

PUBLICADA DOM EM 10/04/2025
CMDU
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 396ª REUNIÃO ORDINÁRIA
11/03/2025

Aos onze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco, foi realizada a trecentésima nonagésima sexta reunião ordinária programada para 18:30hs, no 19º andar, Sala Milton Santos, Paço Municipal, devidamente convocada pelo Diário Oficial do Município e encaminhada aos conselheiros por e-mail, com as seguintes presenças.

ENTIDADES TITULARES
SEGMENTO ECOLÓGICO

ASSOCIAÇÃO MOVIMENTO RESGATE CAMBUÍ

Titular: Teresa Cristina Moura Penteado

SEGMENTO SINDICAL E DOS TRABALHADORES

SEESP – SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DE SÃO PAULO

Titular: Samir Musa

SEGMENTO EMPRESARIAL

CIESP CENTRO DAS INDÚSTRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Titular: Gilberto Vicente de Azevedo Júnior

SEGMENTO MOVIMENTO POPULAR

GRUPO PRÓ URBE – GPU

TITULAR: Eduardo José Pereira Coelho

SUPLENTE: Fabio Silveira Bernilz

SEGMENTO PROFISSIONAL

OAB – ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL 2ª SUBSEÇÃO DE CAMPINAS

Titular: Ronaldo Gerd Seifert

IAB – INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL

Titular – Alan Silva Cury

SEGMENTO UNIVERSITÁRIO

PUC PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS

Titular: Fabio de Almeida Muzetti

UNICAMP – UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS

Titular – Aline Eid Galante

SEGMENTO INSTITUCIONAL

SMPDU – SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Suplente: Mirian Lizandra Beltrami de O. Lima

SEMURB – SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Suplente: Maria Eduarda Bezerra Leite de Queiroz

Suplente: Jessica Katarine Rodrigues de Moraes

Às 18:40hs. com o quórum regulamentar estabelecido, o Presidente em Exercício Senhor Alan Cury declarou aberta a 396ª Reunião Ordinária, agradecendo a presença de todos. Em seguida procedeu a leitura da Pauta. Sobre o primeiro item, aprovação e votação da ata da 395ª Reunião Ordinária, indagou se tem alguma observação a ser feita, não houve manifestação, então passou para votação a sua aprovação, sendo aprovada por unanimidade. O segundo item, trata de apresentação do Parecer referente ao PLC nº 12/2025, relatora Conselheira Aline Eid Galante. Com a palavra a relatora explicou que fez algumas inserções, apresentando o Parecer como segue:

PARECER CMDU SOBRE O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12 DE 2024

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12/2024

AUTOR: Prefeito Municipal

RELATORA: Aline

Eid

Galante

COMISSÃO: Tereza Penteado

PARECER: Favorável

PROLEGÔMENOS:

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU – recebeu para análise e parecer o PLC nº 12/2024, de autoria do vereador Paulo Bufalo. A Lei Complementar em questão “altera a Lei Municipal 12.787/2006 e cria o conceito cidades esponja de gestão das águas pluviais para fins de controle de enchentes e alagamentos”.

FUNDAMENTAÇÕES:

O conceito cidades-esponja é um modelo de desenvolvimento urbano que teve origem na China com o objetivo de resolver os problemas de aumento de inundações locais e da escassez e poluição da água. A partir disso, uma série de políticas e padrões tecnológicos foram estabelecidos visando promover a aplicação de novas tecnologias para a coleta de águas pluviais urbanas e prevenção de enchentes. Atualmente, um número significativo de projetos e obras com esses objetivos foram executados naquele país e vêm desempenhando papel importante na redução do escoamento superficial de água de chuva, controle de enchentes locais, redução da poluição da água e reutilização de águas pluviais

Atualmente o município de Campinas já sofre com problemas advindos da falta ou insuficiência da drenagem urbana e, diante das perspectivas de aumento das ocorrências de eventos climáticos extremos, entende-se a referida iniciativa é de grande importância para impulsionar o município a buscar um modelo sustentável de ocupação utilizando as soluções baseadas na natureza.

Cabe destacar que as preocupações com a sustentabilidade ambiental das cidades estão presentes em toda a Nova Agenda Urbana (NAU)¹ da ONU, de 2016, que apela para que as cidades fortaleçam sua resiliência urbana visando se adaptar aos efeitos das mudanças climáticas e mitigar suas consequências através da redução dos riscos de desastres (NAU 14.c)². Assim, é evidente e necessário que o município adote como postura de atuação preventiva para promover a resiliência aos eventos climáticos extremos,.

De acordo com o conceito estabelecido por pesquisadores chineses³, a base para as cidades-esponja é a regulação do ciclo da água. Esta regulação é feita a partir de estruturas que visam proporcionar total aproveitamento das funções de armazenamento, desvio e regulação da rede de drenagem pluvial urbana e do sistema fluvial. Ainda segundo os autores, os passos para sua construção são quatro: o primeiro passo é a proteção dos ecossistemas originais, o segundo, a restauração e reparação ecológica, o terceiro, a implementação do conceito de desenvolvimento de baixo impacto e, por último, o quarto passo, o fortalecimento da gestão abrangente dos recursos de chuva e inundação urbana.

O PARECER:

Entende-se que este presente PLC visa estabelecer regras para que a cidade de Campinas avance em direção ao quarto passo descrito acima, ou seja, na captura das águas pluviais urbanas visando aumentar a absorção de água e, com isso, minimizar enchentes. Neste sentido, este conselho se posiciona como favorável.

Porém, ressalta-se a importância de extrapolar o conceito de cidades-esponja para todas as esferas da gestão urbana municipal de modo a abarcar todos os passos descritos acima, com a proteção e restauração dos ecossistemas naturais e o estímulo ao desenvolvimento de baixo impacto em toda a cidade.

A partir das iniciativas já dispostas no projeto de lei, e visando garantir a objetividade da aplicação, temos a sugestão de acrescentar um 4º parágrafo com o seguintes textos:

Parágrafo 4º. *As novas obras e empreendimentos no Município, sejam públicos ou privados, deverão priorizar:*

I - a composição de calçada verde, mantida com forração rústica que permita o pisoteio, de maneira a aumentar a permeabilidade, a infiltração e retenção de água, respeitando as medidas mínimas de passeio acessível conforme estabelece a NBR 9050.

II - canteiros permeáveis mínimos para a arborização urbana, mantidos forrados com espécies herbáceas rústicas que permitam o pisoteio. Os canteiros deverão possuir, no mínimo, 2,00 m² de área permeável para espécies de porte pequeno e, pelo menos, 3,00 m², para espécies de portes médio e grande. Os canteiros deverão possuir direcionamento de água para a infiltração da área interna do canteiro. A disposição dos canteiros deve ser realizada considerando ainda o plantio mínimo estabelecido no artigo 4º da Lei 11.571/2003.

Somando-se a isso, e diante da evidente necessidade de aumentar a capacidade de absorção das águas pluviais, este conselho recomendada, não só a utilização dos mecanismos de absorção dispostos no

¹ <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Portuguese-Brazil.pdf>

² https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/11/20221027_nova_agenda_urbana_portugues.pdf

³ Zhang, S.; Li, Y.; Ma, M.; Song, T.; Song, R. Storm Water Management and Flood Control in Sponge City Construction of Beijing. Water 2018, 10, 1040. <https://doi.org/10.3390/w10081040>

Parágrafo 2º do PLC nº 12/2024, mas, diante da oportunidade de revisão do Plano Diretor de Campinas, o aumento da taxa de permeabilidade do solo estabelecida para as várias regiões da cidade e a definição de áreas para receber projetos com novas tecnologias de coleta de águas pluviais urbanas, com soluções baseadas na natureza, a fim de prevenir enchentes e tornar esta cidade resiliente aos eventos climáticos extremos.

CONCLUSÃO:

Este Parecer é FAVORÁVEL ao Projeto de Lei Complementar 12/2024, pela importância do estabelecimento de políticas e ações visando o controle de enchentes e alagamentos.

Após a apresentação o Presidente abriu a palavra para manifestações, não houve manifestação, sendo o Parecer aprovado por unanimidade. O terceiro item apresentação do Parecer referente ao PLC nº 01/2025, relatora Conselheira Carina Cury. O Presidente comunicou que a Conselheira não pode estar presente esta reunião, sendo designado a ele fazer a apresentação, esclarecendo que foram feitas algumas sugestões, dando início a leitura do Parecer, como segue:

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

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 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 proposição 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. regravava que a unidade habitacional privativa de até 50,00m² poderia ser implantada nas tipologias HU, HMH e HMT, 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, HMT-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 m', 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.

Após a explanação abriu a palavra para manifestações, houve comentários. O Presidente pôs em votação, resultando em sua aprovação pela maioria, com uma abstenção. O quarto item, apresentação e formação de comissão para exarar Parecer referente ao PLC nº 03/2025, o Presidente abriu a palavra para os Conselheiros se inscreverem, com o resultado de: Conselheiro Fabio Muzetti como relator, e o Conselheiro Fabio Bernils como colaborador. O Presidente disse que se algum Conselheiro quiser fazer parte posteriormente desta comissão, entrar em contato com o relator. O quinto item, formação e apresentação para exarar Parecer que trata do PLC nº 08/2025, o Presidente indagou quem gostaria de participar desta comissão, não houve manifestação, então o Presidente e Conselheiro Alan Cury disse que ficaria com a relatoria, mas se posteriormente algum Conselheiro quiser participar, fica aberta a participação. O sexto item, eleição de representante suplente do CMDU no Fundo Municipal e Desenvolvimento Urbano. O Presidente abriu inscrição para candidatura. O Conselheiro Fabio Bernils demonstrou interesse, se não houver mais candidatos, o Presidente declarou o Conselheiro indicado, sendo aprovado por unanimidade. O Presidente informou que o CMDU precisa indicar dois representantes do CMDU para participar do Concidade, um titular e um suplente, explicou que essa demanda não está na pauta, pedindo para ser incluída, todos aprovaram. Abrindo as inscrições para os interessados, obtendo como resultado: o Conselheiro Gilberto Azevedo como titular e o Conselheiro Ronaldo Gerd Seifert como suplente. O sétimo e último item, comunicados do Presidente e Conselheiros, o Presidente comentou sobre a eleição que aconteceu na reunião extraordinária, ocorrida antes desta reunião para elegerem Presidente e Vice-Presidente do CMDU, com apenas dois candidatos, sendo para Presidente o Conselheiro Fábio Muzetti, e para Vice-Presidente o Conselheiro Ronaldo Gerd Seifert., foram eleitos. Parabenizou o agora Presidente Fábio Muzetti, dando as boas-vindas, na certeza que fará um excelente gestão. Agradeceu ao Conselheiro Ronaldo ex-presidente pela gestão impecável nestes anos, ressaltando que a sua permanência como Conselheiro e agora como Vice-Presidente é fundamental para o Conselho continuar o s trabalhos. Com a palavra o Conselheiro Ronaldo agradeceu a oportunidade de fazer parte deste Conselho, expressando toda gratidão e colaboração que teve de todos. E, nada mais havendo a tratar, o **Presidente Alan Cury**, encerrou a reunião às 19:22hs. E eu, Maria Célia Moura Martins, lavrei a presente ata.