



Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis

PROJETO DE LEI Nº 11, DE 02 DE DEZEMBRO DE 2019 PODER LEGISLATIVO

“Altera e acrescenta dispositivos à Lei 746/1984”.

O Prefeito da Estância Turística de Joanópolis, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º O art. 3º, inciso IV, da Lei nº 746/84 passa a contar com a seguinte redação:

(...)

IV – Recuos obrigatórios das construções:

Frente: mínimo de 1,25 metro

Laterais: mínimo de 1,50 metro (pelo menos em um dos lados)

Art. 2º O art. 4º, da Lei nº 746/84 passa a constar com os seguintes parágrafos:

§ 3º É vedado o estabelecimento de ruas sem saída e a utilização de balões de retorno (cul-de-sac) sempre que houver a possibilidade de continuidade futura da via ou a facilidade de conexão com outra via do empreendimento ou do viário atualmente existente ou futuro, previsto ou previsível.

§ 4º É vedada a disposição de lotes de forma que possa resultar em barreiras à fácil conexão com o viário existente, devendo sempre haver a possibilidade de fácil interligação com bairros ou empreendimentos vizinhos.

§ 5º A estrutura viária deverá ser instituída de forma a privilegiar os deslocamentos dos pedestres, minimizando a necessidade de contornos para o deslocamento aos pontos de interesse e às vias do entorno. Para tanto, poderão ser utilizadas vielas e outras áreas abertas aos pedestres e ciclistas, mas fechadas aos veículos automotores.

§ 6º Com exceção aos conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, o loteamento que possua mais de 100 (cem) lotes deverá construir uma praça com área mínima de 300 (trezentos)



Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis

metros quadrados, sempre que possível próxima ao centro do empreendimento ou em local que seja de fácil acesso a pé para o maior número de lotes possível.

§ 7º Com exceção aos conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, os loteamentos que se encontrem na área urbana ou num raio de até 3,00 (três) quilômetros da praça central desta cidade deverão reservar no mínimo 5% (cinco por cento) dos lotes para uso comercial ou misto, preferencialmente nas vias principais do loteamento ou em torno da praça central do empreendimento, se houver.

§ 8º Para os loteamentos que se localizem fora da área estipulada no parágrafo anterior, o Poder Público poderá estender a obrigatoriedade de destinação mínima de lotes de uso comercial ou misto.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor após 120 (cento e vinte) dias de sua promulgação, não se aplicando aos loteamentos que forem aprovados até o início de sua vigência.

JUSTIFICATIVA

A presente proposição faz referência aos projetos de lei do Poder Executivo nº 22 (aprovado por esta casa e convertido na Lei nº 1973 de 22 de novembro de 2019) e 25/2019, que modificam a Lei de Loteamentos deste município. Da análise desses projetos se observou que há necessidade de ajustes na legislação municipal para garantir um melhor planejamento urbanístico.

A legislação atual promove um modelo de desenvolvimento típico do velho urbanismo dos EUA nos anos 50 e 60 – baseado em subúrbios exclusivamente residenciais, com baixa densidade e dependente do automóvel – modelo que resultou em graves problemas urbanos e sociais e já se encontra plenamente superado pelo Novo Urbanismo dos anos 80 e 90 – este que se pauta pelo uso misto entre áreas residenciais e comerciais, pela atenção aos pedestres, pela construção de comunidades locais numa escala mais humana, mais segura, mais inclusiva, densa e bem conectada, reduzindo a necessidade de deslocamentos por automóvel.

Partindo destes princípios, se considerou excessiva a obrigatoriedade de recuo de 4,00 (quatro) metros para as residências (o que estimula casas com duas ou mais garagens) e impede que o proprietário opte por um estilo de vida diverso. Ao nosso ver, o recuo mínimo de 1,25 metros já é plenamente adequado aos fins a que se destina e abre aos proprietários opções



Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis

arquitetônicas mais interessantes de empreendimentos com apenas uma garagem. Garante-se maior liberdade aos construtores e arquitetos para que se promova maior diversidade nos empreendimentos.

A Lei Municipal nº 1973, recentemente aprovada, regulamentou de forma expressa os balões de retorno (*cul-de-sac*). No entanto, apresenta-se regra limitadora no § 3º da nova redação, pois ruas sem saída e balões de retorno são fenômenos típicos do velho urbanismo pautado na supremacia do automóvel, que impedem o desenvolvimento do comércio local, dificultam os deslocamentos a pé, geram gargalos de trânsito, dificultam a conexão com empreendimentos futuros, geram divisões sociais entre bairros, dificultam o estabelecimento de linhas de ônibus para o transporte público e – conforme comprovam estudos estatísticos e a contrário do senso comum – são inseguros aos moradores locais, uma vez que também estimulam comportamentos desatentos de motoristas.

No mesmo sentido o § 4º visa coibir que as bordas do loteamento sejam utilizadas de forma a criar barreiras entre o novo empreendimento e os bairros vizinhos, que já existem ou possam vir a existir no futuro (fenômeno que infelizmente já se observa neste Município em mais de uma localidade) e embora lucrativo ao loteador resulta em efeitos sociais e econômicos prejudiciais a toda a coletividade.

No § 5º se dá maior atenção aos pedestres, de acordo com as recomendações unânimes dos urbanistas contemporâneos. A necessidade de tal dispositivo é evidente para promover bairros melhores para se morar e trabalhar, permitindo que as pessoas deixem o carro na garagem se assim optarem. Promove-se o comércio local (padarias, farmácias, bares e restaurantes, açougue, pequenos mercados, etc.) e estimula-se alternativas mais saudáveis de deslocamento, o que é de especial importância para pessoas que não dispõem de acesso ao automóvel, como é o caso de adolescentes ou de idosos que não possuem mais a capacidade de conduzir.

Outro ponto relevante é a inclusão da necessidade de praças para loteamentos maiores (com mais de 100 lotes), introduzida na lei pelo § 6º proposto. Essas praças podem atuar como centros locais e ajudam a criar uma maior identidade ao bairro, trazendo opções de lazer às crianças, o incentivo a práticas esportivas (como academias ao céu aberto) e são locais propícios aos encontros e ao comércio local.

Quanto ao comércio local se estipulou no § 7º que ao menos 5% dos lotes sejam destinados ao uso comercial ou misto, de forma a



Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis

garantir que haja no bairro ao menos os serviços mais essenciais, dispensando que a pessoa tenha que se deslocar à região central para adquirir produtos ou serviços básicos.

Estipulou-se uma área de raio de 3km da praça central desta cidade para a exigência acima, de forma a evitar abranger os loteamentos de uso predominantemente de veraneio, às margens da represa – situação na qual não haveria viabilidade para a atividade comercial regular. Não obstante, o § 8º garante ao Poder Executivo discricionabilidade para estender tal obrigação se cabível ao caso concreto.

Cumprido destacar que tais previsões de necessidade de praça ou de comércio local não se aplicam aos loteamentos de interesses sociais, ou seja, não demandarão alterações no projeto do CDHU, cujo projeto o Poder Executivo possui urgência em aprovar para dar início às obras – o que também é uma das preocupações desta Câmara Municipal.

Em suma, as alterações propostas não tratam de proibir o uso de balões de retorno e de ruas sem saída ou de ser contra o uso do automóvel, mas sim de discipliná-los para padrões de desenvolvimento mais sustentáveis social e ecologicamente, para produzir uma cidade que seja inclusiva e de alta qualidade de vida para todos.

Haverá a necessidade de revisões do restante da legislação municipal (por exemplo o Código de Obras) para adequá-las a essas novas diretrizes do Novo Urbanismo – e especialmente deve-se cobrar seja feito um Plano Diretor adequado – mas o momento é oportuno para evitar que mais loteamentos sejam aprovados de forma míope no futuro imediato, pois uma vez má construída a cidade, alterá-la se torna praticamente impossível.

Joanópolis, 02 de dezembro de 2019.

Alexandre Ribeiro da Silva Neto
Vereador