

02/1

15/10/59326 PG

27 NOV. 2015

8

Campinas, 26 de Novembro de 2015

À
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
At.: Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
A/c.: Sr. Fernando Vaz Pupo

REF.: REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Após analisada Proposta para Revisão Participativa da LUOS, avalio que o estudo foi muito bem feito, apresenta uma proposta de zoneamento enxuta e objetiva e é clara quanto ao que se deseja para o futuro urbanístico de Campinas.

Acredito que o trabalho agora será enriquecido pelas contribuições específicas de cada bairro, apresentadas por quem melhor conhece suas qualidades e problemas, a população.

Desta forma, apresento minha contribuição específica para a região da Zona 14 do bairro Jardim Santa Cândida, já registrada originalmente nesta Secretaria através do protocolo nº 15/10/29722.

A REGIÃO

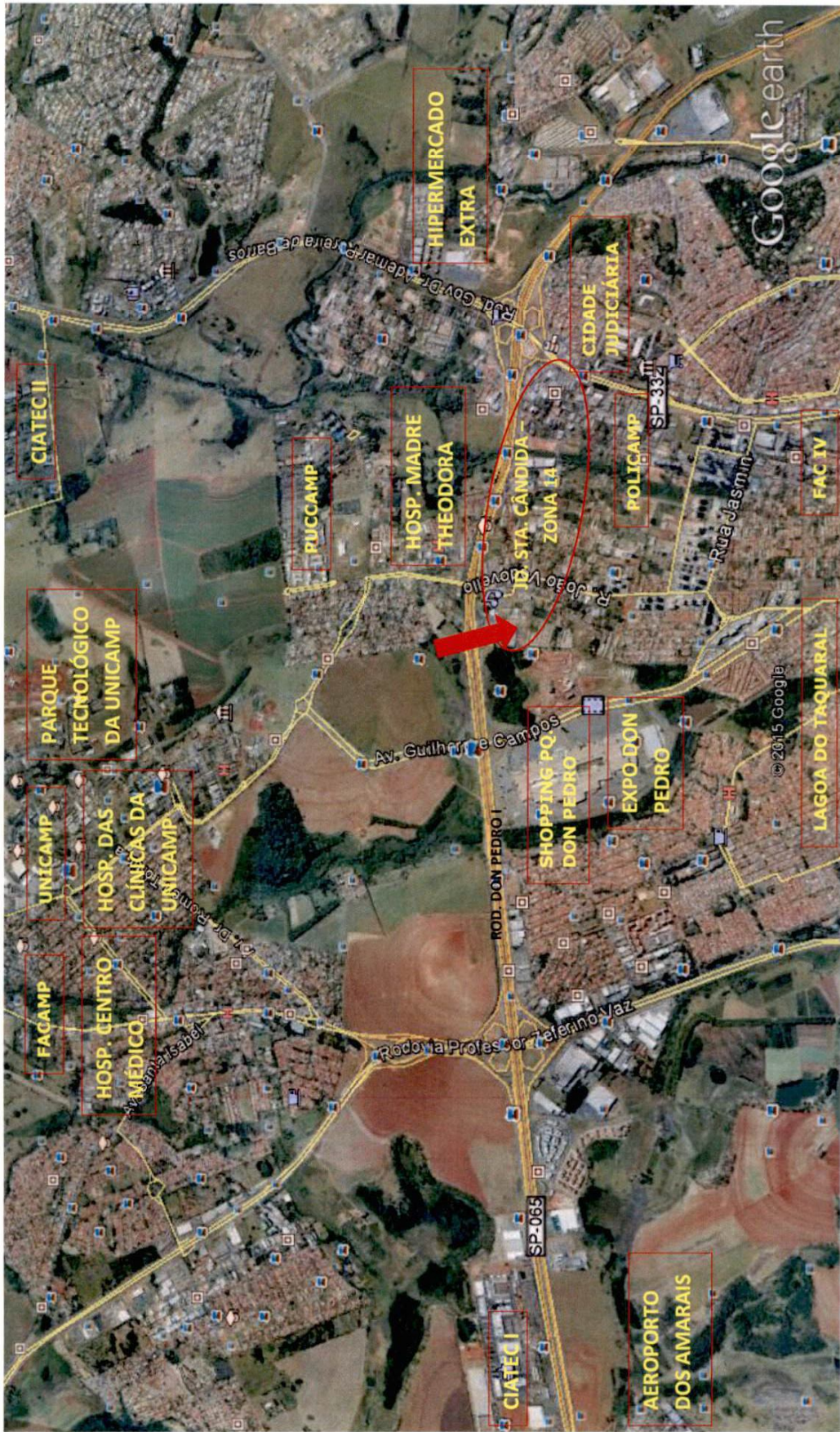
LIMITES: A Zona 14 do bairro Jardim Santa Cândida está localizada na Região Leste, Macrozona 4 e é delimitada pela Rod. Don Pedro I, Rod. Miguel Noel Nascentes Burnier, parte da rua Arq. José Augusto Silva, rua Alfredo da Costa Silva, rua Lauro Vannucci e Residencial Villa Bella Don Pedro (Loteamento Rossi Le Monde).

PERFIL: Conjunto de pequenos lotes destinados às indústrias tradicionais de pequeno e médio porte.

ENTORNO: -**Residencial:** Formado pelos bairros que mais cresceram e se valorizaram em Campinas nos últimos anos como, Mansões Santo Antônio, Chácaras Primavera, Villa Bella, Parque Alto Taquaral, Villa Bella Dom Pedro, Pq. das Universidades, Jacarandás e Alphaville.

-**Comercial/Institucional:** Vizinho de equipamentos públicos e comerciais cuja importância extrapola os limites do município como, Shopping Parque Dom Pedro, Ciatic I, Ciatic II, Techno Park, Parque Científico e Tecnológico da Unicamp, CPqD, CTI-Tec, Unicamp, Pucc, Facamp, Policamp e Fac, Hospital das Clínicas da Unicamp, Centro Médico e Madre Theodora, Cidade Judiciária, Aeroporto dos Amarais, Rodovias Dom Pedro I e Adhemar de Barros.

J



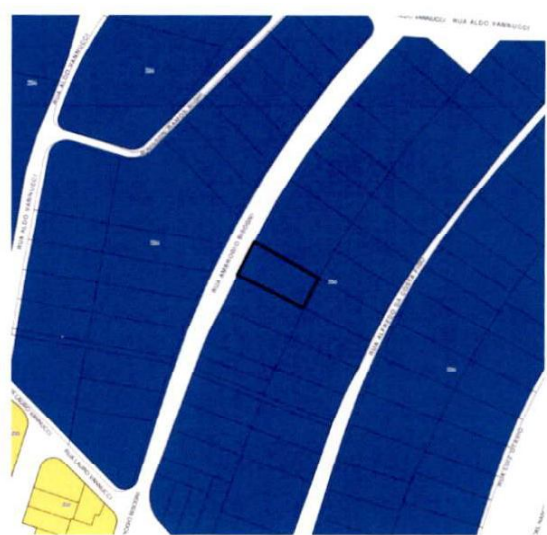
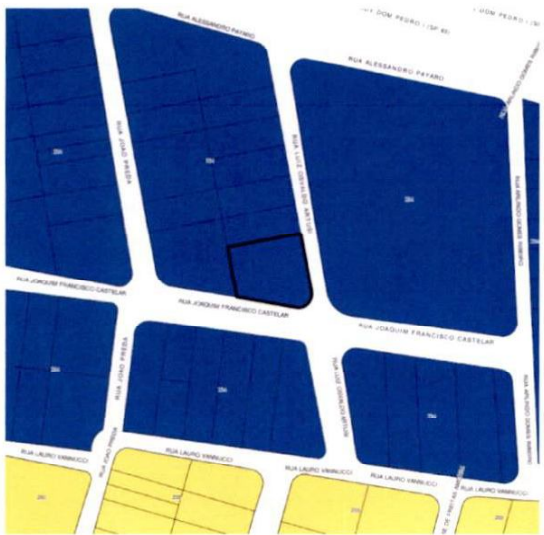
[Handwritten signature]

OS PROBLEMAS

ÁREA INDUSTRIAL DECADENTE: Composta por indústrias antigas, com estruturas velhas e sem conservação, terrenos desocupados e pequenas residências de baixa renda, em contraposição aos bairros do seu entorno que se desenvolveram muito nos últimos anos. Quem já está aqui não investe e quem não está também não se interessa pela área, esta condição se mantém inalterada pelos seguintes motivos:



- **Tamanho dos lotes:** Terrenos pequenos, em sua maioria com 1.000mt², destinados à instalação de empresas de pequeno porte. São insuficientes para as grandes indústrias.



Handwritten signature or mark.

05
f

- **Infra-estrutura:** Ainda precária, não possui rede de esgoto e somente em 2015 atingiu 90% de ruas pavimentadas.



- **Custo:** Valor dos terrenos variando entre R\$ 1.000,00 e R\$ 1.600,00/mt², muito caros para aquisição por empresas de pequeno porte, principalmente pelo tamanho e estrutura oferecidos.

Lote/Terreno à Venda, 1.000 m²
Fazenda Santa Cândida, Bairros, Campinas.

PREÇO
R\$ 1.500.000
R\$ 100 de IPTU

CARACTERÍSTICAS
1000 m² de área
Cód. TED101

Fale agora com um corretor
(019) 251

Quê, tenho interesse neste imóvel:
Lote/Terreno, Venda, 1.000 m², R\$ 1.500.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome:
E-mail:
Telefone:
 Quero ser avisado automaticamente.

Contatar anunciante

Terreno residencial à venda, Fazenda Santa Cândida, Campinas.

Santa Cândida - Terreno 1000 m² 20x50 plano, 214, Pavimentado, Água, esgoto, energia elétrica, Rua tranquila, R\$ 1.500.000.

Lote/Terreno à Venda, 1.000 m²
Fazenda Santa Cândida, Bairros, Campinas.

PREÇO
R\$ 1.600.000
R\$ 400 de IPTU

CARACTERÍSTICAS
1000 m² de área
Cód. TED069

Fale agora com um corretor
(019) 329

Quê, tenho interesse neste imóvel:
Lote/Terreno, Venda, 1.000 m², R\$ 1.600.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome:
E-mail:
Telefone:
 Quero ser avisado automaticamente.

Contatar anunciante

Terreno à venda, Fazenda Santa Cândida, Campinas.

Excelente terreno de 1000m² com localização privilegiada no bairro Fazenda Santa Cândida, em um terreno íntimo, com ambiente 14 e muito de arvore plantado.

Jan

de

- **Acesso:** Com a construção das marginais da rodovia Dom Pedro I, a concessionária Rota das Bandeiras fechou as duas únicas saídas da Zona 14. Os caminhões pesados são obrigados a transitar pelos bairros residenciais Mansões Santo Antônio e Villa Bella Dom Pedro para acessarem as rodovias, mas como a estrutura viária destes bairros não foi dimensionada para o tráfego de caminhões, o resultado é um maior custo de manutenção do pavimento para a Prefeitura nestes bairros e a geração de conflito entre moradores e empresas, situação esta que cria insegurança quanto a uma futura pressão dos moradores pela saída das empresas, desestimulando o investimento industrial.



A SOLUÇÃO

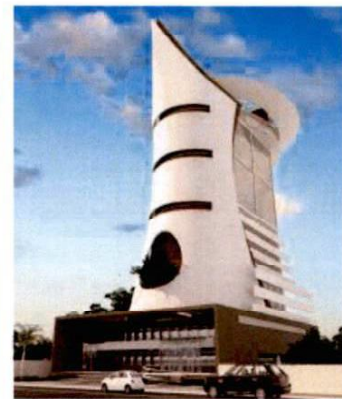
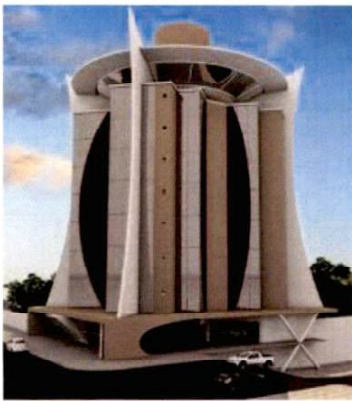
REVITALIZAÇÃO: Transformar a região em uma área moderna, atraente e desejada, tornando-a referência de revitalização urbanística no país.

MUDANÇA DE VOCAÇÃO ECONÔMICA: Criar condições de estímulo à construção de prédios comerciais para a instalação de empresas de base tecnológica, startups, consultórios médicos, escritórios de advocacia, escritórios empresariais, hotéis, restaurantes, etc.

AMPLIAÇÃO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO PARA FATOR 2 OU MAIOR: Garantir a viabilidade econômica para o investimento imobiliário em uma área formada por terrenos pequenos e caros.

A ampliação do coeficiente de aproveitamento da Zona 14 do Jd. Sta. Cândida para fator 2, ou maior, é condição primordial para a revitalização da área, já que este CA possibilita a construção de prédios comerciais mais modernos e com mais unidades para comercialização, tornando a região atrativa para os empreendedores e desejada pelos profissionais que utilizam equipamentos comerciais e institucionais do seu entorno e que poderão residir nos bairros residenciais vizinhos, atendendo também as diretrizes de verticalização, adensamento e redução das distâncias propostas na Revisão do Plano Diretor de Campinas.

je



O NOVO ZONEAMENTO PROPOSTO

ZAE 1: ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA 1.

AVALIAÇÃO: Não atende à necessidade de revitalização da região.

MOTIVO: A promoção do uso industrial e logístico mantém a mesma vocação econômica do zoneamento atual, responsável pela decadência da área em questão, conforme explicado nos tópicos anteriores.

PONTO CRÍTICO: O coeficiente de aproveitamento 1,5 deve ser revisto já que é pouco atrativo para a construção de prédios comerciais modernos. É necessária uma maior quantidade de unidades para comercialização que justifique o investimento em uma área com terrenos pequenos e caros. Os CA's 2 ou superior atendem esta necessidade.

ju

03
f

MINHAS SUGESTÕES

ZONEAMENTO COM COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO FATOR 2 OU MAIOR.

1 - ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO INICIALMENTE PROPOSTO:

A mudança de ZAE 1 para **Zona de Centralidade 2 (ZC2) ou 4 (ZC4)** teria a vantagem de não impedir a instalação das indústrias tradicionais, porém, os CA's 2 ou 4 garantiriam a transição para a nova vocação econômica desejada para a área em questão, estimulando a construção de prédios comerciais e a instalação de empresas de base tecnológica e de profissionais liberais. Por outro lado, a ZC também abriria a possibilidade de instalação de empreendimentos habitacionais.

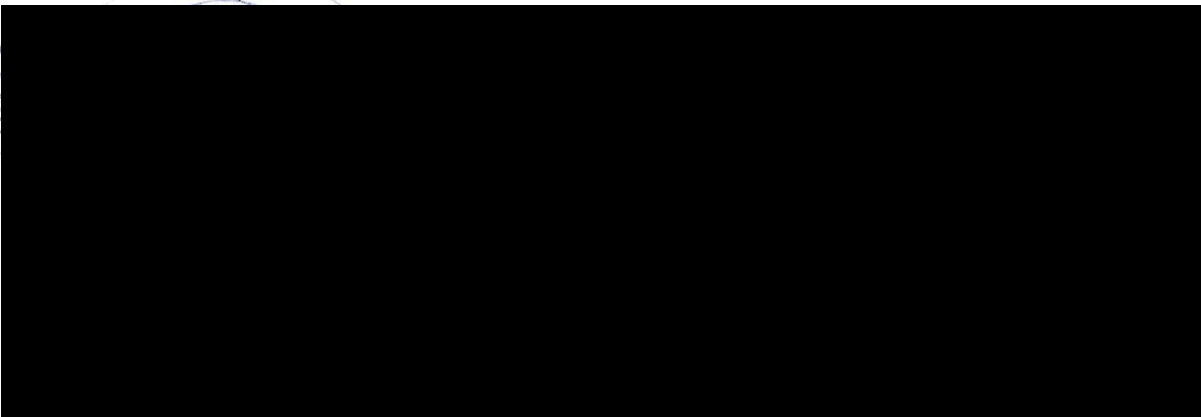
OU

2 - MANUTENÇÃO DO ZONEAMENTO PROPOSTO:

2.1- Criação de um novo sub-tipo: Os dois sub-tipos criados para a Zona de Atividade Econômica possuem o mesmo CA 1,5, por isso, seria importante **criação de um terceiro sub-tipo** com CA 2 ou maior para as regiões onde deseja-se estimular o desenvolvimento econômico sem a predominância da indústria tradicional;

2.2- Classificação como UTP (Unidade Territorial de Projeto): O reconhecimento da Zona 14 do bairro Jd. Sta. Cândida como "**Parque Tecnológico e de Serviços do Jd. Sta. Cândida**" classificaria a área como UTP, ampliando automaticamente seu CA para fator 2, sem a necessidade de criação de um novo sub-tipo com este CA, conforme previsto na nota nº 5 do Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

Atenciosamente,



PROTCCO