

BANCO DE EXPERIÊNCIAS DE PLANOS DIRETORES PARTICIPATIVOS

Nome do Município:

Vinhedo

Unidade da Federação:

São Paulo

Tema de Destaque:

– Parâmetros para Condomínios Urbanísticos e Regularização dos Loteamentos Fechados inseridos no Plano Diretor.

Número de Habitantes:

47.104

–Fonte: Censo Demográfico IBGE 2000

Categoria:

- Cidade com mais de 20.000 habitantes
- Integrantes de Região Metropolitana e Aglomerações Urbanas
- Integrantes de áreas de especial interesse turístico;
- Inseridos nas áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.
- Não se inclui nas categorias citadas

Caracterização do Contexto Local:

O município de Vinhedo faz parte da Região Metropolitana de Campinas - RMC, situando-se às margens das principais rodovias que liga São Paulo ao Interior (Anhanguera e Bandeirantes), também é próximo à Rodovia D Pedro I e ao Aeroporto de Viracopos, sua proximidade com Campinas, Jundiaí e a Capital vem propiciando nos últimos anos uma expressiva expansão demográfica e econômica.

A RMC caracteriza-se pela ocupação diferenciada do município de Campinas sentido interior (Sumaré, Nova Odessa, Americana, Santa Bárbara d'Oeste), onde estão localizadas as populações pobres, enquanto que de Campinas em direção a Valinhos e Vinhedo, verifica-se uma ocupação de padrão médio e alto, predominando a forma de condomínios.

A ocupação ao longo da via Anhanguera se deu principalmente em função do padrão de instalação industrial do processo de interiorização do desenvolvimento, que privilegiou grandes eixos rodoviários regionais. Este movimento de periferização da região foi reforçado pela abertura do Aeroporto de Viracopos, pela implantação do Distrito Industrial de Campinas e pela construção de vários conjuntos habitacionais. Neste eixo quase não existe descontinuidade de ocupação, configurando uma mancha urbana praticamente contínua, que se estende de Vinhedo até Americana, articulando fortemente a economia, o mercado de trabalho e a vida urbana deste conjunto de municípios.

A economia de Vinhedo está baseada originalmente na atividade agrícola, mas o município vem passando por contínuo processo de industrialização. Mais recentemente, começa a se destacar por seu potencial turístico, contando com a instalação de grandes equipamentos de lazer (parques temáticos) e

outros serviços.

Estrutura Urbana de Vinhedo

Com 82Km² de extensão territorial, 78,1% urbano, essa área urbana conta com 100% de abastecimento de água, coleta de lixo e varrição das vias públicas, 80% atendida com esgoto sanitário e iluminação pública e aproximadamente 75% de vias públicas pavimentadas.

Quanto à ocupação, os principais aspectos a serem observados são:

- a existência de um grande número de condomínios e chácaras de recreio destinadas a população de média e alta renda, condomínios implantados desde a década de 70, atendendo em parte uma demanda advinda de outros municípios (Região Metropolitana de São Paulo principalmente) que buscam por chácaras de recreio e casas de veraneio, que em Vinhedo agrega a pequena distância da Capital com a qualidade de vida - a tranquilidade, a paz e o meio ambiente.
- com esse processo de loteamento e especulação imobiliária (anos 80) parcelas de baixa renda da população foram deslocadas para regiões periféricas ou expulsas do município, e embora o município não tenha favelas e ocupações, a população pobre estabeleceu-se à margem do município em antigas propriedades rurais e sofre com o elevado custo de vida, a falta de empregos qualificados e a falta de acesso a moradia relacionada ao alto preço da terra.
- o padrão de ocupação horizontal encareceu e inflacionou a cidade, não só para o poder público em relação à implementação e manutenção de equipamentos públicos, mas também para a sociedade em relação ao elevado preço da terra causado pelo grande número de vazios urbanos existentes. Assim, os bairros mais recentes de alto padrão socioeconômico, por seu isolamento e falta de planejamento, apontam problemas relacionados à infra-estrutura como coleta de esgoto, distribuição de água e acessibilidade.

Descrição da Experiência:

A revisão do Plano Diretor teve início em novembro de 2005, coordenada pela Secretaria de Obras, pelo gabinete do Prefeito e uma assessoria técnica contratada, tendo sido previstas 5 etapas no processo de revisão. O Plano ainda se encontra na etapa de elaboração de projeto de lei. O processo de discussão do Plano adotou o método de apresentação de proposta pelo governo que a colocava para discussão com a comunidade, que por sua vez apresentava outra proposta em contraposição, em uma terceira reunião se apresentava uma proposta buscando o consenso. Faz-se necessário esclarecer que os temas nos quais não houve consenso entre poder público e sociedade civil, passaram por outras discussões além das três reuniões, como foi o caso da regularização dos loteamentos fechados. A título de entendimento do processo de discussão onde se insere o debate sobre os condomínios urbanísticos, apresentamos abaixo uma descrição sucinta do processo participativo.

I – preparação do processo – foram realizadas oficinas de sensibilização com técnicos e comunidade – nov/dez-2005. Foi criado o Conselho Gestor, composto por um representante de cada órgão que se segue: Secretaria de Governo, Secretaria de Obras, Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, Câmara Municipal, Associação dos Empresários de Vinhedo, Associação Comercial de Vinhedo e Maçonaria, Associação dos Vinicultores de Vinhedo, Conselho Regional dos Corretores de Imóvel de Vinhedo, Ordem dos Advogados de Vinhedo e LIONS, Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Vinhedo, Associação dos Condomínios, ROTARY, Grupo Elo Ambiental, Associação de Bairro – Capela e região, Três Irmãos e região e Sete bairros e região. O Conselho gestor tem o papel de coordenação geral do Plano, é responsável pela preparação, condução e monitoramento de todo processo, pela coordenação de eventuais mudanças que se mostrem necessárias, e por atender ao cronograma. O grupo não delibera sobre o conteúdo do Plano.

- **II – A Vinhedo que temos** – leitura comunitária técnica e jurídica – dez/05 a mai/06 – nesta fase o grupo técnico usou reuniões e pesquisas junto à população para definir os eixos

prioritários, quando foram realizadas três pesquisas: através da conta da água, onde 594 domicílios devolveram os questionários respondidos; através de entidades e movimentos organizados que responderam questionários; através da secretaria de educação, onde foram distribuídos questionários aos alunos, para que a família respondesse, 1500 famílias devolveram os questionários respondidos. Através dessas pesquisas e reuniões apurou-se, dentre outras questões que ao menos a metade da população reconhece a importância dos condomínios residenciais na economia local, e de um modo geral metade dos entrevistados gostariam que nos próximos dez anos o município tivesse seu desenvolvimento voltado para a indústria;

- Esta fase se encerrou com um fórum para discussão da leitura comunitária.

III – A Vinhedo que queremos – Elaboração dos eixos prioritários, objetivos e diretrizes do Plano Diretor (mai e jun/06), realização de Fórum para apresentar os eixos estratégicos e eleição de representantes regionais e por segmentos, foram eleitos 75 delegados, sendo 30 do governo e 45 da comunidade, dentre os 45 delegados 16 são representantes regionais dos moradores. Esses delegados atuaram na revisão do Plano através de método consensuado de discussão do PD, cada eixo tem três reuniões com os delegados.

IV – Como atingir a Vinhedo que queremos – jun e jul/2006 – pactuação das propostas finais para o Plano. A discussão do Plano encontra-se nessa etapa pois ainda se discute a questão dos loteamentos fechados e condomínios em Vinhedo.

Ao realizar a leitura comunitária constatou-se que áreas públicas destinadas a equipamentos públicos encontram-se fechadas em loteamentos, que anteriormente eram loteamentos abertos.

A proposta apresentada pelo governo visa regularizar os loteamentos fechados através de compensação, proíbe novos loteamentos fechados e disciplina os condomínios urbanísticos.

Devido a grande polêmica que causou a proposta, e ao pedido de exclusão do texto do projeto de lei, sendo que umas das alegações usadas é aguardar a aprovação do PL 3057/2000 que trará novidades para os loteamentos irregulares serem regularizados, além disso os representantes de condomínios alegam pagarem altas taxas de IPTU e impostos, e ainda defendem que a regularização dos Loteamentos fechados seria inconstitucional via Plano Diretor. Assim a pressão dos condomínios contra as medidas tem sido grande, sendo que os veículos de comunicação do município (Jornal de Fato e Jornal de Vinhedo) tem dado grande destaque ao tema. Diante de tudo isso houve uma tentativa de recuo por parte do governo, que foi impossibilitada pelo Ministério Público que está participando da discussão e pretende manter a compensação para regularização dos loteamentos fechados, caso contrário procederá na ação de abertura dos loteamentos para cumprir a lei.

Segue abaixo as propostas discutidas sobre a regularização dos loteamentos fechados, a primeira discussão se deu em 22 de agosto de 2006, na segunda reunião com os delegados no dia 29/08/06, foi solicitado um prazo de um mês para que os delegados discutissem a proposta, nesse prazo os condomínios realizaram doze reuniões entre eles para discussão do tema, no dia 19 de setembro se deu a reunião onde os delegados apresentaram várias propostas e a partir dessas contribuições foram debatidos e negociados os conflitos de 02 a 09 de outubro, resultando na proposta final consensuada na conferência do Plano Diretor.

A Conferencia do Plano Diretor foi adiada no dia 21 de outubro de 2006, através de pedidos de liminar dos representantes dos Condomínios que alegavam não ter tempo hábil para ler e votar as propostas, a primeira liminar foi concedida suspendendo as discussões do texto das páginas 48,49 e 50 que trata da regularização, assim a conferencia continuou debatendo outros temas, em seguida foi pedida uma outra liminar solicitando a suspensão da votação do texto final da Conferencia, nesse caso o juiz não concedeu a liminar de suspensão, mas manteve a liminar anterior que suspendia a eficácia do que fosse votado, assim a conferencia foi adiada. Três dias após a suspensão da Conferencia, os delegados responsáveis pela liminar apresentaram através de protocolo na Prefeitura a desistência da liminar.

Um dos efeitos de toda essa discussão é a dificuldade que esses loteamentos começam a

enfrentar , o 1 ° Cartório de Imóveis de Jundiá não está registrando escrituras referentes a propriedade de terrenos ou casas no Marambaia. O condomínio Estância Marambaia entrou com um pedido no 1 ° Cartório de Imóveis de Jundiá pedindo registro de sua nova convenção condominial, o cartório alegou que os documentos relativos ao empreendimento não deixavam clara sua natureza jurídica, caso o Marambaia seja reconhecido em última decisão como loteamento, não haverá a possibilidade de estudar o pedido de averbação da requerida alteração de convenção condominial.

Segue a proposta apresentada pelo governo para o texto do plano diretor para a discussão com os delegados e representante do ministério publico:

“4 – Regularização dos Loteamentos Fechados

Como forma de se alcançar a regularização dos chamados loteamentos fechados, de forma que se atendam aos princípios estudados na presente Lei, na Constituição Federal, no Estatuto da cidade e, principalmente objetivando atender a função social da cidade, como um bem de todos, fica estabelecido o instrumento da compensação de áreas públicas, que poderá se dar da seguinte forma:

I – Pela aquisição e doação ao Município de outra área do tamanho equivalente, fora dos limites do loteamento fechado, nas proximidades desse ou em outro local indicado pelo Poder Executivo Municipal e referendado pelo Conselho do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.

II – Pela contribuição mensal para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial de cada proprietário de lote no loteamento fechado, rateado proporcionalmente, de forma a cobrir o montante equivalente ao valor da área pública existente no interior do loteamento, excluído o sistema viário. O valor será arrecadado pela Associação de Moradores rateado na cobrança das taxas de manutenção e depositado em conta vinculada ao FMDU.

III – Através de parcerias, coordenadas pelo poder público municipal e referendadas pelo Conselho do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, em obras e/ou na implantação e manutenção de programas públicos de interesse social da cidade, voltado ao bem comum da população vinhedense.

Parágrafo 1º As áreas públicas existentes no interior dos loteamentos permanecerão com a classificação de públicas, não podendo ser apropriadas pelo loteamento.

Parágrafo 2º Efetuada a compensação em forma de doação de outro terreno ou por meio de pagamento correspondente, a área interna será concedida ao loteamento , por CDRU de forma irrevogável, por prazo de 50 anos.

Parágrafo 3º A manutenção das áreas publicas internas, incluindo o sistema viário fica a cargo dos moradores, mantendo se de forma integral o poder de fiscalização pelo poder executivo municipal.

Parágrafo 4º O montante do valor total pago pelos moradores, via Associação, deverá guardar relação com o valor de mercado, alcançando – se esse, a contribuição será suspensa.

Parágrafo 5º Lei específica regulamentará os procedimentos para aplicação do instrumento da compensação de áreas públicas e da sua concessão.

Segue a contraproposta apresentada para o plano diretor pelo Ministério Público em discussão com os delegados e o poder público:

“Caso os Loteamentos fechados queiram se regularizar poderão utilizar o instrumento de Compensação descrito a seguir:

Com o objetivo de regularizar os loteamentos fechados, poderá o Poder Público Municipal e a Associação de Moradores correspondente firmar Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta, em autos de inquérito civil instaurado pelo órgão do Ministério Público que detém atribuições para tanto.

Parágrafo 1º Nos casos em que a discussão versar sobre públicas que estejam intra-muros, poderá a Municipalidade valer-se do instrumento da compensação, que dar-se-á pelas seguintes formas:

I – mudança do projeto urbanístico, de modo que área institucional (5%) e a área destinada a sistema de lazer/verde(10%), passem a se localizar fora dos limites do loteamento fechado, fazendo frente para sistema viário oficial.

II – Doação pela Associação de Moradores ao Município de outra área, de tamanho equivalente, até o Máximo de 15% da área do loteamento, sendo 5% relativos a área institucional e 10% relacionados ao sistema de lazer/verde, fora dos limites, nas proximidades desse ou em outro local indicado pelo Poder Público Municipal e referendado pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

III – Pagamento de pecúnia:

a) Áreas Verdes/Sistema de Lazer:

- 1. Pagamento ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial do valor de mercado das referidas áreas verdes/sistema de lazer, que deverá sempre ser apurado em avaliação da qual participem, necessariamente o Ministério Público, a Associação de Moradores respectiva e o Poder Público Municipal.*

b) Áreas Institucionais

- 1. Pagamento ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial do valor de mercado da referida área institucional, que deverá sempre ser apurado em avaliação da qual participem o Ministério Público, a Associação de Moradores respectiva e o Poder Público Municipal, ou:*
- 2. Poderão ser desafetadas para fins de alienação, pelo poder público municipal, por processo licitatório ,cujo recurso auferido será utilizado na aquisição de outras áreas com a mesma destinação ou construção de equipamentos públicos.*

Esclarecendo os pontos 1 e 2:

A fim de facilitar a regularização da área institucional propõe-se a possibilidade da Associação de Moradores adquirir esta área da municipalidade, podendo até mesmo comercializa-la, obedecendo sempre as regras de uso e ocupação previstas para a Zona residencial em que a área em questão está localizada; ou então o poder público municipal poderá leiloar a área institucional para terceiros que poderão ocupá-la, também obedecendo sempre as regras de uso e ocupação previstas para a zona residencial em que a área em questão está localizada.

O recurso proveniente da venda em quaisquer das opções citadas será remetido ao Fundo Municipal

de Desenvolvimento Territorial e deverá ser utilizada na compra de áreas com mesmas destinação ou construção de equipamentos públicos.

Parágrafo 1º - Realizada a compensação, as áreas de sistema de lazer e/ou verde serão desafetadas passando a incorporar o loteamento como área verde particular, com cláusula de inalienabilidade e de proibição de construção, com destinação específica de preservação ambiental e recreativa, ficando isentas de tributação dado sua função social.

Parágrafo 2º - Através da Concessão Real de Uso, o sistema viário permanecerá de uso comum com acesso controlado, em troca o loteamento fará a manutenção das mesmas.

Parágrafo 3º - O Ministério Público promoverá ações civis públicas em face dos loteadores, dos agentes públicos responsáveis e da associação representativa do loteamento, a fim de apurar responsabilidades.

Segue a ultima proposta em discussão (outubro 2006) para buscar um consenso:

Com o objetivo de regularizar os loteamentos fechados, poderá o Poder Público Municipal e a Associação representativa dos moradores correspondente firmar Termo de Compromisso e Ajustamento, em autos de inquérito civil instaurado pelo órgão do Ministério Público que detém atribuições para tanto.

Nos casos em que a discussão versar sobre áreas públicas que estejam intra-muros, poderá a Municipalidade valer-se do instrumento da compensação, que se dará por uma das seguintes formas:

1º Mudança do projeto urbanístico, de modo que a área institucional e a área destinada a sistema de lazer/verde, equivalente a 15%(quinze por cento) da área do loteamento, passem a se localizar fora dos limites do loteamento fechado, fazendo frente para o sistema viário oficial.

2º- Doação pela Associação de Moradores ao Município de outra área, de tamanho equivalente, até o máximo de 15% da área do loteamento, sendo 5% relativos a área institucional e 10% relacionados a sistema de lazer/verde, fora dos limites, nas proximidades desse ou em outro local indicado pelo Poder Público Municipal e referendado pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

3º Pagamento em pecúnia:

I - Áreas Verdes/Sistema de Lazer:

- 1. Pagamento ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial do valor de mercado das referidas áreas verdes/sistema de lazer, que deverá sempre ser apurado em avaliação da qual participem, necessariamente o Ministério Público, a Associação de Moradores respectiva e o Poder Público Municipal.*

II - Áreas Institucionais

1. Pagamento ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial do valor de mercado da referida área institucional, que deverá sempre ser apurado em avaliação da qual participem o Ministério Público, a Associação de Moradores respectiva e o Poder Público Municipal.

As áreas institucionais objeto de compensação poderão ser desafetadas para fins de alienação pelo poder público municipal, por processo licitatório e o recurso auferido será utilizado na aquisição de outras áreas com a mesma destinação ou construção de equipamentos públicos.

Realizada a compensação, as áreas de sistema de lazer e/ou verde particular, com cláusula de inalienabilidade e de proibição de construção, com destinação específica de preservação ambiental e recreativa, ficando isentas de tributação dado a sua função social.

Efetivada a compensação o sistema viário, apo regular Termo de Concessão de Direito Real de Uso, permanecerá de uso comum com acesso controlado, podendo a Associação de Moradores edificar portarias com portões ou cancelas, ficando em contrapartida responsável pela manutenção integral do sistema viário interno.

Os recursos em pecúnia provenientes da compensação serão recolhidos ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial e deverão ser utilizados na compra de áreas com a mesma destinação ou construções de obras de interesse social, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses após o recebimento total dos recursos, sob pena de responsabilidade administrativa.

Parágrafo Único: Será facultado o pagamento do valor a ser compensado em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, desde que o valor da parcela não seja inferior a R\$50,00(cinquenta reais).

Deverão ser analisadas para fins de compensação as obras externas ao loteamento, de interesse da cidade, realizadas pela Associação representativa dos Moradores.

O Ministério Público, promoverá ações civis públicas em face dos loteadores, dos agentes públicos responsáveis e da Associação representativa do loteamento, a fim de apurar responsabilidades.

Segue a proposta consensuada sobre os loteamentos fechados:

Em consonância com o estabelecido no PL 3057 de 2000 em discussão no Congresso Nacional, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências, bem como com a lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art do PL 3057 de 2000:

O Poder Público municipal, no plano diretor ou em outra lei municipal apropriada, definirá as condições e os procedimentos para a concepção, formulação e implementação da política municipal de regularização fundiária sustentável, e disciplinará:

I – os critérios, as exigências e os procedimentos para a elaboração e a execução dos planos de regularização fundiária, particularizados para os casos de interesse social e de interesse específico;

II – os requisitos e os procedimentos simplificados para a aprovação do plano e do licenciamento de regularização fundiária;

III – os parâmetros para garantia do livre acesso aos bens de uso comum do povo;

IV – os mecanismos de controle social a serem adotados;

V – as formas de compensação a serem eventualmente exigidas.

Art. Com o objetivo de regularizar os loteamentos fechados poderão, o Poder Público Municipal, juntamente com o representante legal do loteamento e outros eventuais responsáveis firmar Termo de Ajuste de Conduta (TAC) em autos de inquérito civil instaurado pelo órgão do Ministério Público que detém atribuições para tanto.

Art. Nos casos em que a discussão versar sobre áreas públicas que estejam intra-muros, nos loteamentos fechados existentes na data da publicação desta lei, poderá a Municipalidade valer-se do instrumento da compensação, que se dará por uma das seguintes formas:

§ 1º – Mudança do projeto urbanístico ou alteração das divisas de fechamento, de modo que a área institucional e/ou a área destinada a sistema de lazer/verde, equivalentes a 15% (quinze por cento) da área do loteamento, passem a se localizar fora dos seus limites, fazendo frente para o sistema viário oficial.

§ 2º - Doação pelo loteamento e outros eventuais responsáveis, ao Município, de outra área de tamanho equivalente, até o máximo de 15% da área do loteamento, sendo 5% relativos à área institucional e 10% relacionados ao sistema de lazer/verde, fora dos limites, nas

proximidades desse ou em outro local indicado pelo Poder Público Municipal e referendado pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

§ 3º – Pagamento em pecúnia:

I – Sistema de Lazer/Áreas Verdes:

1. Pagamento ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial da importância apurada para as referidas áreas de sistema de lazer/áreas verdes em avaliação, da qual participem, necessariamente, o Ministério Público, o representante legal do loteamento, outros eventuais responsáveis e o Poder Público Municipal.

2. No caso das áreas verdes coincidirem com as APPs, estas serão avaliadas de acordo com suas características físicas e legais.

II - Áreas Institucionais:

1. Pagamento ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial do valor de mercado da referida área institucional, que deverá sempre ser apurado em avaliação da qual participem, necessariamente, o Ministério Público, o Poder Público Municipal, o representante legal do loteamento e outros eventuais responsáveis.

Art. Fica autorizada a desafetação das áreas institucionais objeto de compensação para fins de alienação pelo poder público municipal, por processo licitatório, devendo o recurso auferido ser utilizado na aquisição de outras áreas com a mesma destinação ou construção de equipamentos públicos.

§ 1 Fica assegurada ao Loteamento a preferência na aquisição da área institucional.

§ 2 O uso e ocupação das áreas licitadas devem obedecer ao estabelecido na Zona Residencial e normas internas do loteamento onde estejam localizadas.

Art. Realizada a compensação das áreas institucionais, via doação ou pagamento em pecúnia, serão elas desafetadas passando a incorporar o loteamento como área particular de uso coletivo com cláusula de inalienabilidade e de proibição de construção habitacional, ficando isentas de tributação dado sua função social.

Art. Realizada a compensação as áreas verdes/sistema de lazer serão desafetadas passando a incorporar o loteamento como área verde/sistema lazer com cláusula de inalienabilidade e de proibição de construção habitacional, permitida edificações pertinentes a sistema de lazer com destinação específica de preservação ambiental e recreativa, ficando isentas de tributação dado a sua função social.

Art. Efetivada a compensação, o sistema viário, após regular Termo de Concessão de Direito Real de Uso, terá acesso controlado, podendo o representante legal ou outros responsáveis edificar portarias, ficando em contrapartida responsável pela manutenção do sistema viário interno.

Art. A manutenção da coleta de lixo, da rede elétrica de iluminação, da rede de água e esgoto, permanecerão de responsabilidade do Poder Público; que cobrará pelo serviços prestados pertinentes.

Art. Os recursos em pecúnia provenientes da compensação serão recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial e deverão ser utilizados na compra de áreas com a mesma destinação ou em construções de obras de interesse social em áreas institucionais.

Residenci
al

ou verdes/sistema de lazer já de propriedade da municipalidade.

Parágrafo Primeiro: O Conselho Municipal de Política Urbana deverá aprovar a localização das áreas a serem compradas e a execução das obras citadas;

Parágrafo Segundo: Será facultado o pagamento do valor a ser compensado em até 60 parcelas mensais, desde que o valor da parcela não seja inferior a R\$30,00 (trinta reais) por lote.

No prazo máximo de 60 meses serão apresentados os projetos à sociedade, e o término das obras em um ano após o prazo de 60 meses.

Art. Serão consideradas, para fins de compensação das áreas verdes/sistema de lazer, as obras internas de responsabilidade do Poder Público, bem como as externas ao loteamento, de interesse público, já executadas pelo loteamento.

§ 1: Caberá ao Poder Público, juntamente com o Ministério Público, representante do loteamento, mediante consulta ao Conselho Municipal de Política Urbana, definir se as obras externas, consideradas para fins de compensação, são de interesse público;

§ 2: O valor das obras a ser computado na compensação nunca poderá ultrapassar o valor da área verde/sistema de lazer a ser compensada.

Art. O Ministério Público promoverá as ações civis públicas em face dos loteadores, dos agentes públicos responsáveis e do representante legal do loteamento, a fim de apurar responsabilidades.

Algumas questões polêmicas na discussão da Regularização de Condomínios:

- Se o condomínio compensar com áreas externas, ele não poderá comprar a área interna, esta continuará sendo pública, pois não pode ser doada, pode ser vendida, mas através de licitação o que pode inviabilizar a compra da área pelos condôminos;
- Os representantes de condomínios não aceitam a proposta do pagamento de IPTU sobre áreas verdes dentro do condomínio;
- Se todos os loteamentos fechados decidirem compensar as áreas institucionais com compra de áreas externas, não haverá terra suficiente no município;
- Os condôminos alegam já pagar altos valores de IPTU e portanto não aceitam desembolsar recursos para compra de área ou depósito no FMDU.

A etapa V consistirá na elaboração e aprovação coletiva do projeto de lei a ser enviado à Câmara Municipal, esta etapa estava prevista para julho e agosto de 2006, esta sendo iniciada em novembro de 2006 após pactuação dos conflitos.

Segue o texto sobre Condomínios Urbanístico já discutido e consensuado.

3- Condomínios Urbanísticos

Os parâmetros Urbanísticos e ambientais dos loteamentos e desmembramentos valerão, quando couber para os condomínios urbanísticos.

O plano de parcelamento deverá incluir as áreas de uso público de destinação obrigatória e os lotes resultantes (módulos condominiais), que serão fechados para implantação dos condomínios.

As áreas de uso público (institucional e sistema de lazer) destinadas do plano de parcelamento do solo na modalidade de condomínio urbanístico deverão estar situadas fora do perímetro fechado com acesso público;

Os espaços livres de uso público, no condomínio urbanístico, poderão ser computados da seguinte forma:

- *50% do percentual exigido na zona em que se situa, situados fora do perímetro fechado ou em outro local externamente ao perímetro do empreendimento, com frente para via pública oficial, respeitadas as exigências quantos aos percentuais mínimos estabelecidos por zona;*
- *50% do percentual exigido na zona em que se situa, situados no interior do perímetro fechado, devendo no entanto, permanecer como área reservada do empreendedor, privativa aos condôminos ou constituir fração ideal dos mesmos no ato da incorporação.*
- *quanto aos espaços livres de domínio público, o empreendedor poderá optar por fazer o depósito pecuniário ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (ou Habitação) do valor correspondente do imóvel que seria destinado no plano de parcelamento.*
- *nos 50% de áreas de uso público que ficarão internas à área fechada, poderão ser computadas 30% de Áreas de Preservação Permanente.*
- *O sistema de vias internas de acesso aos lotes e as áreas de lazer ou comunitárias internas estarão situadas no interior do fechamento e computarão no cálculo de fração ideal dos condôminos.*

Os módulos condominiais poderão ter área superior a 10.000 m² ou ser contíguos formando perímetros de fechamento de área superior, respeitando a extensão máxima de quadra de 500 metros lineares (entre uma esquina e outra) e desde que não interfira na infra estrutura básica da cidade área fechada máxima de 50.000m².

As vilas residenciais são condomínios (em forma de plano integrado) de pequeno porte, caracterizada pela abertura de uma via interna de acesso as unidades residenciais, com área máxima de fechamento de 10.000m².

Os lotes lindeiros as vias coletoras definidas como tal no plano de parcelamento dos condomínios urbanísticos não poderão ser fechados, podendo ser utilizados preferencialmente para atividades não residenciais.

As áreas de APP, internas ao empreendimento deverão ser objeto de recuperação pelo empreendedor até a entrega do empreendimento, após a responsabilidade será dos condôminos ou do proprietário.

Recomendações, Alertas e Aprendizados:

Aprendizados:

- **Através das discussões os temas foram fechados, e em momentos de pressão quando o governo fez movimentos para recuar a comunidade envolvida junto ao Ministério Público manteve a discussão de questões polêmicas buscando cumprir a lei, o Estatuto da Cidade e a Constituição Federal, como foi o caso da discussão dos condomínios. Isso só foi possível pelo nível de envolvimento da comunidade com a discussão da revisão do Plano Diretor.**
- **Também a partir das discussões outras questões começam a serem levantadas, como no caso do cartório de imóveis que não está registrando escrituras referentes a propriedades em que o empreendimento não estabelece sua natureza jurídica, se é condomínio ou loteamento, essa ação contribuiu para que os representantes dos condomínios negociassem os conflitos, mudando de postura em relação ao tema, já que desde o começo solicitavam a exclusão do texto como forma de resolver os conflitos.**
- **A discussão dos condomínios junto à comunidade mostrou que a população**

desconhece a localização de áreas públicas nos loteamentos, e que há uma tendência à privatização desses espaços, através do fechamento desses loteamentos. A partir do processo de discussão do Plano Diretor a comunidade foi conscientizada sobre essas áreas, o que ajudará a coibir outros fechamentos irregulares de loteamentos.

Alertas e recomendações:

- O método de discussão do Plano adotado teve o propósito de buscar uma construção coletiva, e assim foi em todos os temas, primeiro porque as propostas foram construídas a partir de uma leitura comunitária realizada com a participação de todos os segmentos da sociedade civil. Nas segundas reuniões eram apresentadas as contribuições da sociedade civil e nas terceiras reuniões as propostas eram incorporadas das sugestões cabíveis e novamente discutidas até chegar a um consenso. Um dos temas em que a discussão se prolongaram foi a regularização dos condomínios que passou por vários debates, reuniões entre condomínios e várias propostas discutidas até chegar ao texto final. Inclusive essa discussão atrasou o cronograma das discussões e da entrega do PL à Câmara Municipal, nesse caso específico em um dado momento na visão dos representantes de condomínios se tornou a proposta do governo e do Ministério Público contra os condomínios, tendo muitas dificuldades para se chegar a uma proposta coletiva.
- As discussões temáticas são muito importantes na discussão do Plano Diretor mas, deve se tomar cuidado para não direcionar apenas para o público interessado, o que pode por em risco propostas que atendam ao coletivo nesses temas.
- Para o sucesso do processo é importante que as decisões tomadas de forma compartilhada tenham um momento de consolidação com transparência.
- A ampla divulgação dos debates através dos meios de comunicação e a disponibilização do material produzido na casa do Plano Diretor que foi criada como um espaço de discussão sobre o Plano, permite que a população como um todo acompanhe o processo e se mobilize em função de propostas que irão beneficia-lá.

Coordenação da sistematização:

Elizamara Emiliano

Colaborador(es) da sistematização:

Instituição dos sistematizadores:

Coordenação técnica e política do plano diretor:

Grupo Técnico

Coordenador Edson Ruiz - Secretaria de Governo
Secretaria de Administração – Reginaldo Donizeti da Silva
Secretaria de Negócios Jurídicos – Paulo Cabral
Secretaria da Fazenda – Cidinha, Barqué e Adriano
Secretaria da Educação – Cássia
Secretaria da Saúde – Claudia Gagliardi
Secretaria de Promoção Social – Iolanda
Secretaria de Esporte e Lazer – Iolanda
Secretaria de Comércio, Indústria e Turismo – Edílson e Irene
Secretaria de Serviços Municipais – Jeso Rampazo
Secretaria de Obras – Miquila, André e Pini
Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente – Cláudio Suiter
Secretaria de Transporte e Segurança – Flavio e Macena
Secretaria de Habitação – Milton Pinhata
SANEBAVI – Mayr e Adriana
Câmara Municipal – Vereador Cássio e Miguel

Grupo Político

Coordenador Edson Ruiz - Secretaria de Governo
Secretaria de Administração – Silvia Donato
Secretaria de Negócios Jurídicos – Celso Carbone
Secretaria da Fazenda – Aparecida Bagio Domingos
Secretaria da Educação – Silvia Pieri
Secretaria da Saúde – Selma Hohne
Secretaria de Promoção Social – Claudete Palaro
Secretaria de Esporte e Lazer – Milton Barbosa
Secretaria de Comércio, Indústria e Turismo – Edílson Caldeira
Secretaria de Serviços Municipais – João Batista Marcondes Ferraz
Secretaria de Obras – Rogério Pavan
Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente – Mario França
Secretaria de Transporte e Segurança – Elsio Álvaro Boccaletto
Secretaria de Habitação – Claudete Palaro
SANEBAVI – Eduardo Gelmi

Consultoria ou convênio contratado para o plano diretor:

DEMACAMP

Valor(es) do contrato de consultoria ou convênio:

R\$

Prazo de execução do contrato de consultoria ou do convênio:

Data de Início: novembro de 2005

Data de Término: em execução

Período de Elaboração do Plano Diretor Participativo:

Data de início: outubro de 2005

Data de envio à Câmara Municipal: Não enviado

Data de aprovação na Câmara Municipal:

Contatos para Obter Mais Informações:

Nome: Eleusina Lavor Freitas

Instituição: Demacamp Assessoria Técnica

DDD-Telefone: 19 32890357

DDD-Fax: 19 32890357

E-mail: demacamp@demacamp.com.br

Fontes das Informações:

Instituição(ões): Prefeitura Municipal de Vinhedo, Demacamp

Documento(s): Leitura Comunitária de Vinhedo, Pl Plano Diretor Participativo em Discussão.

Publicação(ões):

CANO, Wilson, BRANDÃO, Carlos A (coords.). **A Região Metropolitana de Campinas: urbanização, economia, finanças e meio ambiente.** Campinas, SP: Editora da Unicamp, 2002.

Artigo(s):

DEMARIO, Camila G., RIBEIRO, Cristian, EMILIANO, Elisamara de O. A implementação do Estatuto da Cidade na Região Metropolitana de Campinas. (Pesquisa apresentada na Oficina “*A cidade em ação, elaboração e aplicabilidade de Planos Diretores*”. 5 e 6 de maio de 2005.) PUC – Campinas.

Site(s):

www.jornaldefato.net

http://zopehost.01digital.com.br/site_vinhedo/vinhedo/plano_diretor/index

Pessoa(s) Entrevistada(s):

Eleusina Lavor Freitas – Coordenadora do Processo de Revisão pela Demacamp

demacamp@demacamp.com.br

Joaquim Caçula – Diretor da Associação de Moradores do bairro Capela