

PUBLICADO DOM 10/11/2023
CMDU
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

MINUTA DO PARECER CMDU – Projeto de Lei Complementar 88/2023

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 88/2023
AUTOR: Prefeito Municipal
RELATORA: Carina Cury
COMISSÃO: Carina Cury, Daniela Jociley e Teresa Penteado
PARECER: Favorável
DATA: 07 de novembro de 2023

PREÂMBULO:

O Projeto de Lei Complementar, em questão, altera a Lei Complementar nº 207, de 20 de dezembro de 2018, para adequá-la ao que determina o art. 42-B, caput, incisos II e VI, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Em 09 de Fevereiro de 2.023, o CMDU exarou parecer sobre a minuta do projeto de lei, publicado no Diário Oficial de 20/12/2022. Na época a Minuta estava em elaboração no executivo. Naquela oportunidade o Conselho foi favorável à Minuta com sugestões.

Após isso, o executivo promoveu duas audiências públicas, uma focando as alterações de cunho urbanístico e a segunda as inclusões de restrições ambientais específicas.

Após essas oitivas das proposições da sociedade civil, a Prefeitura ajustou aquilo que entendia pertinente e encaminhou para o Legislativo o Projeto de Lei Complementar nº 88/2023. Portanto, neste momento analisamos e emitimos nosso Parecer, com o objetivo de contribuir para que a lei fique ainda mais clara, inclusiva e retomem, o mais breve possível, a análises dos processos em curso.

Neste sentido, propomos a seguinte estrutura de análise. Primeiramente compilamos o trecho do PLC, em seguida analisamos brevemente e, em seguida, colocamos nossa sugestão de alteração ou inclusão de texto.

ART. 12-A. § 1º

Texto original do Art. 12-A. § 1º: “Integram as áreas permeáveis de que trata o caput os Espaços Livres de Uso Público - ELUPs (Áreas Verdes e Sistemas de Lazer) e os Equipamentos Públicos Urbanos - EPUs permeáveis, respeitadas as condições estabelecidas a seguir:”

Comentário do CMDU: Como o § 3º incluiu os dispositivos viários permeáveis, tais como rotatórias, canteiros centrais e calçadas, quando enquadrados como Soluções Baseadas na Natureza - SBNs se faz necessário no Caput do Art.12-A mencionar o termo “Sistema Viário”.

Sugestão de inclusão de texto ao Art. 12-A. § 1º: “Integram as áreas permeáveis de que trata o caput os Espaços Livres de Uso Público - ELUPs (Áreas Verdes e Sistemas de Lazer), o Sistema Viário e os Equipamentos Públicos Urbanos - EPUs permeáveis, respeitadas as condições estabelecidas a seguir:”

ART. 12-A. § 7º

Texto original do Art. 12-A. § 7º: "Fica vedada a supressão dos fragmentos de vegetação nativa mapeados no Plano Municipal do Verde (Decreto Municipal nº 19.167, de 6 de junho de 2016) e os novos fragmentos identificados nos processos de pré-cadastramento e cadastramento da gleba situados na zona de expansão urbana, salvo nas hipóteses de utilidade pública ou de baixo impacto, quando não houver alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, conforme estabelecido na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012."

Comentário do CMDU: Suprimir o parágrafo pois a lei estadual já estabelece regramento para supressão e compensação. A compensação inclusive possibilita o incremento e consolidação de corredores ecológicos e contribuem para a preservação efetiva. Considerando que o levantamento de novos fragmentos isolados, em estágio inicial de regeneração com área inferior a 1ha, sem possibilidades de conexão com áreas de preservação permanente ou com outros fragmentos de vegetação já estabelecidos, não irão contribuir para o intuito da alteração de lei, qual seja, de garantir a conectividade das áreas verdes com função ecológica e a manutenção do fluxo gênico, bem como, a criação de Parques Lineares e Corredores Ecológicos, e possivelmente inviabilizarão alguns projetos nessas áreas, devido a vedação de supressão e, a obrigatoriedade das faixas de envoltória previstas, contribuindo assim para a não criação dos diversos ganhos ambientais previstas nesta alteração, especialmente se considerarmos os ganhos ambientais com possíveis compensações. Portanto, solicitamos a modificação do §7º, conforme apresentado acima.

Sugestão de inclusão texto do Art. 12-A. §7º: §7º - Fica vedada a supressão dos fragmentos de vegetação nativa mapeados no Plano Municipal do Verde (Decreto Municipal nº 19.167, de 6 de junho de 2016) e os novos fragmentos identificados nos processos de pré-cadastramento e cadastramento da gleba, situados na zona de expansão urbana, exceto quando a vegetação existente for constituída por fragmento em estágio inicial de regeneração, com área inferior a 1 ha, quando o fragmento não apresentar conexão com áreas de preservação permanente ou com fragmentos de vegetação vizinhos, e ainda, nas hipóteses de utilidade pública ou de baixo impacto, quando não houver alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, conforme estabelecido na Lei Federal nº 12.651,

de 25 de maio de 2012.

ART. 12-A. § 11

Texto original do Art. 12-A. § 11: Deverá ser instituído sistema viário de contorno nos Espaços Livres de Uso Público, separados ou em conjunto com outros elementos naturais ou áreas públicas, com via mínima respeitando o estabelecido na legislação vigente e não permitindo a confrontação dessas áreas com lotes.

Comentário do CMDU: Não estamos de acordo com esse parágrafo, pois formaliza a implementação do viário de contorno. Na lei nº 208/2018 não temos essa regulamentação e fica a critério do técnico a solicitação dependendo da necessidade do local e suas características do entorno. Para a Habitação de Interesse Social é oneroso demais prover este viário de contorno, podendo muitas vezes inviabilizar este tipo de tipologia.

Sugestão de supressão do Art. 12-A. §11.

ART. 12-A. § 13

Texto original do Art. 12-A. § 13: "Os parâmetros ambientais previstos nesta Lei também se aplicam aos empreendimentos classificados como Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS." (NR)"

Comentário do CMDU: As regiões com maior índice de permeabilidade, conforme minuta do projeto de lei apresentado na audiência pública, sobre as restrições ambientais, em 31-07-2023, são as regiões de maior vulnerabilidade social, que enfrentam a maior pressão de invasões e ocupações irregulares do solo. Portanto, caso o regramento de restrições ambientais, para estas áreas de vulnerabilidade social, for o mesmo para o restante das áreas de expansão urbana, inviabiliza qualquer tipo de empreendimento de interesse social.

Portanto, sugerimos que os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) ou Loteamentos de Interesse Social (LIS) não tenham a mesma rigidez legislativa, sendo permitido o parcelamento do solo com as restrições aplicadas à legislação existente, anteriores a da revisão da LC nº 207/2018.

Isso estimulará que os desenvolvimentos futuros ajudem a minimizar o déficit habitacional ainda elevado no município.

As linhas de financiamento do Minha Casa Minha Vida definem valores limitados para financiar habitações de interesse social e, ao elevar as restrições ambientais e contrapartidas destes empreendimentos certamente irá fazer com que Campinas fique fora destas linhas de financiamento, reduzindo a oferta de habitações de interesse social no município, o que tende a aumentar o risco de ocupações informais e dificultar o reassentamento das famílias que estão em área de risco.

Sugestão de alteração de texto do Art. 12-A. § 13: “Os parâmetros ambientais previstos nesta Lei não se aplicam aos empreendimentos classificados como Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS e Loteamento de Interesse Social - LIS, devendo para estes casos serem aplicadas a legislação específica vigente.”

ART. 12-A. § 14

Sugestão de inclusão do Art. 12-A. § 14

§14. Se algum imóvel estiver localizado parte em Área de Expansão Urbana e parte em outro zoneamento, aplicar-se-á a legislação sobre todo o imóvel da fração que for maior.

Comentário do CMDU: Com a inclusão do Art. 12-A e seus parágrafos, temos novas restrições ambientais, sobre as glebas localizadas nessa Macrozona.

Assim, nos casos onde houver numa mesma gleba Área de Expansão Urbana e Área Urbana, por exemplo, existe uma incompatibilidade de coexistências, como por exemplo: processo de cadastramento ou pré-cadastramento, como glebas localizadas em área urbanas a permeabilidade de solo é de 20% ao passo que em áreas de expansão a permeabilidade passa a ser de 30, 35 ou 40%.

ART. 19.

Texto original do Art. 19 Inciso I: I - os parcelamentos destinados à implantação de habitação de interesse social destinada a famílias cuja renda se enquadra da faixa 1 até a faixa 2, conforme estabelecido no Programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal, ou outro que vier a substituí-lo, nos termos do art. 60 da Lei Complementar no. 189, de 8 de janeiro de 2018 (Plano Diretor Estratégico do Município de Campinas).

Sugestão do CMDU: Não estabelecer desta forma ‘Faixas 1 e 2 do MCMV’ pois os programas mudam e as leis não, usualmente as leis devem se referir à “implantação de habitação de interesse social destinadas a famílias com renda de 0 a 6 salários mínimos que sejam viabilizadas através de programas com recursos do governo federal, estadual ou municipal, tanto de promoção pública quanto privada”.

Sugestão de alteração de texto do Art. 19 Inciso I: os parcelamentos destinados à implantação de habitação de interesse social destinadas a famílias com renda de 0 a 6 salários mínimos, conforme estabelecido nos programas com recursos do governo federal, estadual ou municipal,, nos termos do art. 60 da Lei Complementar no. 189, de 8 de janeiro de 2018 (Plano Diretor Estratégico do Município de Campinas).

ART. 21. da Lei Complementar nº 207/2018

Texto original do Art. 21: “Deverão ser apresentados Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV para os parcelamentos, atividades e empreendimentos urbanos desenvolvidos na Zona de Expansão Urbana e nas

áreas previstas no caput do art. 2º desta Lei Complementar.”

Comentário do CMDU: o PLC nº 88 não tratou deste assunto, mas como se refere a Lei Complementar 207/2018 objeto de alteração neste PLC, propomos eliminar a situação de duplicidade de elaboração de EIV em Zona de Expansão Urbana. Atualmente, após o Pré-Cadastramento, se faz necessário um EIV para Parcelamento, Posteriormente, o EIV novamente deverá ser realizado sobre os lotes de incorporações. Isso acarreta duplicidade de contrapartidas e onera por demais os empreendimentos.

Portanto sugerimos estabelecer para os empreendimentos de Interesse Social vertical ou horizontal (HMV e HMH) independente de serem em parceria EHIS-COHAB ou em análise pela Prefeitura e, que passaram por aprovação de parcelamento do solo, só apresentaram o EIV no momento da incorporação. Já que existe a necessidade de estimular e promover o fim do déficit habitacional.

CONCLUSÃO:

Por conseguinte, o Parecer desta Comissão é favorável ao Projeto de Lei nº 88/2023 apresentado com as adequações sugeridas por este Conselho.

Campinas, 07 de Novembro de 2023.

RONALDO GERD SEIFERT
PRESIDENTE – CMDU
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO