

PUBLICADO NO DOM 13/03/2025
CMDU
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

MINUTA DO PARECER CMDU – Projeto de Lei Complementar 01/2025

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 01/2025
AUTOR: Prefeito Municipal
RELATORA: Carina Cury
COMISSÃO: Alan Cury
PARECER: Favorável
DATA: 11 de Março de 2025

PREÂMBULO:

O Projeto de Lei Complementar 01/2025, altera alguns artigos da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, que dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no município de Campinas.

A presente propositura tem por objetivo promover a atualização e adequação da legislação urbanística municipal às necessidades da cidade, buscando aprimorar os instrumentos de planejamento e controle do uso do solo.

Este parecer se propõe a analisar as alterações propostas, avaliando seus impactos e implicações para o município.

ANÁLISE:

Anteriormente o **Art. 119.** regrava que a unidade habitacional privativa de até 50,00m² poderia ser implantada nas tipologias HU, HMH e HMV, com a alteração do projeto de lei será permitido também no distrito de Barão Geraldo nas tipologias: HU-BG, HU-A-BG, HU-B-BG, HMH-A-BG, HMH-B-BG, HMH-C-BG, HMV-BG e HCSEI-A-BG.

Atualmente, há uma demanda crescente por unidades habitacionais menores, principalmente por parte de jovens, estudantes e pessoas que moram sozinhas, também é alternativa para a produção de habitação popular. Essa alteração permite que a oferta de imóveis se ajuste a essa demanda.

Em relação ao inciso III do **Art. 122**, alínea "e", que trata do desdobro da categoria de uso não residencial em serviços de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria

residência, a Comissão observou que a única alteração consiste na remoção da tipologia "HU-C-BG" da lista de ocupações permitidas para o exercício dessa atividade. Considerando que a tipologia "HU-C-BG" não possui parâmetros definidos na legislação atual, sua remoção não representa um obstáculo à proposta.

O **Art. 137.** trata das situações consideradas toleradas em relação ao uso e ocupação do solo. A proposta do executivo municipal é a inclusão do inciso V, onde será tolerada a tipologia de ocupação unifamiliar permitida pelo zoneamento em lotes provenientes de loteamentos de interesse social - LIS, mesmo que o lote não atenda as dimensões mínimas definidas para a tipologia. Tal inclusão representa uma oportunidade para ampliar o acesso à moradia em Campinas, no entanto deverá ser acompanhada de planejamento e fiscalização adequados, para que seus benefícios sejam alcançados de forma sustentável e equitativa, para que não haja prejuízo à qualidade de vida da população e ao desenvolvimento urbano da cidade.

No Projeto de Lei, está sendo proposta a inclusão do inciso VIII, do **Art. 140.** que estabelece as permissões de ocupação conforme as zonas urbanas estabelecidas: "para loteamentos EHIS aprovados pela Lei 10.410 de 2000 em qualquer zona do Capítulo VI do Título III, as residências unifamiliares são denominadas como HU-BG conforme artigo 204-A desta Lei. Parágrafo único. Para lotes provenientes de processos de aprovação de loteamentos protocolizados em data anterior à promulgação desta Lei, inseridos na zona ZR-B-BG, com testada inferior a 20,00m e/ou área inferior a 1.000,00 m², serão aplicadas as restrições do zoneamento ZR-A-BG."

O Art. 204. trata das unidades habitacionais acabadas que compõem os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS), adiante, o executivo propõe a inclusão do **Art. 204-A** que estabelece parâmetros para as residências unifamiliares HU-BG.

Para as inclusões dos §§ 8º e 9º, do **Art. 197.**, onde são aplicados os parâmetros construtivos e urbanísticos contidos na Lei Complementar 208/2018 para todos os requerimentos protocolizados a partir da data de sua publicação, consideramos oportunas tais inserções pois garante o direito de obedecer os recuos preconizados quando da implantação desses loteamentos. A padronização dos recuos, em regiões já consolidadas, contribui para a organização e harmonia do espaço urbano.

A alteração do inciso III do **Art. 204.**, conforme proposto pelo executivo, de área máxima de construção igual a 65% da área do lote possibilita a ocupação de forma responsável, pois a limitação atual de 80m² da área construída da unidade habitacional não traz benefícios para a cidade, nem para os moradores.

SUGESTÃO DE INCLUSÃO NO PLC 01/2025

Visando garantir a implantação de empreendimentos de uso misto, que atendam às necessidades específicas de cada região, promovendo a diversificação de usos e serviços e contribuindo para a criação de bairros mais dinâmicos, melhorando a qualidade de vida dos cidadãos, REQUEREMOS a revogação do **Art. 79** que estabelece percentuais mínimos e máximos de área comercial e residencial em cada lote ou gleba.

A flexibilidade na legislação de zonas mistas é essencial para permitir o desenvolvimento de projetos que atendam às necessidades reais da população e impulsionem o crescimento sustentável da cidade.

Cada bairro e região da cidade possui particularidades em relação à demanda por serviços, comércio e moradia, portanto percentuais fixos não levam em conta essas variações, podendo resultar em excesso de oferta de um tipo de uso e carência de outro.

CONCLUSÃO:

Em suma, as alterações propostas pelo Projeto de Lei demonstram um esforço em atender às demandas atuais por moradias menores e diversificar as opções habitacionais. A inclusão de novas tipologias, a flexibilização para loteamentos de interesse social e a atenção aos parâmetros construtivos e urbanísticos contribuem para um desenvolvimento urbano mais harmonioso e inclusivo.

A atualização da legislação, com a inclusão de artigos e incisos, reflete a necessidade de adaptar as normas à realidade atual, promovendo o acesso à moradia e a organização do espaço urbano.

Por conseguinte, o Parecer desta Comissão é favorável ao Projeto de Lei nº 01/2025, com a sugestão de revogação do Art. 79.

Campinas, 11 de Março de 2025.

**ALAN SILVA CURY
PRESIDENTE DO CMDU EM EXERCÍCIO**