planejamento urbano da cidade, devendo ser aplicadas em consonância ao previsto neste Plano Diretor, especialmente: I – Título VII da Lei nº. 1.993 de 29 de janeiro de 1959, dispõe sobre URBANIZAÇÃO DE ÁREAS E CONDIÇÕES GERAIS ; II – Lei 6.031, de 28 de dezembro de 1988, dispõe sobre SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO; III – Lei 9.199 de 26 de dezembro de 1996, INSTITUI O PLANO LOCAL DE GESTÃO URBANA DE

BARÃO GERALDO ; VI – Lei 10.410, de 17 de janeiro de 2000, DISPÕE SOBRE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL; V – a Lei 10.639, de 05 de outubro de 2000, DISPÕE SOBRE O USO DE VIAS PÚBLICAS, ESPAÇO AÉREO E DO SUBSOLO PARA IMPLANTAÇÃO E PASSAGEM DE EQUIPAMENTOS URBANOS DESTINADOS À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INFRA-ESTRUTURA POR ENTIDADES DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO; VI – a Lei 10.850, de 07 de junho de 2001 CRIA A ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - APA - DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS; VII – a Lei Complementar nº. 09 de 23 de dezembro de 2003, DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE PROJETOS E EXECUÇÕES DE OBRAS E EDIFICAÇÕES; VIII – a Lei Complementar nº.12 de 14 de dezembro de 2004, ESTABELECE DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PARQUE LINEAR DO RIO CAPIVARI-CERÂMICAS ENTRE A RODOVIA SANTOS DUMONT E A RODOVIA DOS BANDEIRANTES; IX – a Lei Complementar nº. 35 de 20 de setembro de 2012, DISPÕE SOBRE O PLANO LOCAL DE GESTÃO DA MACROZONA 5; X – a Lei Complementar nº. 76 de 18 de julho de 2014, DISPÕE SOBRE O PLANO LOCAL DE GESTÃO DA MACROZONA 9.

CONSIDERAÇÕES SOBRE OS ANEXOS DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 57/2017

Os mapas apresentados no presente PLC são de baixa definição e, conseqüentemente, dificultam sua leitura. O Pleno do CMDU solicitou à Secretaria de Planejamento e Urbanismo novos mapas em alta definição.

Os anexos (mapas e quadros): VI - Rede Estrutural de Mobilidade – eixos de DOT, XV – Rede Estrutural de Mobilidade, XVI – Diretrizes Viárias e Melhoramentos no Sistema Viário e XVII – Descrição das Diretrizes Viárias ficam prejudicados em sua análise, pois não há, até a presente data, o Plano Municipal de Mobilidade Urbana. Apenas um tipo de modal (veículo sobre pneus) é contemplado.

No nosso entendimento, caso o Plano Diretor Estratégico venha a ser aprovado como proposto, o Município, de forma indireta, estaria aprovando um Plano Viário, o que seria inadequado. Sendo assim, apenas um mapa com as Diretrizes Macro Viárias deveria ser proposto.

A Macrozona de Desenvolvimento Ordenado não recebe nenhuma diretriz viária e, em alguns casos, ficam dúvidas de suas possíveis conexões com o proposto.

As intervenções propostas nos leitos férreos, conforme os anexos: XII - Projetos Urbanos, XIII – Descrição dos Projetos Urbanos e XIV – Diretrizes Metropolitanas visam muito mais garantir estes espaços como públicos, o que não deixa de ser relevante e importante, do que

realmente uma possibilidade real de outro modal. Mais uma vez sentimos a falta do Plano de Mobilidade Urbana.

O anexo VIII – Coeficientes de Aproveitamento Máximo deve ser suprimido deste PLC, pois não há muita precisão nas áreas delimitadas inicialmente. Este mapa, com certeza deverá fazer parte da nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo onde estes coeficientes propostos terão melhor definição de sua abrangência física e territorial. Desta forma evitamos futura alteração neste Projeto de Lei em função de um único mapa.

Por fim, reitera observação sobre artigo 11, inciso VII, já detalhada acima neste Parecer.

Todos os demais anexos (mapas e quadros) estão de acordo com o proposto neste Projeto de Lei.

CONCLUSÃO

O Plano Diretor é um documento complexo, visto que lida com muito valores diferentes, muitos deles conflitantes, e com as ações de um número muito grande de atores. É necessário que as orientações possuam um certo grau de flexibilidade e versatilidade para dar conta dessa complexidade e, para tanto, devem ser baseadas, dentro das melhores técnicas, nas consultas populares, sempre em busca de consenso, respeitando as leis vigentes e o orçamento municipal.

Para esse efeito o Plano Diretor Estratégico de Campinas foi apresentado e discutido nas regiões da cidade, com a população, com as entidades e ONGs, bem como com os setores produtivos. Os técnicos responsáveis pela elaboração do Plano também estiveram presentes a este Conselho, esclarecendo dúvidas e acatando algumas sugestões.

O Plano Diretor Estratégico de Campinas, com claras regras norteadoras, será um instrumento de grande valia para o município.

Assim, com as ressalvas apresentadas, o Parecer do CMDU é FAVORÁVEL à aprovação do Projeto de Lei do Plano Diretor Estratégico do Município de Campinas.

Campinas, 08 de novembro de 2017.

Arquiteto e Urbanista FABIO SILVEIRA BERNILS
Presidente CMDU