

CMDU

CNSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PARECER

REF.: PLC N° 32/2018

ASSUNTO: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR SUBSTITUTIVO TOTAL AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 32/2018
DISPÕE SOBRE A DEMARCAÇÃO E AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO,
INSTITUI A ZONA DE EXPANSÃO URBANA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AUTORIA: EXECUTIVO MUNICIPAL / PREFEITO JONAS DONIZETTE

RELATORIA: COMISÃO – João Manuel Verde dos Santos; Alan Silva Cury; Ronaldo Gerd Seifert; Cássio de Oliveira Gonzalez; Denis Roberto Castro Perez; Fidelis Asta; João Luiz Portolan Galvão Minnicelli

RELATORA: CARINA SILVA CURY

INTRODUÇÃO

Este documento tem como escopo, analisar e exarar Parecer ao Projeto de Lei Complementar nº32/2018, que dispõe sobre a Demarcação e Ampliação do Perímetro Urbano, institui a Zona de Expansão Urbana e dá outras providências, no Município de Campinas. O Parecer contém os conceitos e convicções que baseiam as sugestões do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, para subsidiar o Governo Municipal e os Nobres Vereadores da Câmara Municipal, em alterações que visam o aperfeiçoamento do Projeto de Lei Complementar citado.

A Lei promove a regulamentação da Macrozona de Desenvolvimento Ordenado, através de regramento claro.

Em maio de 2.018, a SEPLURB apresentou a minuta do Projeto de Lei em uma reunião aberta à população. Em agosto de 2.018, o CMDU promoveu uma reunião, com a equipe técnica da SEPLURB, para conhecimento dos conceitos e esclarecimento de dúvidas. No dia 03 de Setembro de 2.018, o texto Substitutivo Total ao Projeto de Lei Complementar nº32/2018 foi publicado no Diário Oficial pela a Câmara de Vereadores. E sob este PLC que o CMDU montou o Grupo de Trabalho com os seguintes Conselheiros: João Manuel Verde dos Santos, Alan Silva Cury, Ronaldo Gerd Seifert, Cássio de Oliveira Gonzalez, Denis Roberto Castro Perez, Fidelis Asta, João Luiz Portolan Galvão Minnicelli e Carina Silva Cury (relatora).

A metodologia utilizada, neste parecer, foi citar o Artigo na sua redação original, e na sequência, justificar as considerações da Comissão. 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**:

CAPÍTULO II - DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA

CAPÍTULO II - Art. 6º - Parágrafo Único - “A alteração da destinação do uso rural para uso urbano deverá ser precedida de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e análise favorável da viabilidade do empreendimento.”

Considerações: Algumas atividades urbanas podem ser exploradas ainda com as áreas no meio rural, como é o caso, por exemplo, de postos de abastecimento, pousadas, restaurantes, pequenas indústrias de produtos rurais (como geléias, aguardentes, etc). Estas atividades devem ser dispensadas de EIV.

Proposta de Redação: “A alteração da destinação do uso rural para uso urbano, em empreendimentos de alto impacto, assim definidas em lei, deverá ser precedida de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e análise favorável da viabilidade do empreendimento.”

CAPÍTULO III - DAS DIRETRIZES GERAIS DE ALTERAÇÃO DO USO RURAL PARA USO URBANO

CAPÍTULO III - SEÇÃO III - Art. 10. Parágrafo Único “Entende-se por Sobrezoneamento o Zoneamento definido na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, cuja incidência se dará no ato de cadastramento das glebas passíveis de urbanização e que atendam os requisitos desta Lei Complementar.”

Considerações: Entendemos que deva haver certa flexibilização de usos que, mediante entendimentos entre os interessados e os agentes públicos licenciadores, possa corrigir certas distorções ocasionadas pela visão territorial macro.

Proposta de Redação: "Entende-se por Sobrezoneamento o Zoneamento definido na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, cuja incidência se dará no ato de cadastramento das glebas passíveis de urbanização e que atendam aos requisitos desta Lei Complementar. Ajustes de zoneamento serão avaliados mediante manifestação do empreendedor na apresentação de projeto urbanístico."

CAPÍTULO III - SEÇÃO V - Art. 13. "Para a análise da viabilidade de parcelamento do solo ou de empreendimento nas S1, S2, S3, S4, S5 e S6, os interessados deverão apresentar laudo técnico e sua respectiva anotação de responsabilidade técnica à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, comprovando a existência de bens do patrimônio material e imaterial de âmbito local e regional."

Considerações: Faltou determinar em qual fase deverá ser apresentado o laudo. Também, é preciso incluir o Registro de Responsabilidade Técnica, que é emitido pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

Proposta de Redação: "Para a análise da viabilidade de parcelamento do solo ou de empreendimento nas S1, S2, S3, S4, S5 e S6, os interessados deverão apresentar, no ato do pedido de cadastramento da gleba, laudo técnico e sua respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, comprovando a existência de bens do patrimônio material e imaterial de âmbito local e regional."

CAPÍTULO III - SEÇÃO VI - SUBSEÇÃO I - Art. 17. "A contrapartida do beneficiário referente a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo será aquela de menor valor dentre os seguintes critérios:

I – 3 (três) Unidades Fiscais de Campinas - UFICs por metro quadrado sobre a área bruta constante da matrícula da gleba;

II - 4 (quatro) UFICs por metro quadrado sobre a área bruta constante da matrícula, sendo subtraídas as áreas verdes;

III – 7 (sete) UFICs por metro quadrado sobre a área de lotes fruto do parcelamento."

Considerações: Os valores provenientes da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, garantirão a indenização à sociedade, pela expansão territorial, como prevista no Plano Diretor. Contudo, não deverão encarecer ou inviabilizar os empreendimentos a ponto de provocar um desequilíbrio econômico, contemplando apenas parcela restrita da sociedade.

Desta forma, propomos uma quantidade de unidades fiscais condizentes com as demandas regionais, sem extrapolar os limites do preço justo e equilibrado.

Proposta de Redação: “A contrapartida do beneficiário referente a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo será aquela de menor valor dentre os seguintes critérios:

- I – 2 (duas) Unidades Fiscais de Campinas - UFICs por metro quadrado sobre a área bruta constante da matrícula da gleba;
- II - 3 (três) UFICs por metro quadrado sobre a área bruta constante da matrícula, sendo subtraídas as áreas verdes;
- III – 5 (cinco) UFICs por metro quadrado sobre a área total de lotes fruto do parcelamento.”

CAPÍTULO III - SEÇÃO VI - SUBSEÇÃO II - Art. 22. § 1º “O Estudo de Impacto de Vizinhança previsto no caput deste artigo será desenvolvido com base nos parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do solo e deverá levar em consideração a compatibilidade do parcelamento ou empreendimento com as atividades rurais existentes.”

Proposta de Redação: “O Estudo de Impacto de Vizinhança previsto no caput deste artigo será desenvolvido com base nos parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do solo e deverá levar em consideração a compatibilidade do parcelamento ou empreendimento com as atividades rurais eventualmente existentes no entorno.”

CAPÍTULO III - SEÇÃO VI - SUBSEÇÃO II - Art. 22. § 2º “Para empreendimentos de baixo impacto urbano e ambiental frente aos usos rurais, o conteúdo do EIV/RIV será fixado por decreto.”

Considerações: Se o empreendimento é de baixo impacto, deve ser dispensado de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Proposta de Redação: “Para empreendimentos de baixo impacto fica automaticamente dispensado o EIV/RIV.”

CAPÍTULO III - SEÇÃO VI - SUBSEÇÃO II - Art. 22. § 3º “Para a mitigação dos impactos gerados pelo empreendimento, o Poder Público poderá exigir, dentre outras intervenções, a construção de equipamentos públicos comunitários.”

Considerações e Proposta: O fato da mitigação dos impactos gerados pelos empreendimentos já estarem suficientemente custeados pelas áreas institucionais que

serão doadas para municipalidade e, o fato das contrapartidas estabelecidas na Outorga de Alteração de Uso do Solo, torna desnecessária a existência de mais contrapartidas.

Para tanto, o ideal é a eliminação do § 3º (proposta principal), sendo aceitável (proposta subsidiária) sua manutenção desde que acrescido o § 4º.

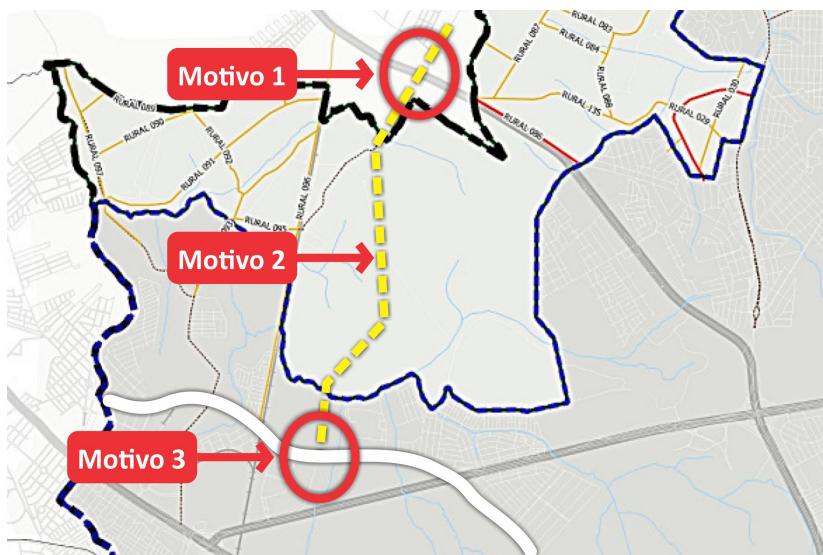
§ 4º "As contrapartidas exigidas no EIV/RIV não poderão ultrapassar em 5% o valor da infraestrutura prevista para implantação do empreendimento."

ANEXOS - MAPAS

ANEXO 8 - MAPA DAS DIRETRIZES VIÁRIAS

Considerações e Proposta de Alteração: Notadamente, o Distrito de Barão Geraldo é carente de opções de acesso e decesso, e para tal sugerimos uma diretriz viária municipal que aproveite a transposição da Rodovia Zeferino Vaz pela Avenida Alexandre Cazellato, seguindo até a Avenida Comendador Aladino Selmi pelo eixo do Gasoduto da PETROBRAS, respeitando suas condicionantes de segurança. Desta forma, os moradores e usuários do Distrito passarão a ter mais uma opção de conexão com a região central de Campinas.

Como observado na figura a seguir, no Motivo 1 vemos a existente transposição inferior da Avenida Alexandre Cazelatto com a Rodovia Comendador Aladino Selmi. Já no Motivo 2, vemos a posição estimada do caminho do Gasoduto da PETROBRAS. No Motivo 3, a futura conexão da Avenida Alexandre Cazelatto com a Avenida Comendador Aladino Selmi. O percurso sugerido terá aproximadamente 5 km (medidos pelo Google Earth).



ANEXO 9 - MAPA DE SOBREZONEAMENTO

Considerações e Proposta de Alteração: Conforme a Diretriz Viária proposta no Anexo 8, sugerimos o Sobrezoneamento 4 em uma faixa de 100 metros de cada lado do prolongamento da Avenida Alexandre Cazelatto, com intuito de promover o adensamento condicionado ao futuro eixo DOT.

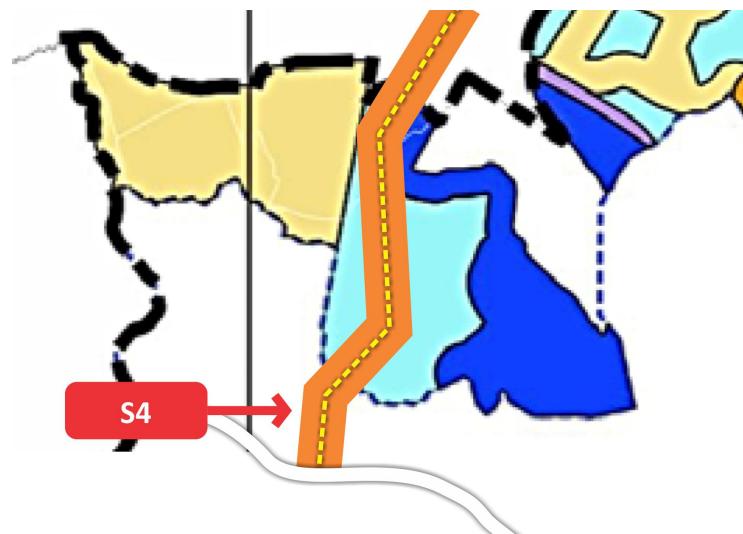


Figura sem escala.

CONCLUSÃO

O meio rural de Campinas que sofre intervenções diretas por problemas urbanos, carece de infraestrutura: ruas asfaltadas, habitações, hospitais, escolas, comércios, abastecimento de água, sistemas de esgoto, iluminação pública, dentre outros.

A população rural ou efetua um desenvolvimento desordenado ou migra para os centros urbanos buscando: ofertas de trabalho, habitação, sistema de saúde, escolas, etc.

Predominantemente, o êxodo rural gera diversos problemas nos centros urbanos, tais como: aumento da população, crescimento desordenado das cidades, favelização, violência, dentre outros.

Portanto, é desejável o estímulo de novas centralidades nestas áreas, por projetos urbanísticos que, possibilitem uso misto com a mescla de empresas, indústrias e serviços além do uso habitacional. Sempre pelo viés de melhoria da qualidade ambiental, da proteção e preservação das áreas verdes, criação de novos parques e estímulo ao lazer.

Toda a transformação de uso da terra por parcelamento legal traz a proteção efetiva e mais-valia ambiental, também deve-se considerar as questões econômicas, gerando áreas para comércios, serviços e indústrias não poluentes que promovam ainda mais geração de empregos para a região. Já no quesito social, além da geração de áreas para moradia de interesse social, outras tipologias devem figurar neste quadrante, com intuito de gerar miscigenação de classes sociais e variedade de modelos de ocupação, para valorizar a diversidade habitacional e a qualidade-de-vida.

Nas áreas públicas, notadamente nos Equipamentos Públicos Comunitários e nos Sistemas de Lazer, o Poder Público poderá promover equipamentos urbanos, até então, carentes em todas as regiões, em parcelas de terra estrategicamente localizadas, com fácil acesso aos pedestres, e aos ciclistas. Com isso, mesmo as propriedades que desejarem manter-se no rural terão acesso à creches, escolas, centros de saúde, entre outros equipamentos hoje, inexistentes no rural e suas proximidades.

Ante o exposto, com as ressalvas apresentadas, o Parecer do **CMDU** é FAVORÁVEL à aprovação do Projeto de Lei que dispõe sobre a Demarcação e Ampliação do Perímetro Urbano, institui a Zona de Expansão Urbana, em Campinas.

Campinas, 12 de setembro de 2.018.

JOÃO MANUEL VERDE DOS SANTOS

Presidente CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano