



LEI COMPLEMENTAR nº 395/2022
INCENTIVOS URBANÍSTICOS E FISCAIS
PARA REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NA
ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS

DECRETO REGULAMENT. nº 22.779/2023

SECRETARIA DE
FINANÇAS

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO
E URBANISMO



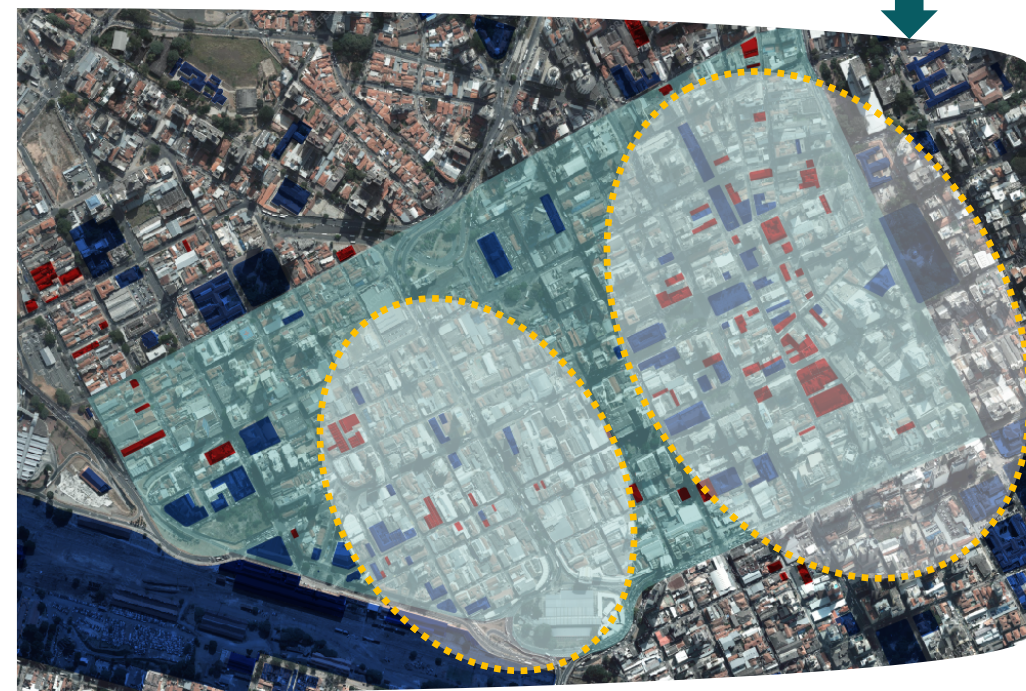
PREFEITURA DE
CAMPINAS

Plano Diretor Estratégico - PDE (LC 189/2018)

Plano de Requalificação da Área Central (art. 27 PDE)

Incentivo à reabilitação das edificações

Área de Abrangência da Lei



POLÍGONO PRIORITÁRIO DE INTERVENÇÃO NA ÁREA CENTRAL

Ambiências

Imóveis lindeiros às vias que delimitam o polígono receberão incentivos.

- Abrange 95ha;
- Aprox.: 1.900 lotes;
- ~ 420 imóveis verticais e 1.400 horizontais.

- Compreende as áreas mais degradadas do Centro.
- Abrange 71 imóveis tombados e 91 em estudo de tombamento, sendo 15 destes verticais.

Objeto da Lei

ACERVO EDIFICADO

Edificações horizontais e verticais

Aplicação: **edificação toda** (não unidades autônomas)

COM VALOR HISTÓRICO

COMUM

Novas construções: vinculadas ao imóvel objeto de reabilitação

Para edificações aprovadas antes da Lei 6.031/1988

Abrange mais de 90% das edificações existentes

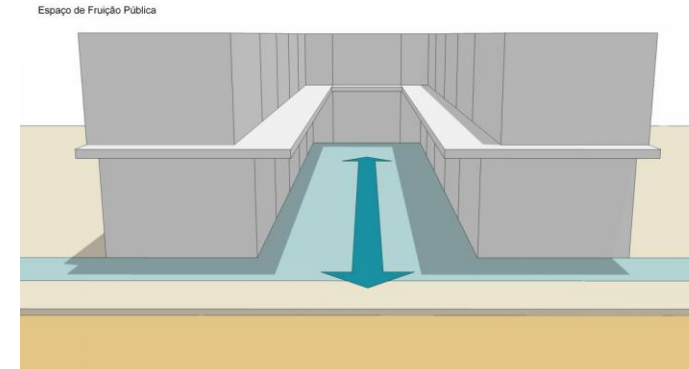
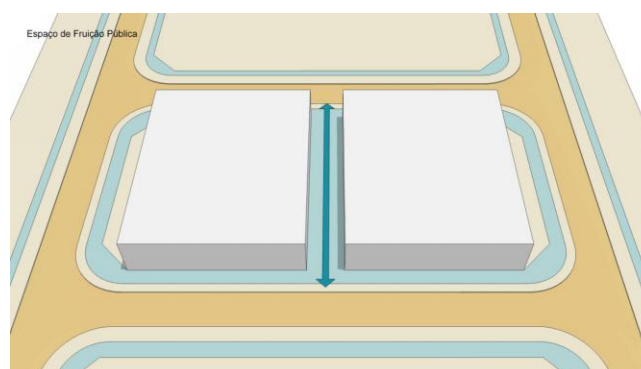
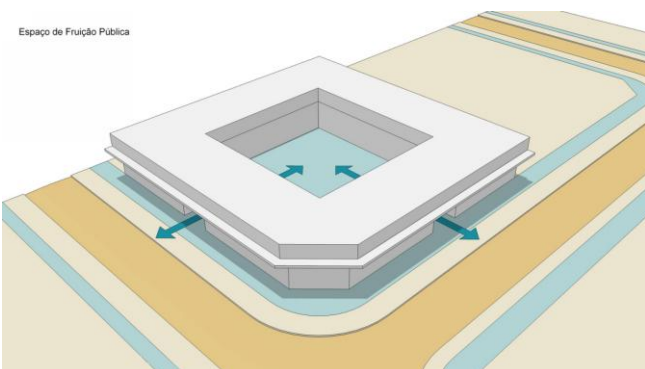
Objetivos da Lei

Preservar ambiências histórico-culturais características do Centro e incentivar uso ativo dos prédios históricos.

Incentivar a reabilitação do parque edificado e sua interação qualificada com os espaços públicos.

Ampliar a oferta de habitação na área central e incentivar a manutenção da economia local.

Estimular a valorização e fruição da paisagem e soluções sustentáveis na reabilitação.



3 categorias de Reabilitação

INTEGRAL

PARCIAL

MÍNIMA

Enquadramento por pontuação conforme a complexidade das obras e volume de investimento- será regulamentado por decreto.

Requalificação do passeio público será obrigatória

Como

- Flexibilização de parâmetros e parâmetros qualificadores;
- Incentivos urbanísticos e fiscais;
- Procedimentos específicos de análise.

Regras

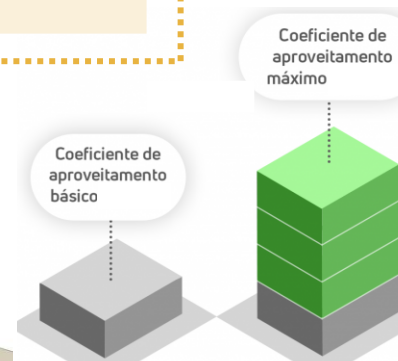
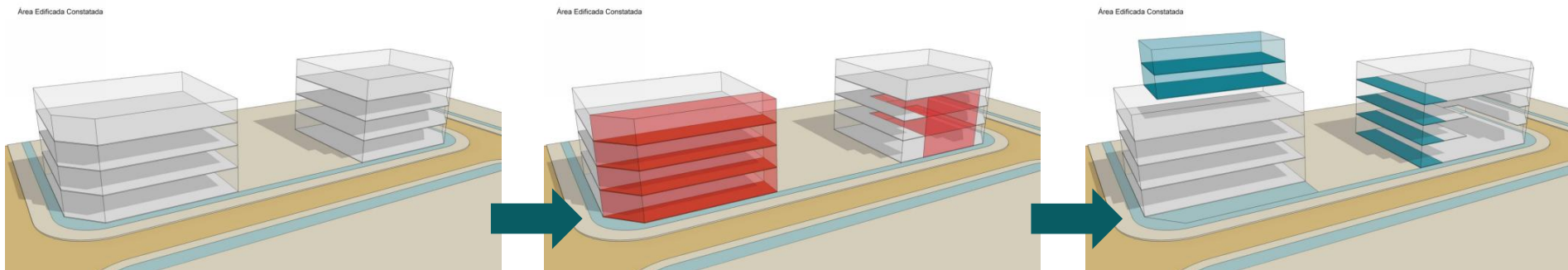
Demolição: máximo, 22% da Área Edificada

Construção de novas áreas

Equivalente à área demolida, podendo atingir o CA constatado (se superior ao máximo vigente).

Em caso de CA constatado menor: até o CA máximo vigente

Em lote anexado ao da edificação a reabilitar: até o CA máximo vigente



Incentivos Urbanísticos

Não computação no CA

Acréscimos (acessibilidade, segurança e salubridade)

Construção de saliências e terraços

Usos não residenciais no térreo (exceto vagas)

Conversão de vagas em comércio e residência

Construção de um pavimento acima do último para uso comum ou público

Criação de novos pavimentos por divisão de pavimentos com pé-direito duplo

Unidades para Habitação de Interesse Social

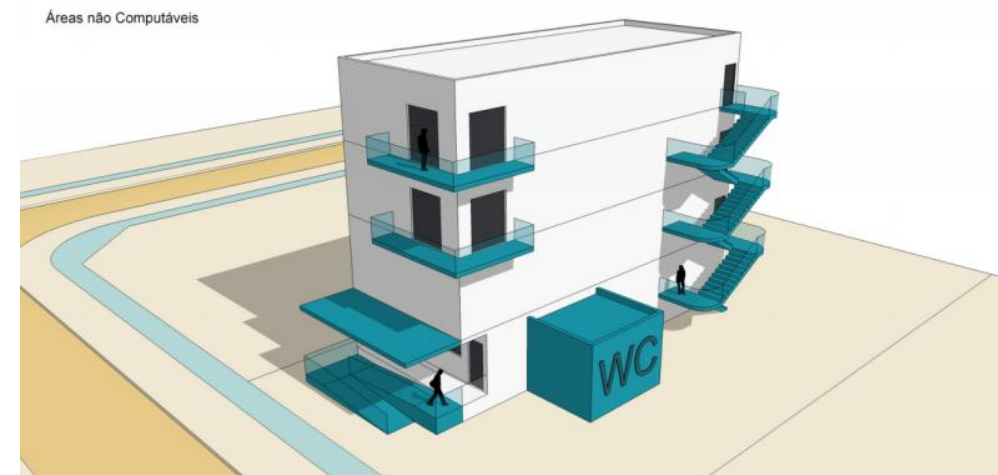
Área do EFP pode ser convertida em área não computável

Parâmetros diferenciados para HCSEI

Permitida a passagem aérea sobre via pública interligando edifícios em quadras distintas

Permitida a anexação de lotes nos projetos de reabilitação

Permitida a conversão de usos em tipologias horizontais e verticais com ou sem acréscimo de áreas, com a flexibilização de parâmetros e exigências



Anexação de Lotes

Anexação vinculada a lote com imóvel objeto de reabilitação (lote original) - Proporção 1:1

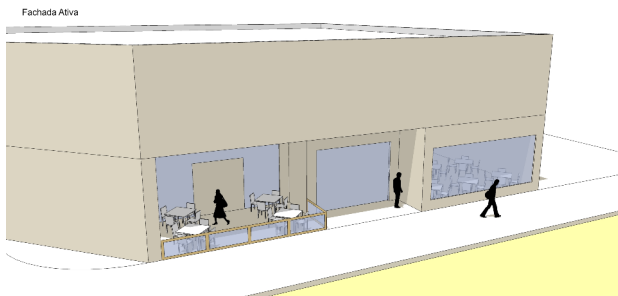
Lote anexado ao lote original: um lote confrontante que não tenha sido objeto de anexação anterior.

Lote original: mantém parâmetros da Área Edif. Constatada

Lote anexado ao original: parâmetros da LC 208/2018 independente da superação destes parâmetros pelo lote original + flexibilizações + parâmetros qualificadores

Dispensas

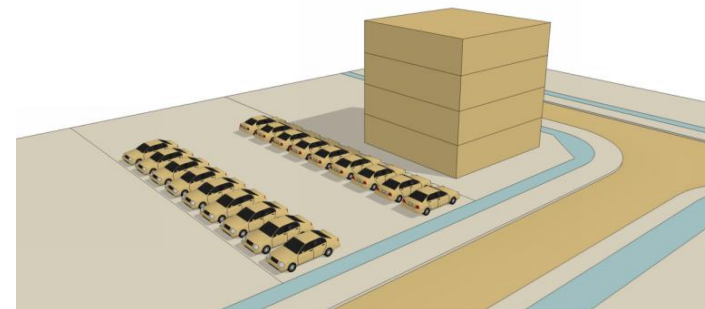
- área e testada mínimas;
- vagas de estacionamento.



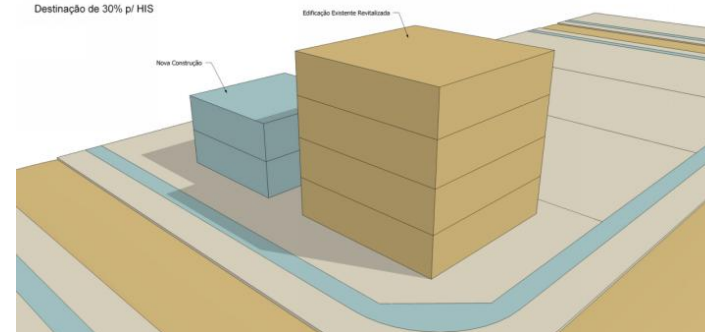
Parâmetros qualificadores (novas edificações nos lotes anexados)

- permeabilidade visual de no mínimo 2/3;
- alargamento do passeio com EFP;
- 30% fachada ativa para CSEI E HCSEI;
- vagas e áreas de manobra no térreo computam no CA;
- não computa HIS (mínimo 30% da área construída).

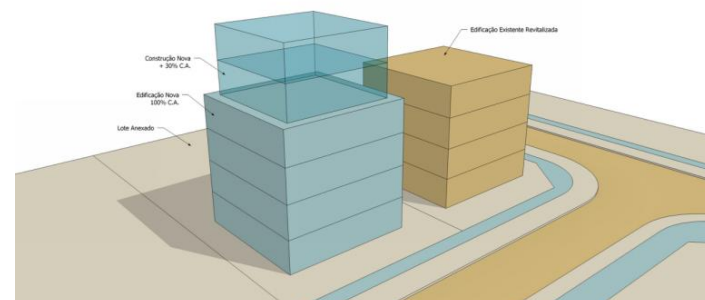
Destinação de 30% p/ HIS



Destinação de 30% p/ HIS



Destinação de 30% p/ HIS



Conversão de Usos

Com ou sem ampliação da área construída

HU → HMH, H MV, CSEI e HCSEI

Dispensas

- área e testada mínimas;
- vagas de estacionamento;
- CA mínimo;
- densidades hab. mín. e máx.

CSEI → HCSEI e H MV

H MV → HCSEI e CSEI

HCSEI e H MV → reorganização de unidades autônomas

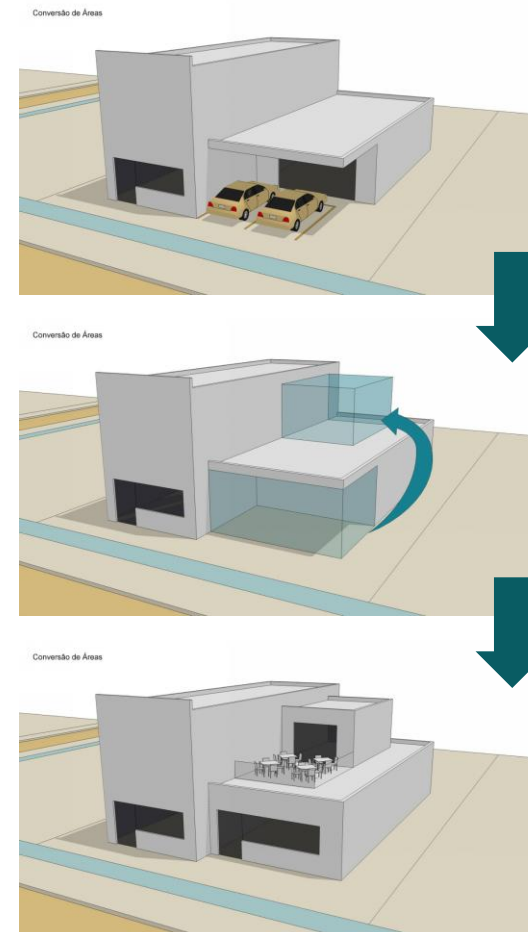
Dispensas

- área mín.unidades residenciais;
- vagas mínimas;
- densidades hab. mín. e máx.;
- dimensões mín. circulação;
- área permeável.

Parâmetros qualificadores

- alargamento do passeio com EFP quando possível;
- não computa HIS (mínimo 30% da área construída).

- **HCSEI vert.:** mín. 50% não-residencial térreo e 60% da área total para unid. residenciais;
- **HCSEI horiz.:** mínimo 10% não-residencial.





REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Instrumentos Urbanísticos

Dispensada a cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir para edificações reabilitadas até o limite da AEC

Possibilidade de chamamento público para parceria para reabilitar imóveis arrecadados pelo Instituto do Abandono e por Herança Jacente para locação social e geração de renda

Possibilidade de chamamento público para parceria com proprietários e instituições para a promoção de locação social

Procedimentos

Área Edificada Constatada (AEC)
várias formas de comprovação da
área edificada

Procedimentos específicos (via
SEI): celeridade e transparência

Emissão de planta aprovada em
todos os casos

Comissão Técnica de Análises Específicas de Projetos de Reabilitação

Prestar orientações iniciais aos interessados em aderir ao programa

Análise de propostas projetuais, inclusive de passagem aérea sobre via pública

Dirimir dúvidas na aplicação da legislação para os casos de reabilitação

Análise de soluções de salubridade, segurança e acessibilidade não previstas na legislação

Incentivos Fiscais

Reabilitação Integral

- Isenção de IPTU durante a obra (até 3 anos)
- Isenção de IPTU por 3 anos após conclusão da obra
- Alíquotas progress. de IPTU por 5 anos após isenção
- Redução para 2% no ISSQN para serviços constr. civil
- Isenção ITBI para obra
- Isenção ITBI (1ª transm. pós-obra - em até 2 anos)

Reabilitação Parcial

- Isenção de IPTU durante a obra (até 2 anos) e por 2 anos pós-obra, com alíquotas progressivas por 2 anos após isenção
- Redução para 2% no ISSQN para serviços constr. civil
- Isenção ITBI (1ª transm. pós-obra - em até 2 anos)

Reabilit. Mínima

- Isenção de IPTU durante a obra (por 1 ano) e por 1 ano pós-obra e 50% desconto no ano seguinte
- Redução para 2% no ISSQN para serviços constr. civil

Isenção das taxas de licenciamento urbanístico



Enquadramento	Total de Pontos
Mínima (pontos)	60 a 119
Parcial (pontos)	120 a 179
Integral (pontos)	>=180

Veja a tabela de pontuação nos próximos slides



REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Pontuação

Item	Intervenção	Horizontal	Vertical	Observações
1	Requalificação do passeio*	24	10	Obrigatória para todos. Piso contínuo, inclinação transversal máxima, igual a 3%. Alargamento (EFP) 4,00m ou 5,00m, conforme a classificação viária do logradouro público e regras para acessibilidade. (vide art. 6º)
2	Eliminação de acesso direto a vagas e reversão de guia rebaixada e acesso veicular	20	8	Reversão mínima de 50% das guias rebaixadas. (Vide art. 7º)
3	Implantação de permeabilidade visual e/ou fachadas ativas	28	28	Mínimo 1/3 dos alinhamentos com até 10,00m de extensão, 1/2 naqueles entre 10,01m e 20,00m e 2/3 nos alinhamentos com mais de 20,00m de extensão. (Vide art. 7º)
4	Conversão de garagem no térreo para uso não residencial	24	32	Conversão de vagas atendendo aos parâmetros de fachada ativa. (Vide art. 7º)
5	Recuperação das fachadas e paredes externas	24	28	Todas as fachadas e paredes externas visíveis a partir dos logradouros públicos e na paisagem urbana: limpeza, tratamento e/ou renovação de revestimentos e pintura. (Vide art. 7º)
6.1	Recuperação total das esquadrias externas que resulte na uniformidade da totalidade das esquadrias	20	24	(Vide art. 7º)
6.2	Recuperação de no mínimo 60% do total de esquadrias externas e que resulte na uniformidade da totalidade das esquadrias	12	14	(Vide art. 7º)
7.1	Substituição total das esquadrias externas que resulte na uniformidade da totalidade das esquadrias	40	48	(Vide art. 7º)

* Intervenção obrigatória para todas as obras de reabilitação.

Pontuação - continuação

Item	Intervenção	Horizontal	Vertical	Observações
7.2	Substituição de no mínimo 60% do total de esquadrias externas e que resulte na uniformidade da totalidade das esquadrias	24	28	(Vide art. 7º)
8	Implantação de jardins verticais no pavimento térreo	14	10	Parte externa da edificação, recobrimento mínimo 1/3 da extensão da interface da edificação no alinhamento, no térreo e mínimo 4,00m de altura. (Vide art. 7º)
9	Implantação de jardins verticais em no mínimo 1/4 de uma fachada em imóvel vertical	-	20	Regras estabelecidas no art. 7º.
10	Implantação de arte urbana em parede ou muro da edificação	14	20	Regras estabelecidas no art. 7º.
11	Adequações do sistema de segurança e combate a incêndio**	12	12	Obrigatórias para as verticais. Regras estabelecidas no art. 8º. Dispensadas no caso de estarem em conformidade, observando as adequações necessárias à instalação da categoria de uso pleiteada no pedido.
12	Atualização dos comandos e cabines dos elevadores	-	30	Regras estabelecidas no art. 9º
13	Recuperação integral dos elevadores	-	45	Regras estabelecidas no art. 9º
14	Substituição dos elevadores	-	60	Regras estabelecidas no art. 9º

** Intervenção obrigatória para toda reabilitação em imóvel vertical.



REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Pontuação - continuação

Item	Intervenção	Horizontal	Vertical	Observações
15	Atualização das instalações prediais de elétrica e telecomunicações	54	54	Regras estabelecidas no art. 9º
16	Atualização das instalações hidrossanitárias	54	54	Regras estabelecidas no art. 9º
17	Implantação de gás encanado	18	22	Gás encanado na totalidade das unidades autônomas e nas áreas comuns da edificação que exijam o abastecimento de gás. (Vide art. 9º)
18	Renovação ou recuperação da cobertura e da impermeabilização	32	8	A renovação ou recuperação das estruturas de cobertura, elementos de isolamento, telhas e a impermeabilização das lajes, vedações e reservatórios de água. (Vide art. 9º)
19	Implantação de painéis solares fotovoltaicos	16	16	Vide art. 9º
20	Implantação de reservatório de retenção ou retenção de águas pluviais ***	12	12	Obrigatória para edificações novas em lotes anexados. (Vide art. 10).
21	Incremento de unidades residenciais****	40 x (ACon/ACT)	120 x (ACon/ACT)	Regras estabelecidas no art. 11.

*** Edificações novas em lote anexado ao lote original, para enquadramento como Reabilitação Integral, deverão atender concomitantemente à pontuação mínima do Anexo I, a implantação do reservatório de retenção ou retenção previsto com volume mínimo estabelecido no "caput" do artigo 10 deste decreto;

**** Quantidade de pontos multiplicada pela razão entre a Área Convertida (ACon) e a Área Construída Total da edificação (ACT), em m². Área Convertida (ACon) é a área útil total das novas Unidades Residenciais.

PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA CENTRAL

NOSSO CENTRO



PREFEITURA DE
CAMPINAS