



Sindicato das Empresas de Compra, Venda Locação e Administração de Imóveis Residenciais, Comerciais e Mistos do Estado de São Paulo

Rua Dr. Guilherme da Silva, 413, Cambuí, Campinas
Cep 13025-070
Fone: (19) 3252-8505 / 3252-8233
campinas@secovi.com.br
WWW.secovi.com.br/campinas

Campinas, 10 de Fevereiro de 2017.

Ilmo. Sr. Carlos Augusto Santoro

Secretário Municipal de Urbanismo e Planejamento

Prefeitura Municipal de Campinas

Sindicato das Empresas de Compra, Venda Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo – SECOVI SP, Regional Campinas, com sede na Rua Dr. Guilherme da Silva, 413, Cambuí, Campinas, SP, devidamente registrada no CNPJ sob n. 60.746.898/0005-05, vem, através da Diretoria Regional abaixo subscrita, em atenção ao solicitado na reunião realizada com vossa presença no dia 06.02.2017, encaminhar contribuições e sugestões para a elaboração do Plano Diretor Estratégico do Município de Campinas, conforme segue:

I) Expansão do perímetro e ocupação de terrenos urbanos:

- A justificativa apresentada pela cartilha para o congelamento do perímetro urbano baseia-se no estoque de glebas não ocupadas e lotes vagos, que totalizariam 53.400.000 metros quadrados. Ocorre que não foi exibido o mapa com a indicação dessas áreas, o que impossibilita uma análise mais criteriosa, mas entendemos que deveriam ser desconsideradas nesse cálculo:

- a) áreas em processo de inventário;
- b) áreas contaminadas;
- c) áreas tombadas ou em processo de tombamento;
- d) área em zona de amortecimento de UC;
- e) áreas em processo de cadastramento ou aprovação de projetos;
- f) áreas com declividade superior a 30%; *etc...*

- Além disso, entendemos que o congelamento do perímetro urbano seria um limitador para o desenvolvimento do Município, ao passo que a transformação de todo o território do município em perímetro urbano será positiva nos seguintes aspectos:

- a) contribui com o desenvolvimento econômico;

- b) aumenta a oferta, diminuindo o custo da terra (já que menos áreas no perímetro ensejariam um aumento no valor do metro quadrado, onerando o custo final das unidades);
- c) não afeta o equilíbrio populacional rural atual, de 1,72% da população;
- d) elimina o favorecimento à inclusão de áreas pontuais;
- e) qualifica as áreas verdes, muitas desprovidas de cobertura vegetal, melhorando a contribuição hídrica nos lençóis freáticos;
- f) auxilia a municipalidade no equacionamento da regularização de áreas invadidas e consolidadas, atualmente irregulares;
- g) propicia a diversidade de tipologias, aumentando a oferta de áreas disponíveis para empresas de tecnologia, respeitando a vocação do Município de Campinas;
- h) trata-se de uma solução urbanística adotada com sucesso em Municípios como Curitiba, entre outros.
- i) valoriza os recursos ambientais e históricos, hoje esquecidos, por estarem localizados em áreas rurais;
- j) traz maior arrecadação para o Município (ITBI, IPTU e ISS).

A zona de expansão urbana deve ser condicionada ao desenvolvimento sustentável, com equilíbrio dos aspectos econômico, social e ambiental.

II) Macrozoneamento Ambiental

- Englobar apenas as áreas de APAs. As demais áreas, que sugerimos sejam inseridas no perímetro urbano, serão classificadas como zona de expansão urbana, com estímulo ao desenvolvimento sustentável.

- Retirar do Plano Diretor a previsão de elaboração do Plano Global de Ocupação para as áreas pré-estabelecidas, tendo em vista que não foram apresentados os parâmetros e aspectos que deverão ser observados na elaboração desse plano. Além disso, corre-se o risco de voltar a ter avaliações de estudos específicos para determinadas áreas.

III) Coeficiente de Aproveitamento/Outorga Onerosa

- Manter os coeficientes de aproveitamento atuais e que os acréscimos sejam onerados através de cobrança de outorga.

- Estipular um prazo de transição, com carência mínima de 24 meses para o início da cobrança de outorga, e que esta seja feita de forma escalonada.

IV) Novos parcelamentos de solo:

Matéria que deve ser tratada por legislação específica.

Considerações a serem analisadas oportunamente:

- a) seguir a Resolução Estadual SMA 31/09, que prevê permeabilidade mínima de 20% e possibilidade de que 30% da área permeável seja contabilizada como área de lazer;
- b) excluir a previsão de que áreas verdes e de lazer sejam contornadas por viários; *ciclo viário*
- c) reavaliar os tamanhos de quadra definidos no Plano Diretor (180 m²). A tendência mundial (Ex: Barcelona) visa a criação de superquadras, com estímulo à fruição e uso de fachadas verdes. Não se pode igualar o tamanho de quadra para usos comerciais, industriais e residenciais. *glus lotes!*

V) Instrumentos da Política Urbana

- † a) direito de perempção (utilização compulsória para terreno acima de 2000 metros quadrados): falta a definição de regras. A proposta de criação de uma comissão sem os critérios estarem pré-definidos gera uma insegurança muito grande;
- ↓ b) IPTU Progressivo: a forma de enquadramento dos imóveis tidos como ociosos não está clara e o teto estipulado de 15% é muito alto; ✓✓
- ↗ c) desapropriação com títulos da dívida pública: inconstitucional. A desapropriação só pode ocorrer mediante pagamento em dinheiro, sem o que há abertura para questionamento judicial do PDE;
- ↗ d) utilização compulsória para terreno com mais de 2.000 metros quadrados sem uso: faltam regras claras;
- ✓ e) contemplar capítulo com definição de prazo para: EIV, transferência do direito de construir e consórcio imobiliário;
- f) operações urbanas consorciadas: apoiamos esse instrumento, contudo as regras precisam estar definidas.

VI) Outras restrições (deveriam ser tratadas em legislação específica)

- a) proibição de empreendimentos em glebas;
- b) revogação de uso de 30% do perímetro rural adjacente à área urbana;



Sindicato das Empresas de Compra, Venda Locação e Administração de Imóveis Residenciais, Comerciais e Mistos do Estado de São Paulo

Rua Dr. Guilherme da Silva, 413, Cambuí, Campinas
Cep 13025-070
Fone: (19) 3252-8505 / 3252-8233
campinas@secovi.com.br
WWW.secovi.com.br/campinas

- 7
- c) fechamento de loteamento (máximo 32.400 metros quadrados, 30% lotes externos, somente 30% do perímetro de fechamento poderá ser aparente, 180 metros entre loteamentos fechados, áreas verdes e de lazer em APP precisarão estar externas ao fechamento; 65% da área verde externa, proibição de loteamento fechados em zonas mistas).

Aproveitamos o ensejo para manifestar nossos votos de elevada estima e consideração, e lembramos que o SECOVI estará sempre disposto a colaborar com o desenvolvimento urbano sustentável do Município e da Região Metropolitana de Campinas.

Cordialmente,

Marcelo Coluccini

*Diretor Regional do Secovi Campinas
Secovi-SP - O Sindicato da Habitação*

Subscritores:

*Alan Cury - COMURB
André Mello - VIA CAMPINAS
Antônio Henrique Souza - DOM URBANISMO
Augusto Manarini - QOPP
Carina Cury - COMURB
Celso Primi - PRIMI E APPOLONI
Cristiane Fornazari - ODEBRECHT
Daniel Pazinato - ANTONIO ANDRADE
Daniela Paschoalino - GLOBAL APROVA
Kelma Camargo - ANAKEL
Luis Picolotto - PICOLOTTO IMOVEIS
Maria Camila Dias - GRUPO ARCEL
Pierluigi Clini - IGP IMOVEIS
Plínio Escher Junior - GLOBAL AMBIENTE
Rodrigo de Souza Coelho - FRIAS NETO
Rodrigo Capp - CAPP CONSULTING
Rui Scarani - CARIBA
Valdemar Gargantini - ENTREVERDES*