

Assunto: **PROPOSTAS PARA REVISÃO DA LEI ATUALIZADO  
COM IMAGENS**

De: <contato@saurbanismo.com.br>

Para: <gilberto.motta@catanduva.sp.gov.br>

Data: 13/06/2022 15:50

Prioridade: Mais alta



- 
- [Propostas\\_para\\_revisao\\_da\\_Lei\\_355-2006\\_SA\\_Urbanismo\\_Rev01 assin.pdf \(~713 KB\)](#)

Gilberto boa tarde!

Segue anexo as propostas para revisão com as imagens ilustrativas.

Qualquer dúvida estou a disposição.

Att.



**Sandro de Albuquerque**

Rua Oriente, 55 | sala 1304 | Ed. Hemisphere  
Chácara da Barra | 13.090-740 | Campinas/SP  
fone: +55 (019) 3325-0247 / 99794-8351  
sandro@saurbanismo.com.br  
www.saurbanismo.com.br

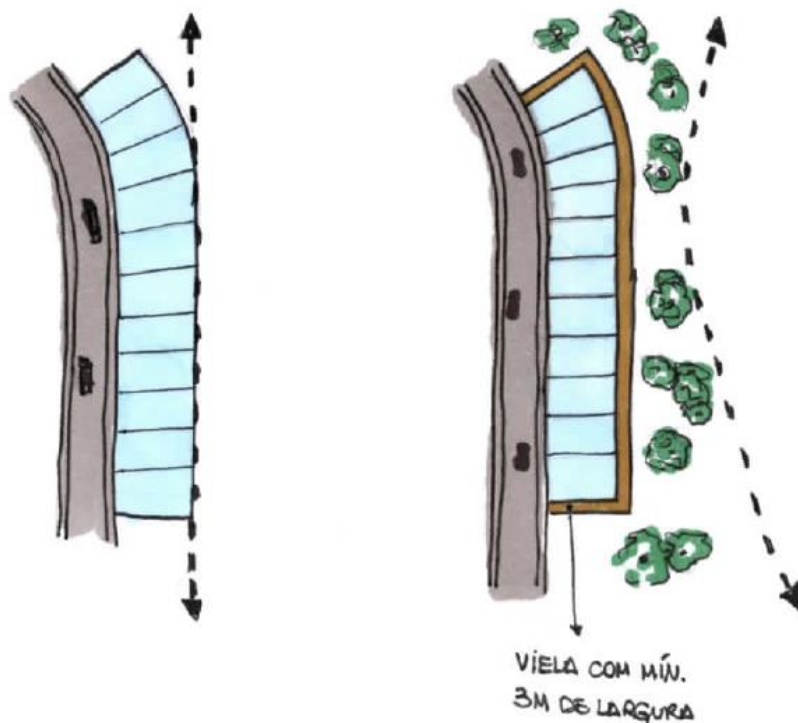
## PROPOSTAS PARA REVISÃO

### DA LEI COMPLEMENTAR Nº 0355 DE 26 DE DEZEMBRO DE 2006 - CATANDUVA/SP

Art. 209

#### PROPOSTA ATUAL

VII – QUADRA é a área resultante de parcelamento do solo, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento; (NR).



#### SUJESTÃO nº 1

VII – QUADRA é a área resultante de parcelamento do solo, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo ainda ter como limites as divisas desse mesmo loteamento ou vielas com no mínimo 3,0 m (três

*metros) de largura, as quais deverão separar e desvincular a quadra das áreas de Sistemas de Lazer, Áreas Verdes ou Áreas de Preservação Permanente (APP).*

**Justificativa:** Para que possa existir maior conectividade do parcelamento do solo com áreas lindeiras caracterizadas como áreas verdes, sistema de lazer e áreas de preservação permanente, dentro ou fora do loteamento, permitindo que tais áreas possam estar mais integradas a implantação, trazendo melhor qualidade de vida e mais valorização para os residentes e usuários. Outro aspecto importante é permitir que haja melhor adequação e aproveitamento das diferentes geometrias e características de cada gleba objeto de parcelamento e seu entorno.

### **PROPOSTA ATUAL**

#### **Art. 209 inciso XXII - LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO:**

*§ 9º - Para loteamento de acesso controlado, após observado o disposto no artigo anterior, será exigido ao menos, que 50% das áreas institucionais, da área verde e/ou do sistema de lazer estejam localizadas fora dos muros do empreendimento. (NR).*

### **SUJESTÃO nº 2**

*§ 9º - Para loteamento de acesso controlado, após observado o disposto no artigo anterior, será exigido ao menos, que 50% das áreas institucionais, estejam localizadas fora dos muros do empreendimento.*

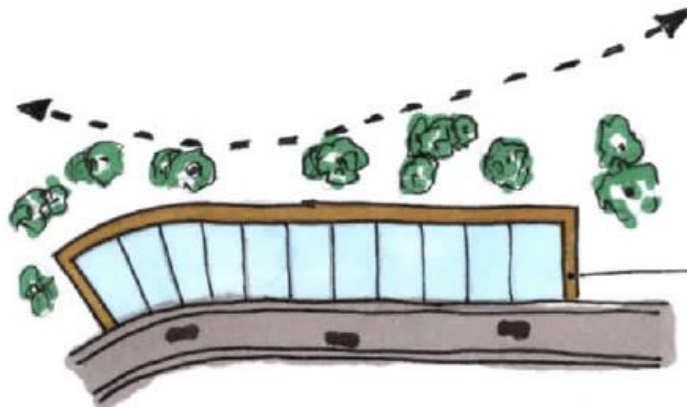
**Justificativa:** É correto que as áreas institucionais estejam localizadas predominantemente fora dos muros do empreendimento, contudo, as áreas verdes e as áreas do sistema de lazer, quando autorizado o acesso controlado, precisam estar conectadas e integradas ao uso de seus residentes, permitindo mais segurança e melhor qualidade de vida. Esse item, portanto, permite um melhor conceito qualitativo para os projetos de loteamentos de acesso controlado, sem prejuízo ao público externo, principalmente considerando que tais áreas permitem o acesso de não-residentes quando identificados conforme o § 8º do artigo 2º da Lei Federal 6.766/79 e suas alterações. Desta forma, a manutenção dessas áreas e a segurança dos usuários ficam facilitadas para a municipalidade, pois há dificuldades de estrutura e assunção de mais custos para o poder público conseguir atender as novas demandas, já que a

manutenção e segurança ficam sob a responsabilidade exclusiva dos empreendedores ou da associação de moradores. Adicionalmente, conforme a experiência em muitos projetos de loteamento com acesso controlado, considerando as diferentes localizações de áreas com vocação para serem áreas verdes dentro dos variados tipos de gleba, dado as diversas características e topografia de cada uma delas, bem como as diferentes implantações de sistema viário necessários para cada projeto, observa-se que a imposição de áreas verdes fora do perímetro de fechamento na prática inviabilizaria seu fechamento ou comprometeria significativamente a justificativa de seu fechamento e a atratividade deste conceito.

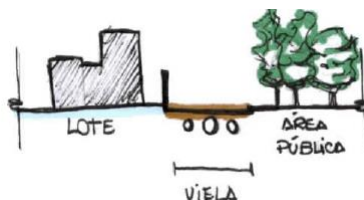
### SUJESTÃO nº 3

**Incluir no inciso XXII do art. 209 os parágrafos § 11º e § 12º abaixo:**

*§ 11º - Para áreas resultantes de parcelamento do solo será admitido que os lotes confrontem, indiretamente, pelos fundos ou lateralmente com áreas do Sistema de Lazer, Áreas Verdes ou Áreas de Preservação Permanente (APP), somente para os casos em que exista uma viela com no mínimo 3 (três) metros de largura, separando e desvinculando as Áreas Públicas e a área dos lotes.*



*§ 12º - As vielas que separam e desvinculam as áreas dos lotes das Áreas Públicas serão utilizadas para o acesso a estas áreas e/ou para passagem de redes de infraestrutura (água/esgoto/drenagem/energia) quando necessário, sendo que para efeitos do parcelamento do solo tais vielas serão computadas como sistema viário.*



**Justificativa:** Para que possa existir maior conectividade do parcelamento do solo com áreas lindeiras caracterizadas como áreas verdes, sistema de lazer e as áreas de preservação permanente, dentro ou fora do loteamento, permitindo que tais áreas possam estar mais integradas a implantação, trazendo melhor qualidade de vida e mais valorização para os residentes e usuários. Outro aspecto importante é permitir uma melhor adequação e aproveitamento das diferentes geometrias e características de cada gleba objeto de parcelamento e seu entorno. Adicionalmente, a criação das vielas facilita a implantação de redes de infraestrutura nesses locais quando necessário.

#### Art. 218

#### PROPOSTA ATUAL

Art. 218 - As quadras deverão obedecer às seguintes dimensões:

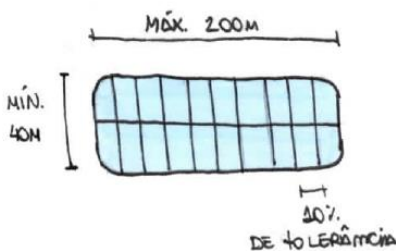
I – Para loteamentos residenciais, o comprimento máximo será de 200 metros e a largura dependerá das dimensões dos lotes, não podendo, contudo, ultrapassar o limite de 100 metros; (NR).

#### SUGESTÃO nº 4

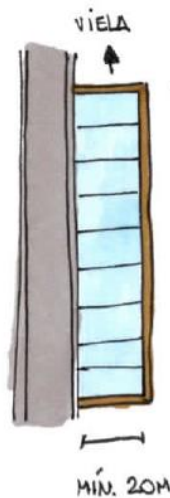
Art. 218 - As quadras deverão obedecer às seguintes dimensões:

I – Para loteamentos residenciais o comprimento máximo será de 200,00 m (duzentos metros), admitindo-se 10 % (dez por cento) de tolerância;

II – A largura mínima da quadra será de 40,00 m (quarenta metros) e a largura máxima será de 100,00 m (cem metros), admitindo-se 10 % (dez por cento) de tolerância.



§ 1º A meia quadra com no mínimo 20,00 m (vinte metros) de largura poderá ser permitida, excepcionalmente, nos casos de impossibilidade técnica ou de confrontação com áreas do Sistema de Lazer, Áreas Verde ou Áreas de Preservação Permanente (APPs), das quais deverá estar obrigatoriamente separada e desvinculada por meio de uma viela com no mínimo 3 m (três metros) de largura.



*§ 2º Excepcionalmente e visando à adequação do projeto, poderá ser permitida a constituição de quadra mais extensa do que a prevista no inciso I deste artigo.*

*§ 3º O disposto no § 2º deste artigo somente poderá ser permitido em trechos da gleba objeto do parcelamento para adequação do projeto em razão de:*

- a) Restrição ambiental;*
- b) Confrontação com quadras pré-existentes e necessidade de articulação com as áreas verdes, áreas de preservação permanente ou viário do entorno imediato, sem o fechamento de ruas existentes;*
- c) Acidentes geográficos relevantes;*
- d) Barreiras físicas.*

**Justificativa:** Considerando as diferentes dimensões, geometrias e características de cada gleba objeto de parcelamento e seu entorno, é importante que para um aproveitamento mais adequado, funcional e racional seja permitida a tolerância de até 10% (dez por cento) para os limites máximos de comprimento e largura das quadras. Adicionalmente, permitir a existência de meia quadra nos casos de impossibilidade técnica ou de integração com o Sistema de Lazer, Áreas Verdes e APPs, desvinculados por vielas, permite não somente um melhor aproveitamento das características e geometria de cada gleba e seu entorno, mas também uma melhor integração da implantação e dos lotes com as áreas verdes e de lazer propostas ou existentes, o que favorece uma maior qualidade de vida e valorização para os residentes e usuários. Outra vantagem é que a introdução das vielas permite tanto a desvinculação entre a área dos lotes e as Áreas Públicas como facilita a implantação de infraestrutura quando necessário, tais como drenagem,

água, esgoto e energia. Considerando ainda o custo elevado da terra nos dias de hoje e os altos custos de implantação da infraestrutura, é fundamental que a legislação fomente o uso e ocupação do solo urbano através de leis e políticas que, sem prejuízo as restrições urbanísticas e seu conceito fundamental, permitam uma melhor viabilidade econômica para os novos empreendimentos. Com isso, em diversos casos, possibilitará aos empreendedores mais proativos e conscientes a investirem mais no conceito do empreendimento, com melhores equipamentos de lazer e mais valorização das áreas verdes. Outro ponto a considerar é que, mesmo com o limite ampliado para 200 metros e havendo a necessária tolerância de até 10% nas dimensões das quadras, na maioria dos projetos com essas características, verificar-se que o sistema viário raramente consegue se aproximar do mínimo exigido de 20% (vinte por cento), sempre superando esse patamar. Não permitir a tolerância penaliza não só o aproveitamento e a viabilidade dos projetos em geral, mas principalmente penaliza ainda mais a viabilidade dos projetos que estão tentando criar um conceito mais qualitativo, que por si já exigem a implantação de um sistema viário maior, com a introdução de cinturões verdes, praças, avenidas e canteiros centrais, como pode ser observado em diversos exemplos práticos.

Certo da atenção e consideração deste colegiado, pedimos o deferimento das sugestões apresentadas. Para elaboração destas sugestões trouxemos como base a experiência positiva verificada em 20 anos de trabalho buscando sempre a aplicação de boas práticas em urbanismo, assim como em soluções verificadas em outros planos diretores nos quais tivemos oportunidade de colaborar.

**S A URBANISMO** Assinado de forma digital  
**E ARQUITETURA** por S A URBANISMO E  
ARQUITETURA  
**EIRELI:27814104** EIRELI:27814104000196  
**000196** Dados: 2022.06.13  
15:23:24 -03'00'

Catanduva 13 de junho de 2022

**S.A. Urbanismo** - CNPJ 27.814.104/0001-96

**Arq. Sandro de Albuquerque**

**CAU/SP A22132-5**

e-mail [sandro@saurbanismo.com.br](mailto:sandro@saurbanismo.com.br)

cel/whatsapp: (19) 99794-8351

Rua Oriente, 55 - Ed. Hemisphere, sala 1304, Chácara da Barra - Campinas/SP- CEP 13.090-740

Telefones +55 (19) 3325-0247 / (19) 99794-8351

[contato@saurbanismo.com.br](mailto:contato@saurbanismo.com.br) / [www.saurbanismo.com.br](http://www.saurbanismo.com.br)