



Campinas, 09 de junho de 2015.

À SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO  
A/C SR. Fernando Vaz Pupo

390  
20392

15/10/27459 PG

10 JUN 2015

Ref.: Estudos do Novo Plano Diretor Estratégico: "Solicitação de inserção de gleba no perímetro urbano para implantação do empreendimento "Loteamento Sem Denominação" localizado em Campinas - SP"

PROCOLO

Considerando o interesse de desenvolvimento imobiliário na cidade de Campinas, a **AGRÍCOLA SÃO RAIMUNDO**, neste ato representada por sua procuradora, **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA** vem mui respeitosamente **SOLICITAR INSERÇÃO DA GLEBA NOS ESTUDOS DO NOVO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO, COM A FINALIDADE DE CONTEMPLÁ-LA NA REVISÃO DO PERÍMETRO URBANO.**

Para isto, seguem algumas informações referentes a empresa, ao empreendimento, bem como justificativas que fundamentam a alteração.

**1. CONHECENDO A URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

A Urbplan é uma das líderes do setor em desenvolvimento urbano construindo bairros planejados e residenciais. Temos tradição comprovada nesse mercado com mais de 30 milhões de metros quadrados urbanizados e 45 mil terrenos residenciais comercializados e entregues 100% legalizados. Está presente em mais de 67 municípios e 18 estados do país. Nossos projetos têm infraestrutura completa e de qualidade e condições de pagamento facilitadas, com o compromisso em fazer um planejamento urbano sustentável desde a execução à entrega. Oferecemos a oportunidade para famílias que querem investir num patrimônio seguro para construir suas casas com empreendimentos de qualidade e espaço ao ar livre. É assim que transformamos terra em valor. É assim que a Urbplan promove prosperidade e o bem-estar.

## **2. EMPREENDIMENTO**

- Denominação – Loteamento sem denominação
- Tipo - loteamento residencial
- Endereço – Estrada da Rhodia – Bairro Betel, município de Campinas – SP
- Situação - a implantar

## **3. ENGENHEIRO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DO PROJETO**

- 
- 
- 
- 
- 



## **4. PROPRIETÁRIO:**

- 
- 
- 

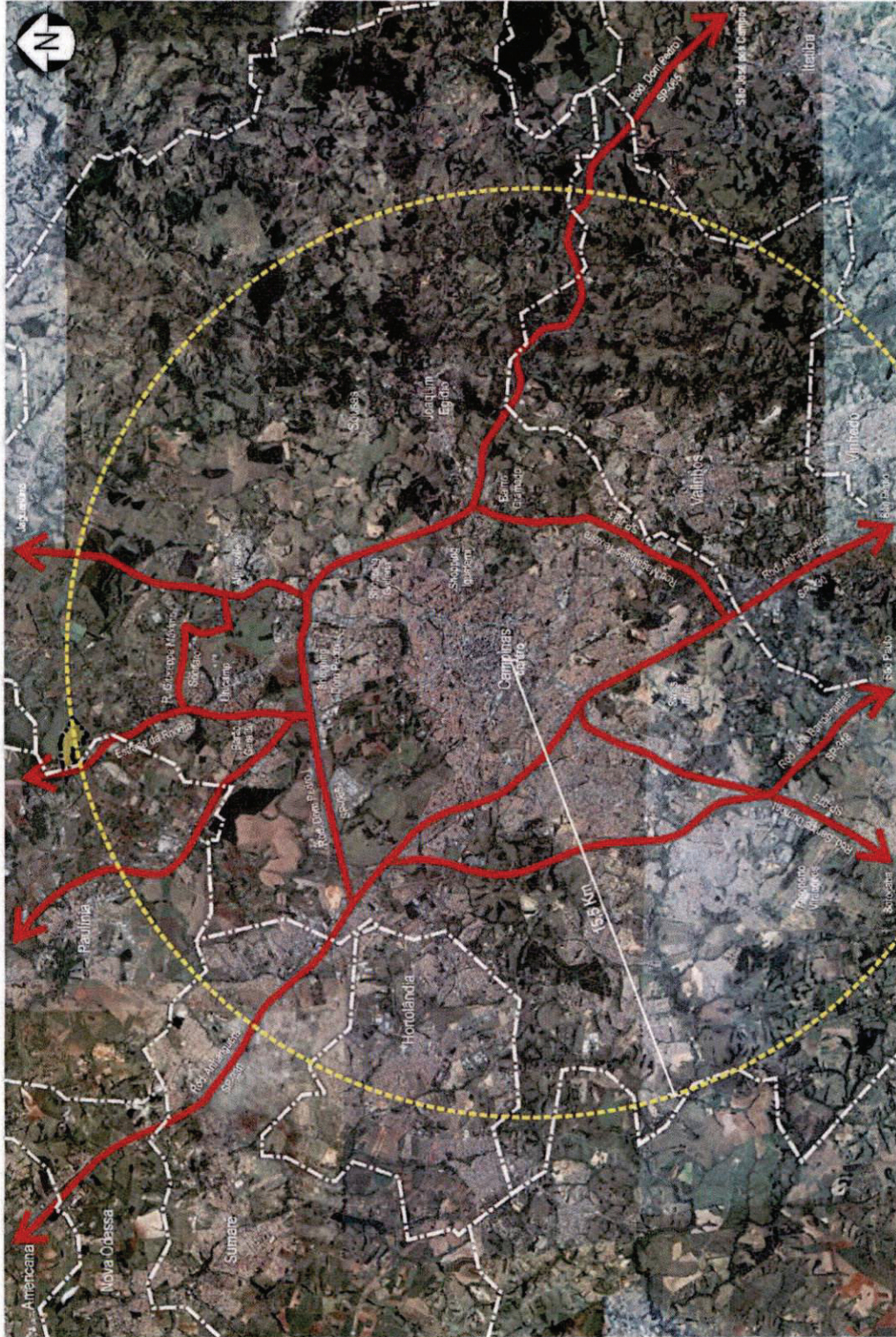


## **5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

O empreendimento está localizado no município de Campinas, na Região Metropolitana de São Paulo. O acesso principal ao empreendimento é pela Estrada da Rhodia.

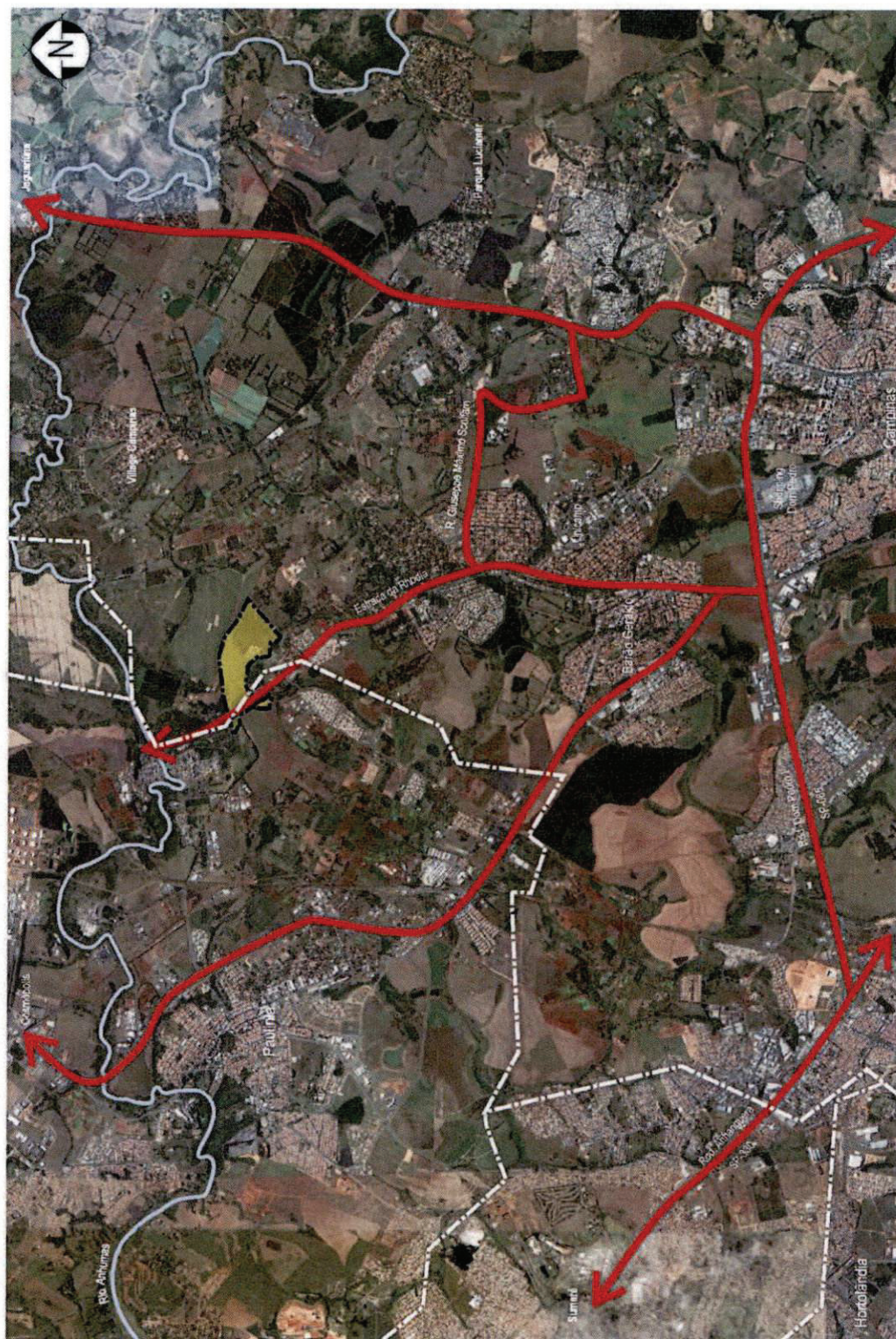
Caracteriza-se por um Loteamento Residencial, com dois núcleos de Residenciais Fechados, voltado a classe média, com aproximadamente 432 unidades, com área padrão de 360,00m<sup>2</sup>.

As figuras apresentam a localização do empreendimento.



situação 1  
folha 1  
**campinas | sítio são josé**  
flash due diligence 00  
maio 2011

**HSCOPEL**



situação 2  
campinas | **sítio são josé**  
flash due diligência 00 maio 2011

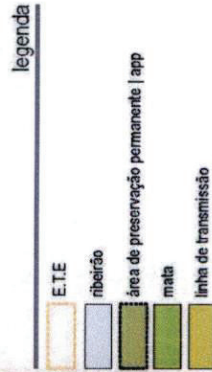


localização  
**campinas | sítio são José**  
 flash due diligence 00 maio 2011

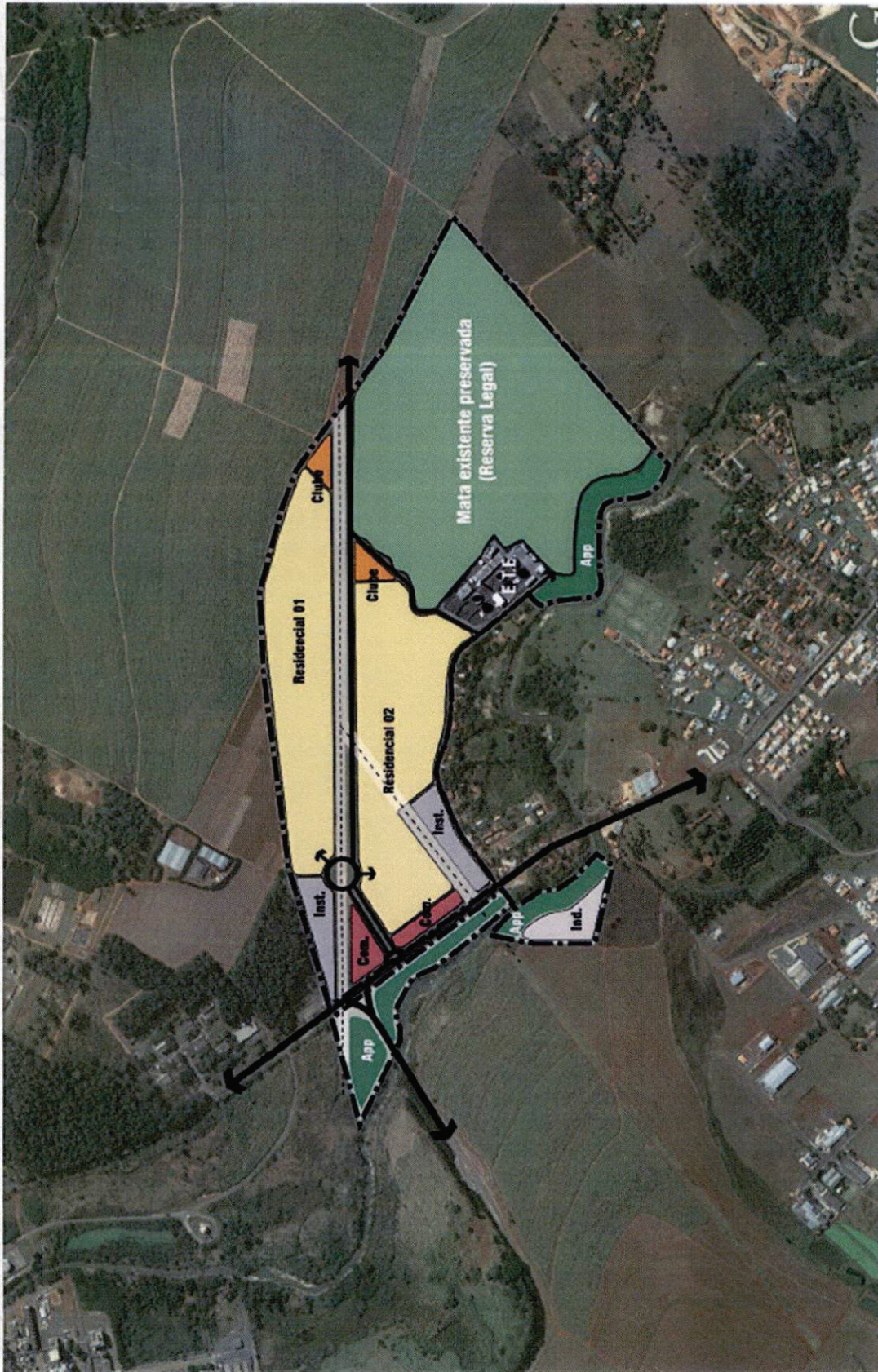
Análises e Estudos da área:

<b>Área do globo (Área 1 + Área 2 + Área 3)</b>	803.144	100,00%
<b>Áreas restritivas</b>	526.262	65,27%
Área de preservação permanente (APP)	69.662	7,56%
E.T.E.	29.660	3,17%
mat. arborizada	366.900	36,52%
linha de transmissão	72.200	7,56%
<b>Áreas não restritivas</b>	276.882	41,73%
<b>Área 1</b>	827.838	100,00%
<b>Áreas restritivas</b>	479.400	56,92%
Área de preservação permanente (APP)	30.330	3,18%
E.T.E.	29.660	3,45%
mat. arborizada	360.000	42,26%
linha de transmissão	66.590	7,91%
<b>Áreas não restritivas</b>	367.438	43,18%
<b>Área 2</b>	43.362	100,00%
<b>Áreas restritivas</b>	43.362	100,00%
Área de preservação permanente (APP)	27.462	63,33%
mat. arborizada	6.800	15,91%
linha de transmissão	6.000	13,94%
mat. de relevo acentuado	3.000	6,82%
<b>Áreas não restritivas</b>	0	0,00%
<b>Área 3</b>	31.944	100,00%
<b>Áreas restritivas</b>	16.000	46,52%
Área de preservação permanente (APP)	14.800	46,33%
linha de transmissão	700	2,19%
<b>Áreas não restritivas</b>	16.444	51,48%

Obs: 1 - Matéria subscrita  
 Obs: 2 - As restrições foram determinadas através de estudos feitos por foto aéreas (Dados em escala fixada) e de levantamentos por satélite (GPS)  
 Obs: 3 - Diversos ser construído: 20% de área total da gleba para reserva legal, conforme Lei 4770/06. De acordo com o projeto a ser elaborado, a maior extensão poderá ser incluída na reserva legal.



mapa de restrições  
 folha 7  
**campinas | sítio são José**  
 flash due diligence 00  
 julho 2011



PLANO DE MANCHAS | CAMPINAS | SÍTIO SÃO JOSÉ

### Quadro de áreas públicas x privadas

Área (m²)	Percentual sobre área ocupável	Percentual sobre área de gleba
871.200,00	100,00%	100,00%
827.838,00	95,02%	95,02%
43.362,00	4,98%	4,98%
<b>103.100,00</b>	<b>11,83%</b>	<b>11,83%</b>
71.500,00	8,21%	8,21%
3.000,00	0,34%	0,34%
28.600,00	3,28%	3,28%
<b>768.100,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>88,17%</b>
<b>207.033,00</b>	<b>26,95%</b>	<b>23,76%</b>
179.033,00	23,31%	20,55%
16.000,00	2,08%	1,84%
12.000,00	1,56%	1,38%
<b>561.067,00</b>	<b>73,05%</b>	<b>73,05%</b>
426.024,00	55,46%	48,90%
355.500,00	46,47%	40,97%
53.762,00	7,00%	6,17%
15.362,00	2,00%	1,76%
<b>23.043,00</b>	<b>3,00%</b>	<b>2,64%</b>
<b>112.000,00</b>	<b>14,58%</b>	<b>12,86%</b>

\* A destinação de 2% para sistema de lazer foi estipulada a fim de garantir uma área mínima para ajuste viário com áreas de jardim e paisagismo (canteiros, rotatória, etc).

Indica a ser verificado em consulta na Prefeitura de Campinas; a legislação não define o que são os espaços livres (áreas verdes x sistema de lazer?); logo, não determina um percentual mínimo para sistema de lazer.

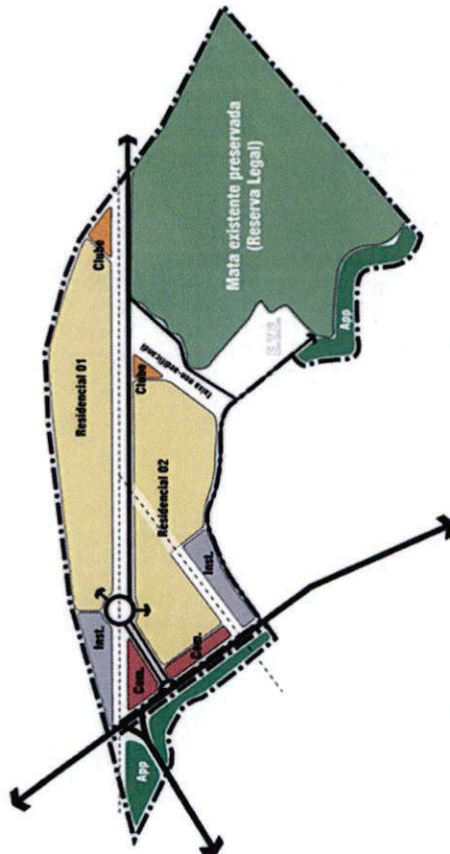
Lei 1993/59 Art. 7.3.3.01 - Nos planos de arruamento a Prefeitura poderá exigir espaços livres, destinados a jardins, parques, parques infantis e demais logadouros ou serviços públicos especificados nas alíneas "d", "e", "f" e "g" do artigo 7.2.2.01.

7.3.3.02 - A extensão das áreas destinadas às finalidades previstas no artigo anterior serão fixadas de acordo com a superfície da propriedade a ser arruada, nas proporções seguintes:  
I - o mínimo de 10% (dez por cento) para espaços livres em qualquer hipótese.

### QUADRO DE ÁREAS | CAMPINAS - SÍTIO SÃO JOSÉ



Unidades Residenciais	Lote (m²)	Unidades
Lotes residenciais	360,00	432



#### OBSERVAÇÕES:

Área em zona Rural. Necessário mudança de perímetro urbano e zoneamento. O zoneamento mais próximo (Z4-BG) determina lote mínimo de 500m². Foi estipulado lote de 360m² em briefing do Depto de Novos Negócios.

\*\* Área 3 não entra na conta de áreas a serem parceladas por estar em outro município (Paulínia) - índices de doação mudam.





**6. JUSTIFICATIVA**

Tendo em vista que a cidade de Campinas está com grande parte de seu crescimento voltado para a região da Estrada da Rodhia, o empreendimento vem a complementar este crescimento de forma organizada e planejada, atendendo a demanda populacional da região.

A região do futuro empreendimento já encontra-se com aprovações de outros empreendimentos habitacionais, o que demonstra que a região está sendo moldada para suportar a demanda residencial existente e ainda gerar habitações para futuras empresas que venham ter o interesse de se instalar na região.

Desta maneira, a implantação deste empreendimento trará mais força ao desenvolvimento da área, através da criação de empregos diretos e indiretos, bem como o crescimento de uma rede de serviços e comércio no entorno.

Soma-se a esses fatores o fato do crescimento urbano organizado, pela criação de um bairro planejado, com total respeito ao meio ambiente e integrado ao município de forma consciente e sustentável.

Atenciosamente,

