

*
Exmo. Senhor
Prefeito Municipal de Campinas
Jonas Donizette Ferreira
Av. Anchieta, 200 – 4º andar
Campinas - SP

205
20392

16/10/46111 PG

02
JP

C/C

28 DEZ. 2016

B

Ilmo. Senhor
Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Rover Jose Rondinelli Ribeiro
Av. Anchieta, 200 – 19º andar
Campinas - SP

Campinas, 28 de dezembro de 2016.

Referência: Sugestão de alteração do uso e parâmetros de ocupação
Proposta para a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Campinas

A ESTÂNCIA EUDÓXIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, sociedade com sede na Avenida

[REDACTED]
social, vem acompanhando o esforço louvável deste Prefeito e desta Secretaria em revisar o Plano Diretor da cidade de Campinas e os parâmetros de uso e ocupação do solo, preparando a cidade para um novo ciclo de desenvolvimento sustentável.

Enquanto proprietária de uma área e levando em conta os objetivos de desenvolvimento almejados por esta administração, em especial maior conectividade, diversidade de uso e qualificação urbana, solicitamos a alteração do uso da gleba da Fazenda Estância Eudóxia assim como dos parâmetros de ocupação determinadas para o seu desenvolvimento, conforme descritos a seguir. Nesse sentido, anexamos os elementos necessários para a análise.

Colocamo-nos a disposição desta administração para contribuir com estudos urbanos que qualifiquem ainda mais o trabalho em desenvolvimento.

Renovamos nossos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

[REDACTED]
ESTÂNCIA EUDÓXIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
[REDACTED]

OBJETO

Identificação da área e seu entorno:

Trata-se da gleba da Fazenda Estância Eudóxia, área remanescente da Gleba A, matrícula nº 107.399 do 2º Registro de Imóveis de Campinas, com área de 1.485.246,69m².

A gleba em questão tem endereço na Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, Bairro Tijuco das Telhas, Distrito de Barão Geraldo. Localiza-se entre os bairros Cidade Universitária, Chácara Santa Margarida, Belvedere e Guará.

A gleba apresenta uma topografia suave, apresenta cobertura vegetal com predominância de pastos e um trecho da APP do Ribeirão Anhumas - área que se apresenta totalmente recomposta, recuperada pela proprietária.



Figura 1- Foto aérea (Google Earth) com perímetro da Fazenda Estância Eudóxia

04
HP

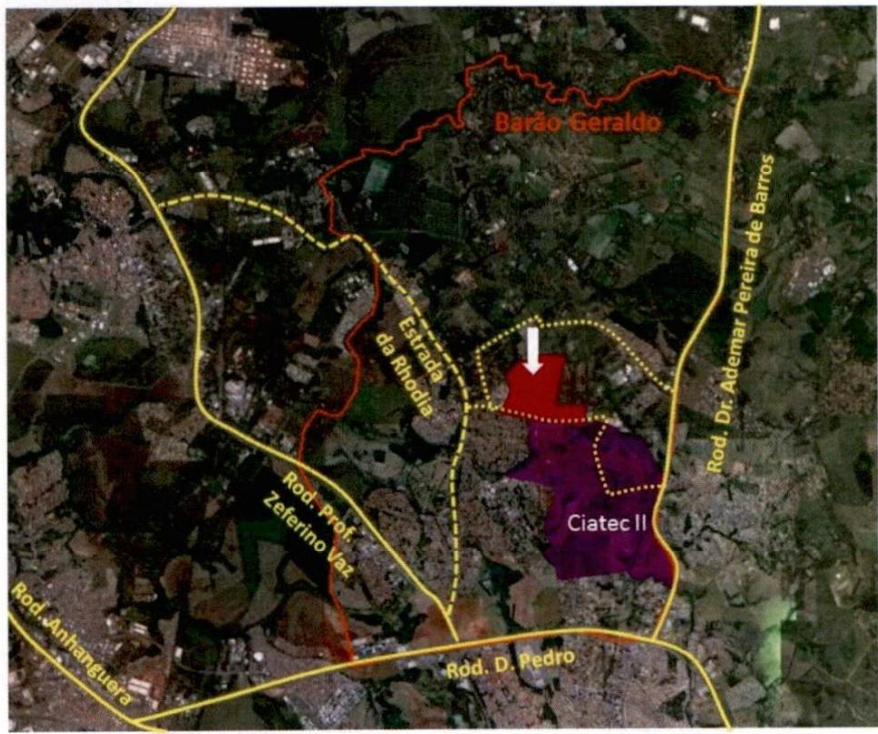


Figura 2- Foto aérea (Google Earth) com a macrolocalização da Fazenda Estância Eudóxia no município de Campinas

Contigua ao perímetro urbano, de acordo com o Plano Local de Gestão Urbana de Barão Geraldo a gleba localiza-se na Zona Rural 2 BG, zoneamento específico e reservado às áreas com localização e destinação de usos estratégica.

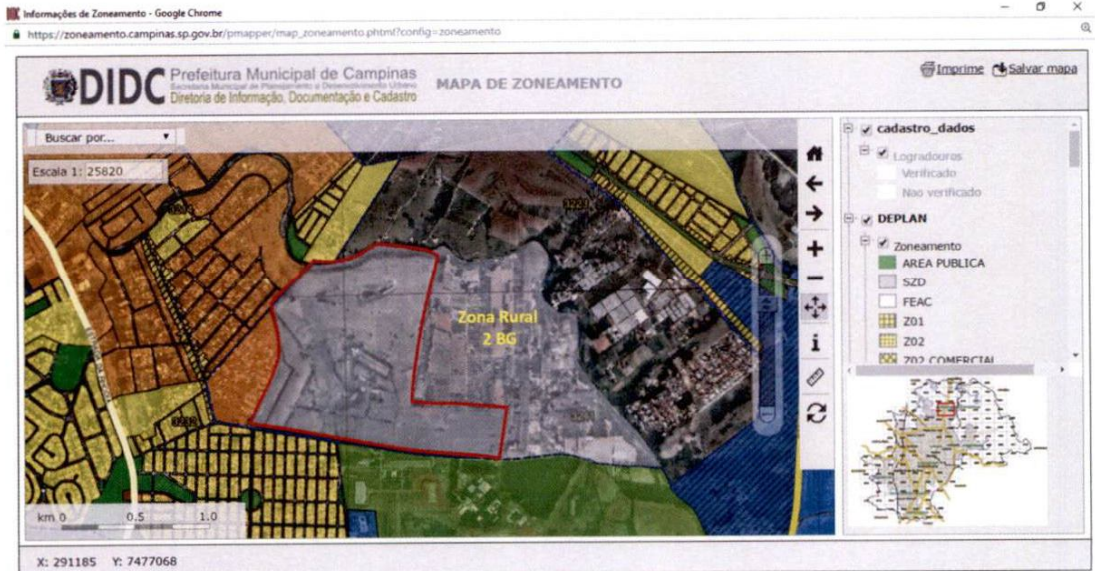


Figura 3 - Zoneamento atual da gleba da Fazenda Estância Eudóxia – original em zoneamento.campinas.gov.br - modificado por Estância Eudóxia

SOLICITAÇÃO

É o objetivo deste documento requerer a inclusão da gleba da Fazenda Estância Eudóxia no perímetro urbano do município através da alteração do zoneamento Rural 2 BG para um zoneamento que permita o desenvolvimento da área e da região com respeito à diversidade de usos e tipologias, nos moldes de empreendimentos que a Estância Eudóxia teria grande satisfação em desenvolver:

- **Tipo de uso requerido: residencial unifamiliar e multifamiliar, comércio, serviços e uso misto;**
- **Fração ideal requerida: 300m²**

JUSTIFICATIVA

Ocupação com consciência e inteligência:

De acordo com o Decreto nº 15.013 14/12/2004 os empreendimentos a serem implantados na Estância Eudóxia *“estarão sujeitos aos parâmetros da zona de uso Z4, instituída pela Lei 6.031/88”*.

A determinação dada pelo documento de um parâmetro tão restritivo quanto o Z4 deu-se pela exigência da Lei 8.853 de 05/06/1996, que dispõe sobre a fixação de critérios para a criação de Bolsões Urbanos – em vigor quando da apresentação da Proposta e do Plano de Desenvolvimento e Ocupação.

Ao permitir a ocupação da gleba com usos diversos e menores parâmetros, possibilita que o desenvolvimento seja feito de maneira a dar multifuncionalidade ao bairro.

A oferta de empreendimentos residenciais, de serviço, de comércio e de tamanhos diversos na região, possibilita a diversidade de perfil de moradores e que estes moradores tenham suas necessidades atendidas na vizinhança e não mais terão de recorrer às regiões mais afastadas da cidade ou outros municípios, diminuindo assim as distâncias percorridas.

Isso dará à Estância Eudóxia a oportunidade de qualificar o uso da gleba e da vida urbana do bairro ao ocupar de maneira consciente e inteligente uma área vazia de uma região consolidada que já conta com oferta de infraestrutura pública.

Localização em relação às diretrizes viárias do município:

Além de ter como endereço uma importante via coletora da região, a Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, sobre a gleba existe a diretriz viária que equacionaria parte do problema de tráfego de Barão Geraldo: a criação da continuação da Av. Guilherme Campos – ligação paralela à Av. Albino José Barbosa de Oliveira (Estrada da Rhodia) e à Rodovia Adhemar Pereira de Barros.

Permitindo assim, a implantação de uma alternativa de escoamento do fluxo de veículos de Barão Geraldo até ou a partir da Rodovia D. Pedro I.

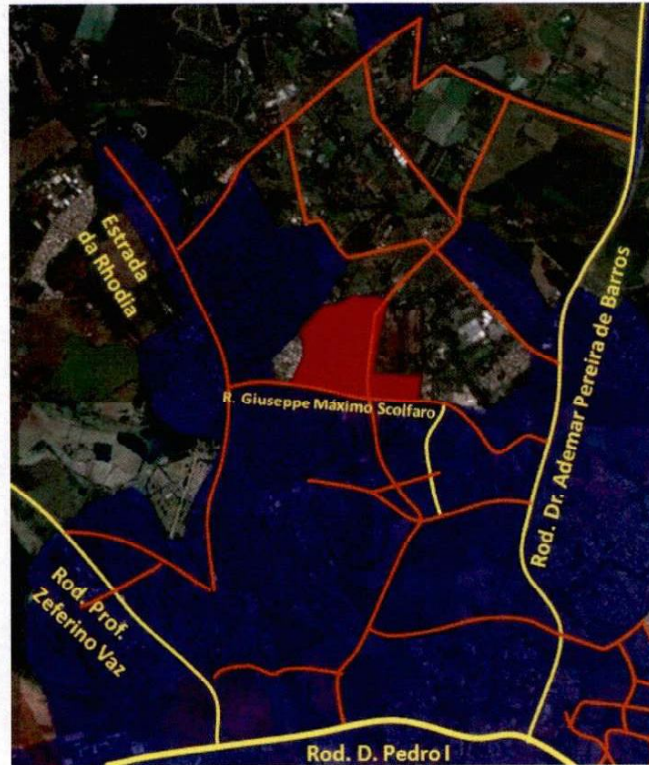


Figura 5 - Foto aérea (Google Earth) com a sobreposição das diretrizes viárias sobre a Fazenda Estância Eudóxia e o perímetro urbano do município de Campinas (em azul)

Legislação e histórico:

O Plano Local de Gestão Urbana de Barão Geraldo, instituído pela Lei nº 9.199 de 27/12/1996, determina em seu artigo nº 31 que “em caso de alteração de destinação para o uso urbano” da Estância Eudóxia há de ser submetido um projeto global de ocupação à Prefeitura Municipal.

A Proposta e o Plano de Desenvolvimento e Ocupação foram apresentados e, após análises técnicas, em 14/12/2004 a Prefeitura de Campinas publicou o Decreto nº 15.013 em que regulamenta as diretrizes ambientais, de uso e ocupação do solo e viárias para o Plano de Ocupação para a Estância Eudóxia, conforme o art. nº 31 da Lei nº 9.199.

Pode-se concluir que, ainda que o uso atual da área seja rural, a legislação não impede que para a gleba em questão seja dada a destinação de uso urbano. Pelo contrário, nos termos da Lei nº 9.199 de 1996 ela será considerada urbana na hipótese de sua destinação ser admitida pela municipalidade, independentemente de sua localização.

Localização em relação ao perímetro urbano vigente:

A área da Fazenda Estância Eudóxia é confrontante com o perímetro urbano atual e situada entre os seus recortes formados pelos bairros Chácara Santa Margarida e Bosque das Palmeiras - áreas urbanas já desenvolvidas e consolidadas.

07
20



Figura 4 - Foto aérea (Google Earth) com a localização da Fazenda Estância Eudóxia e o perímetro urbano do município de Campinas (em azul)

Em resumo, a aprovação do pleito permitirá desenvolver e principalmente qualificar a região com empreendimento condizente com preceitos e demandas de cidades modernas: densidade inteligente e diversidade de uso ao permitir residência, comércio e serviço integrados, com o projeto urbano e da edificação voltados ao pedestre e ainda com diminuição das distâncias de deslocamentos de seus moradores ao adotar projetos que permitam maior conectividade urbana, tudo isso com um aumento de área verde disponível à população da cidade.