

Prezados,

Primeiramente, pela equipe técnica desta Municipalidade, agradecemos pelas participações e contribuições neste processo de Revisão do Plano Diretor de São Roque, bem como da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Informamos que pela equipe de Revisão do Plano Diretor foram recebidas a quantidade de 270 contribuições (vias site, protocolo da Prefeitura, reuniões, Audiências Públicas e Conselhos Municipais) e que todas elas foram analisadas para elaboração da Minuta final, que será apresentada na 3ª Audiência Pública, no dia 13 de junho do presente ano.

A seguir, responderemos às contribuições, por temas:

### **1 – Redução de lotes para 360,00 m<sup>2</sup> e 500,00 m<sup>2</sup>**

A título de esclarecimento, os lotes de 500,00 m<sup>2</sup> em *ZUE – Chácaras em Manancial* e de 360,00 m<sup>2</sup> em *ZUE – Interesse Turístico* serão permitidos exclusivamente para novos parcelamentos do solo na modalidade de **loteamento**, caso que enseja a obrigatoriedade da implantação de infraestrutura (rede pública de abastecimento de água potável, rede pública de esgotamento sanitário, rede de drenagem, pavimentação asfáltica e rede pública de iluminação) e que implica em abertura de novas vias, conforme definido pela Lei nº 6.766/1979. Os loteamentos são submetidos à análise e aprovação de diversas instituições, de âmbitos, Municipal (Departamento de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura) e Estadual, como SABESP, Órgão Gestor da APA de Itupararanga, GRAPROHAB e CETESB, sendo que as aprovações devem ser acumulativas, ou seja, devem ser obtidas em **todas** as etapas.

Para as demais modalidades de parcelamento (desmembramento, desdobro), os lotes mínimos exigidos serão mantidos em 2.000,00/1.000,00 m<sup>2</sup> em *ZUE – Chácaras em Manancial* e em 1.000,00 m<sup>2</sup> em *ZUE – Interesse Turístico*, inexistindo quaisquer inovações acerca de tais temas.

Possuem, tais zoneamentos, índices urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito e recuos) bastante restritivos e conservadores, afinal, são estes que regulam e garantem o crescimento de forma ordenada, no que se refere às normas municipais, em consonância com as demais normas federais e estaduais.

Ressaltamos que, em contrapartida, algumas medidas de caráter sustentável e preventivo estão sendo tomadas, como:

- I) Exigência de biodigestor (ao invés de fossa séptica) para imóveis não dotados de rede pública de esgotamento sanitário;
- II) Exigência de dispositivos de retardo de águas pluviais para imóveis com área impermeável superior a 500,00 m<sup>2</sup>;

- III) Exigência de Área Permeável já na aprovação dos loteamentos inseridos na Macrozona de Urbanização Específica (não sendo computadas as áreas permeáveis no interior dos lotes, uma vez que, após a venda destes, o controle da permeabilidade demanda fiscalização mais eficiente);
- IV) Execução de obras para captação, armazenamento e tratamento de água (por parte da Concessionária local de água e esgoto), com previsão de aumento em 50% do abastecimento de água potável oriunda do Sistema São Lourenço;
- V) Previsão dos Planos de Mobilidade Urbana, Macro e Microdrenagem;
- VI) Alargamento de diversas vias do Município e previsão de novas vias de conexões, de forma a assegurar a fluidez e segurança do trânsito local.

Aqueles imóveis inseridos na Zona Prioritária a Proteção de Recursos Edáficos, definida pelo Plano Diretor Ambiental, deverão adotar medidas de controle da drenagem de águas pluviais, enquadrando-se em “Ecobairros”, que serão regulamentados posteriormente, a fim de atenuar problemas com enchentes. *A priori*, após captação de água pluvial, deverão reservar para posterior reutilização, sendo vedado o descarte na galeria de água pluvial.

Vale ressaltar ainda que a Minuta proposta e divulgada prevê a garantia dos direitos aos loteamentos aprovados e registrados no Ofício de Registro de Imóveis antes da vigência da lei, no que tange ao lote mínimo e aos demais índices urbanísticos, como: “Patrimônio do Carmo”, “Planalto Verde”, “Parque Taxaquara” e “Chácaras Primavera”.

Ademais, incide, sobre toda a Zona de Chácaras em Manancial, a Unidade de Conservação da APA de Itupararanga, que possui seu Plano de Manejo, sendo este de âmbito estadual e que se sobrepõe ao Plano Diretor Municipal, nas matérias relacionadas às ocupações no perímetro da Unidade de Conservação. Caso haja conflito entre estas legislações, prevalecerá aquela mais restritiva, com vistas ao Princípio da Prevenção.

Em suma, o objetivo é de que haja uma compatibilização do crescimento urbano, oferta de moradias dignas, fortalecimento do turismo, oferta de empregos, com a **preservação ambiental**, considerando-se que a Lei do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (Lei nº 9.985/2000), mais especificamente em seu art. 14, inciso I, leciona que as Áreas de Proteção Permanente são Unidades de Conservação de Uso Sustentável, permitindo a atividade humana, no entanto, adequando-as as restrições de seus Planos de Manejo.

## **2 – Terceira Audiência Pública: local, horário e regras**

Decorridos 103 dias após a Segunda Audiência Pública, será realizada a Terceira, na Brasital, às 18:00 horas, para apresentação do material revisado em função das consultas públicas realizadas nesse período.

A Brasital é um Centro Cultural localizado na região central da cidade de São Roque, ao lado da Rodoviária. O munícipe poderá assistir à apresentação presencialmente ou até mesmo de forma online, uma vez que a Audiência Pública contará com transmissão ao vivo, garantindo assim maior publicidade.

A Audiência Pública será dividida em duas etapas, sendo que a primeira consistirá na apresentação das Minutas e das Cartas anexas (focada nas alterações que ocorreram em relação à versão anterior) e, na segunda, será concedida abertura ao público (tempo de 2 minutos por pessoa) apenas para perguntas e dúvidas em relação ao material apresentado.

## **3 – Divulgação das sugestões recebidas dos Conselhos Municipais, população, Câmara de Vereadores, Associações e Entidades**

Todas as sugestões, assim como suas respectivas respostas, estão sendo publicadas no site de Revisão do Plano Diretor, de forma a assegurar transparência ao processo.

## **4 – Direitos garantidos aos Loteamentos existentes**

A proposta divulgada prevê a garantia dos direitos aos loteamentos aprovados antes da vigência da lei, no que tange ao lote mínimo e aos demais índices urbanísticos, como: “Patrimônio do Carmo”, “Planalto Verde”, “Parque Taxaquara” e “Chácaras Primavera” (vide § 2º do artigo 71 e artigo 169 da Minuta referente à Lei Complementar nº 40)

## **5 – Vila “Nova São Roque” em Zona Urbana Industrial**

Conforme sugerido por um munícipe durante a Segunda Audiência Pública, foi alterada a mancha referente à Zona Urbana Industrial, passando a contemplar a Rua Altinópolis e Rua Auriflama (vide Carta IV).

## **6 – Plano de Mobilidade Urbana, Estruturação Urbana e Infraestrutura**

A proposta divulgada prevê a elaboração do Plano de Mobilidade Urbana, que contemplará os serviços de transporte público coletivo, infraestruturas do sistema de mobilidade urbana, acessibilidade, entre outras medidas que poderão ser verificadas na Seção III da Minuta apresentada referente à Lei Complementar nº 39/2006.

Ademais, estão sendo definidas faixas *non aedificandi* em diversas vias do Município que tendem à saturação da sua capacidade viária, para posteriores alargamentos, objetivando impedir o mencionado fenômeno (vide § 2º do artigo 124 da referida Minuta). No mesmo artigo, podemos verificar ainda propostas de novas vias de conexões em regiões críticas, com objetivo de garantir fluidez ao trânsito, representadas nas Cartas X, XI e XII.

## 7 – Criação de Núcleo Gestor Compartilhado

A título de esclarecimento, trata-se de **orientação e recomendação** trazida pela Resolução nº 25 do CONCIDADES, de 18 de março do ano de 2005, ou seja, não é fator condicionante a ser seguido pelos Municípios que tenham Planos Diretores, e precisam de promover revisões.

Muito embora não tenha sido criado tal Núcleo, o processo tem sido **participativo**, tanto por parte do poder público quanto por parte da sociedade civil, nos termos dos artigos 40 e 43 do Estatuto da Cidade.

Vale salientar que o processo foi iniciado já em meados do ano de 2018, com realizações de Audiências Públicas, debates, reuniões no Conselho da Cidade, que conta com participação da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de São Roque, Mairinque, Ibiúna, Araçariguama e Alumínio (ASSEA), Associação de Proprietários do Planalto Verde, União dos Moradores do Mombaça, União dos Moradores do Saboó, Associação das Indústrias de São Roque, Araçariguama, Alumínio de Mairinque (AISAM), Conselho Municipal de Turismo (COMTUR), Sindicato da Indústria do Vinho (Sindusvinho de São Roque), Associação Comercial, Industrial e Agrícola de São Roque (ACIA), entre outros Representantes da Sociedade Civil. O Conselho da Cidade conta ainda com Representante da OAB (Ordem dos Advogados do Brasil), e de Representante do Poder Legislativo (Câmara de Vereadores).

Todo o material, produto das discussões, foi compilado numa pasta (disponível na Prefeitura) e **aproveitado**.

Em 2021, o processo não foi iniciado, mas **retomado**. Momento em que foi instituída uma equipe multidisciplinar (Engenheiro Civil, Advogados, Engenheiros Ambientais, Arquitetos e Urbanistas) contando com funcionários da Prefeitura que trabalham diária e diretamente com as legislações em revisão, sendo conhecedores, portanto, das omissões, duplicidades e contradições contidas nelas, bem como de suas defasagens. Foi ainda contratada, para **assessoria**, uma empresa especializada no assunto (Oliver Arquitetura), vencedora de um processo licitatório.

O processo foi **coordenado** pela unidade administrativa da Prefeitura, conforme disposto no artigo 141 da Lei Complementar nº 40 de 2006 (afinal, o ordenamento territorial, planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbana é assunto de competência privativa do Município, atividade indelegável a terceiros).

Frente ao material oriundo da gestão passada, às novas propostas da atual gestão e aos estudos feitos pela empresa contratada, foi elaborada então, pelo Poder Público Municipal, a Minuta que foi divulgada e apresentada nas Primeira e Segunda Audiências, com o escopo de informar, colher subsídios, debater, rever e analisar o conteúdo do Plano Diretor.

Durante todo esse processo, foi concedida a oportunidade aos cidadãos, encaminharem sugestões, análises e críticas, quanto ao material apresentado, por diversos meios, tais como: e-mail, protocolo da Prefeitura, site do Plano Diretor e reuniões.

Em função dos debates, discussões e contribuições originárias da **participação popular**, foi elaborada, por fim, a Minuta que será apresentada na Terceira Audiência, sendo, portanto, produto de um **trabalho coletivo**.

## **8 – “Jardim Flórida” em Alta Densidade**

Conforme sugerido por e-mail e em Audiência Pública, o Loteamento denominado “Jardim Flórida” passa a ser contemplado na Zona Urbana Residencial de Alta Densidade, tendo em vista tratar-se de área já dotada de infraestrutura e no entorno da rede de transporte coletivo, mitigando a necessidade de deslocamentos e, por consequência, danos ao meio ambiente.

## **9 – Ocupação de quilombolas**

A demarcação da área de quilombolas é de competência exclusiva da União (âmbito federal).

## **10 – Bairro “Volta Grande” para Zona Urbana**

Conforme sugestão encaminhada via site oficial, o bairro Volta Grande passa a ser contemplado pelas Macrozonas de Urbanização Específica (*ZUE – Interesse Turístico* e *ZUE – Chácaras em São João Novo*) e de Consolidação Urbana (*ZUR – baixa densidade*), conforme Cartas I, II e VI.

## **11 – Redução da Área Rural**

Mediante diversas sugestões enviadas, a Macrozona Rural foi ampliada em relação à proposta inicial, mais especificamente nas regiões do Alto da Serra, da Fazenda São Joaquim e na região próxima à divisa com o município de Itapevi.

A proposta de ampliação do “perímetro urbano” em algumas regiões se deu devido à constatação de considerável incidência de parcelamento irregular nas Zonas Rurais do Município de São Roque e, principalmente, **por não**

**possuírem imóveis com destinação à exploração de atividades rurais.** São regiões já consolidadas, com características urbanas.

## **12 – Referência nos mapas**

Serão inclusos, nos mapas, nomes dos Distritos e principais bairros, com o intuito de facilitar localizações e situações.

## **13 – Recuo frontal em lotes de esquina**

As diretrizes contidas no artigo 20 da Minuta apresentada referente à revisão da Lei Complementar nº 40 de 2006 buscam priorizar os recuos frontais nos imóveis, pois, além de possuírem função de iluminação e ventilação, não inviabilizam futuros projetos de ampliação e alargamento das vias.

Ainda, garantir o recuo frontal em todas as faces que confrontam com a via pública confere melhor “harmonia”, já que não se criam “dentes”, mantendo o alinhamento das construções.

Posteriormente, será criada e disponibilizada uma Cartilha, com diversas orientações e esclarecimentos referentes ao Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras do Município. Essa Cartilha trará diversas ilustrações (dos diversos formatos de lotes e seus respectivos recuos, por exemplo), além de possuírem uma linguagem mais didática e acessível.

## **14 – Metodologia de estudo aplicada**

A Revisão Conjunta do Plano Diretor Municipal da Estância Turística de São Roque (iniciada em 2018 e retomada em 2021) partiu da análise das diretrizes da base legal e, principalmente, na identificação dos principais entraves na sua aplicação, por parte dos órgãos técnicos municipais, ao longo dos dezessete anos de vigência do Plano. Foram identificados, em diversos pontos, casos de omissões e duplicidades contidas na legislação em revisão, bem como algumas defasagens, devido ao tempo considerável de sua vigência sem devida revisão.

O processo de construção coletiva para Revisão do Plano Diretor, previsto no Estatuto da Cidade (lei nº 10.257/2001) e nas recomendações das Resoluções nº 24, nº 34 e nº 83 do Conselho das Cidades, garantiu a participação do Poder Público e da Sociedade Civil, buscando, sobretudo, o crescimento urbano sustentável. As etapas do processo podem ser conferidas abaixo:

*Constituição da Comissão de Revisão → Criação do site e outros meios para divulgação do processo → Estudo do material oriundo de 2018, análise das propostas desta Gestão e Diagnóstico físico-territorial do município → Elaboração da Minuta Normativa para início dos debates → Discussões*

*públicas, através de site, protocolo, e-mail e **Audiências Públicas** → Consolidação das Propostas e sua apresentação → Conversão da Minuta em Projeto de Lei para encaminhamento à Câmara Municipal → Audiência Pública coordenada pela Câmara Municipal → Votação do projeto*

O Diagnóstico físico-territorial consistiu no levantamento de informações sobre o Município a partir de dados secundários, **visitas de campo** e reuniões, quando foram estudados: padrões de uso e ocupação do solo, condições habitacionais, áreas subutilizadas, oferta de equipamentos comunitários básicos de educação e saúde, zoneamento, regulamentação do Plano Diretor e posterior consulta pública para coleta de informações e sugestões apresentadas pela população.

Os dados secundários foram obtidos a partir de pesquisas nos órgãos oficiais, tais como: IBGE, Comitê de Bacias, Agência Nacional de Águas, Fundação SEADE, Fundação João Pinheiro, Sistema Nacional de Informações de Saneamento, Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente do Estado de São Paulo, Prefeitura Municipal de São Roque, Ministério do Meio Ambiente, Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural, dentre outros.

Em síntese, o objetivo da proposta é de que haja uma **compatibilização** do inevitável **crescimento urbano** (com oferta de moradias dignas, fortalecimento do turismo, oferta de empregos) com a imprescindível **preservação ambiental**.

## **15 – Áreas de Especial Interesse (AEI) nos mapas**

Foi revista a forma de representação gráfica dessas áreas, conferindo melhor realce.

## **16 – A Concessionária de água e esgoto do município tem capacidade para acompanhar o crescimento urbano proposto?**

Conforme informado nas Audiências, estão em execução obras para captação, armazenamento e tratamento de água (por parte da SABESP), com previsão de **aumento em 50% do abastecimento de água potável** oriunda do Sistema São Lourenço. Quanto ao esgotamento sanitário, a Estação de Tratamento trabalha hoje com apenas 50% de sua capacidade, ou seja, podemos inferir que, teoricamente, a demanda pode ser dobrada.

Importante ressaltar que, para a execução de empreendimentos de grande porte, é necessário que sejam apresentados previamente à Prefeitura o Atestado de existência de rede e Diretrizes emitidos pela Concessionária, quando da aprovação. Ou seja, antes que as obras sejam iniciadas, ou ainda, que o projeto seja aprovado, a Concessionária analisará se a rede existente é compatível com a demanda que o empreendimento irá gerar. Em caso

negativo, o empreendedor deverá implantar e custear as obras de infraestrutura necessárias e, posteriormente, doá-las à Concessionária.

## **17 – Áreas de Especial Interesse Social**

Conforme sugerido pelo Conselho da Cidade (CONCIDADE) após a Segunda Audiência, foram mantidas as existentes e apenas acrescentadas as propostas.

## **18- Período de Revisão do Plano Diretor**

A Minuta proposta prevê a obrigatoriedade da Revisão do Plano Diretor, pelo menos, a cada 10 anos, em consonância com § 3º do artigo 40 do Estatuto da Cidade. Podemos afirmar então que, caso necessário, poderá ser revisto antes desse período.

## **19- Determinações do CONPRHEA**

Assim como outros Conselhos Municipais, o *Conselho de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural da Estância Turística de São Roque* já possui regulamento próprio (LC 9/1988, LC 15/2000 e Decreto Municipal 5232/1998), não sendo necessária sua inclusão no Plano Diretor.

Vale ressaltar que a proposta apresentada prevê o Plano de Desenvolvimento do Turismo Sustentável, com diversas ações, como inventariar o patrimônio ambiental e cultural e os sítios de interesse de exploração turística.

## **20 – Rua Emídio Castanho para Macrozona Urbana**

Conforme solicitação recebida pela Prefeitura via Protocolo (5.695/2023), a Rua Emídio Castanho passa a ser contemplada na Zona Urbana (vide Carta VI).

## **21 - Área lindeira à Estrada da Grama: de Rural para Urbano**

Mediante solicitação recebida pela Prefeitura via Protocolo (6.405/2023), a Estrada da Grama passa a ser contemplada na Zona Urbana, conforme Cartas I e II.

O relatório apresentado comprova a consolidação do local com loteamentos de chácaras de recreio e a inexistência de atividades rurais.

## **22 - Atividades de ASADDELTA no Saboó**

Conforme solicitado em reunião do CONCIDADE, foi eliminado o trecho do Plano Diretor onde mencionava atividades de “asa-delta” na região do Saboó (vide inciso II do artigo 118 da Minuta referente à Lei Complementar nº 39, de 2006).

## **23 - Tratar “Mirante do Saboó” como ponto turístico**

Conforme solicitado em reunião do CONCIDADE (23/02/2023), o “Mirante do Saboó” deverá ser contemplado no Plano Municipal de Desenvolvimento do Turismo, conforme disposto no artigo 120 da Minuta apresentada referente à Revisão da Lei Complementar nº 39, de 2006.

## **24- Acesso aos mapas “kmz”**

A solicitação do acesso aos mapas do Plano Diretor em formato “kmz” foi encaminhada à empresa contratada, que deverá, após a definição das Cartas, disponibilizá-lo.

## **25 - Citar Parque da Mata da Câmara**

Conforme solicitado na Primeira Audiência Pública, a Minuta referente à Revisão da Lei Complementar nº 39 (vide inciso I do artigo 120) passa a citar a Mata da Câmara como **Unidade de Conservação de Proteção Integral**, inserida no Cadastro Nacional de Unidades de Conservação em 2020.

## **26 - ZUCAe da Bernardino de Lucca**

O que difere os “Corredores de Atividades Especiais” dos “Corredores de Atividades” é que aqueles (ZUCAe) permitem o uso de Polos Geradores de Tráfego Pesado (PGTP), conforme Quadro VII do artigo 105 da Lei Complementar nº 40/2006. Restringir simplesmente este uso na Avenida Prefeito Bernardino de Lucca não parece ser uma tarefa fácil, uma vez que hoje, esta avenida tem a função de conectar duas importantes Rodovias: Castelo Branco e Raposo Tavares.

A fim de evitar este tipo de tráfego (desagradável) na entrada de nossa cidade, está sendo proposta uma conexão por fora, conforme pode ser verificado na “Carta X”.

## **27 – Dúvidas referentes ao zoneamento “ZUE – Atividades Especiais da Raposo Tavares”**

Mediante sugestão feita na Primeira Audiência Pública (por escrito), estão sendo inclusos os usos residenciais multifamiliares para este zoneamento. Conforme bem observado, não havia determinação de lote

mínimo, mas foi incluída nesta última revisão (vide § 3º do artigo 71 da Minuta referente à Revisão da Lei Complementar nº40, de 2006).

### **28 – Revisão da definição de “parcelamento do solo para fins urbanos”**

Conforme sugerido pela Associação Turística do Roteiro do Vinho de São Roque, foi revista, na Minuta referente à Revisão da Lei Complementar nº 40, a definição de “parcelamento do solo para fins urbanos” (vide inciso XXII do artigo 4º)

### **29 – Incluir definições de “faixa de serviço” e “faixa livre”**

Conforme sugerido pela Associação Turística do Roteiro do Vinho de São Roque, foram acrescentadas, na Minuta referente à Revisão da Lei Complementar nº 40/2006, as definições de “faixa de serviço” e “faixa livre” (vide incisos XXXV e XXXVI do artigo 4º)

### **30 – Estrada Margarida Korte para Interesse Turístico**

Conforme solicitação originária da Câmara Municipal (Protocolo 9.608/2023), a Estrada Margarida Korte passa a ser contemplada em *ZUE – Interesse Turístico* (vide Cartas I e II).

### **31 – Permissão de loteamentos de 360,00 m<sup>2</sup> no Saboó**

Conforme reuniões do CONCIDADE, os moradores do Saboó, representados por um dos membros do Conselho, solicitaram que mantivesse a região em Zona Rural, o qual foi considerado quando da elaboração da Minuta Final. Aliás, incidem sobre a região, as Zonas Prioritárias de Proteção aos Recursos Edáficos e à Biodiversidade, definidas pelo Plano Diretor Ambiental.

### **32- Regulamento dos Condomínios de Lotes**

Esta modalidade de parcelamento do solo já possui regulamento próprio (LC 106/2020), não sendo necessária sua inclusão no Plano Diretor.

### **33- Corredores de Atividades e de Verticalização: regras e esclarecimentos**

A proposta apresentada busca coerência e simplificação das regras estabelecidas para os Corredores.

No caso dos **Corredores de Verticalização**, serão potencializados apenas o **gabarito** e, por consequência, o **coeficiente de aproveitamento**. Para os demais índices e parâmetros urbanísticos, deverão seguir aqueles do zoneamento onde o imóvel estiver inserido. As regras de uso e ocupação do

solo valem para uma profundidade de 100 (cem metros) a partir do alinhamento da via, conforme artigo 153 da Minuta referente à Revisão da Lei Complementar nº 40 de 2006.

Já no caso dos **Corredores de Atividades**, uma vez que não implicam em alterações físicas e visuais, serão **flexibilizados apenas os usos admitidos** (devendo seguir os demais índices urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento onde o imóvel estiver inserido) e as regras valerão para todos os **imóveis lindeiros às vias** contempladas pelos Corredores (representados na Carta VIII), evitando que, de um lado da rua seja permitido determinado uso e do outro não, por exemplo. Não há limitação de profundidade para estes Corredores.

### **34 - Estudo Prévio de Impacto sobre Vizinhança (EIV)**

Conforme sugestão recebida pela Prefeitura via Protocolo (6.488/2023), foram mais bem esclarecidos os casos que devem ser objeto do referido Estudo, bem como que este não deve ser utilizado para viabilizar usos não previstos no respectivo zoneamento definido pelo Plano Diretor (vide artigo 59 da Minuta referente à Revisão da Lei Complementar nº 39 de 2006).

### **35 - Aplicação da “outorga onerosa” e destinação do fundo**

Trata-se de um potencial construtivo adicional outorgado pelo Município mediante uma contrapartida financeira, calculada em função do coeficiente de aproveitamento estabelecido pelo zoneamento e o valor do m<sup>2</sup> de construção definido pela Planta Genérica de Valores (PGV).

Conforme sugestão recebida pela Prefeitura via Protocolo (6.488/2023), será revisto, em etapa posterior, o Decreto Municipal nº 8.635, de 31 de julho de 2017. A proposta é de que o referido instrumento urbanístico seja aplicado **exclusivamente para coeficiente de aproveitamento** e gabarito, em consonância com o artigo 28 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

Será estudado outro método para regularização das construções que ultrapassam os demais índices urbanísticos (taxa de ocupação e recuos) definidos pelo zoneamento.

A destinação do fundo (com os recursos originários dos pagamentos da outorga onerosa) foi revista, conforme sugestão (vide artigo 87 da Minuta referente à Revisão da Lei Complementar nº 39 de 2006).

### **36 - Definições de Polos Geradores de Tráfego Intenso (PGTI) e Geradores de Ruídos Diurnos (GRD)**

Conforme sugestão recebida pela Prefeitura via Protocolo (6.488/2023), foram revistas as definições de Polos Geradores de Tráfego Intenso (PGTI) e

Geradores de Ruídos Diurnos (GRD), constantes dos incisos IV e VI do artigo 9º da Minuta referente à Revisão da Lei Complementar nº 40 de 2006.

### **37 – Permissão de usos industriais de baixo impacto em ZUR – baixa densidade**

Conforme sugestão recebida pela Prefeitura via Protocolo (6.488/2023), passa a ser adicionado o uso industrial (I) aos usos admitidos na Zona Urbana Residencial de Baixa Densidade (vide quadro VII do artigo 105 da Minuta referente à Revisão da Lei Complementar nº 40 de 2006), uma vez que, nesta proposta, a referida Zona engloba a atual “Zona Urbana Residencial de Média Densidade”, onde tal uso já é permitido.

### **38 – Revisão da exigência de área comum destinada ao lazer para pequenos condomínios**

Conforme sugestão recebida pela Prefeitura via Protocolo (6.488/2023), a Minuta apresentada, referente à Revisão da Lei Complementar nº 40 de 2006, prevê a dispensa da exigência de área comum destinada ao lazer para condomínios com até 06 unidades (vide artigos 13 e 14).

### **39 – Exigência de acesso ao sistema viário existente, implantado, oficial e devidamente averbado na matrícula para imóveis objeto de desmembramento e desdobro**

Sugestão recebida pela Prefeitura via Protocolo (6.488/2023) e acatada (vide inciso X do §1º do artigo 40 da Minuta apresentada referente à Revisão da Lei Complementar nº 40 de 2006).

### **40 – Exigência da regularização prévia das construções em casos de desdobro de lote**

A Minuta apresentada, referente à Revisão da Lei Complementar nº 40 de 2006, prevê a exigência da regularização prévia das construções em casos de desdobro, prática já adotada pela Prefeitura, porém sem disposição legal até então (vide inciso VII do artigo 40).

### **41 – Regulamento para loteamentos com acesso controlado**

Conforme sugestão recebida pela Prefeitura via Protocolo (6.488/2023), foi incluso na Minuta apresentada referente à Revisão da Lei Complementar nº 40 de 2006, as Diretrizes para aprovação de Loteamentos com Acesso Controlado (vide artigo 33).

#### **42 – Definição do processo de aprovação de loteamentos**

Conforme sugestão recebida pela Prefeitura via Protocolo (6.488/2023), foi revisto o artigo 36 da Minuta apresentada referente à Revisão da Lei Complementar nº 40, de 2006, que trata da sequência dos processos de aprovação de loteamentos.

#### **43 – Estipular prazo de validade para Certidão de Conformidade**

Conforme sugestão recebida pela Prefeitura via Protocolo (6.488/2023), foi estipulado um prazo de validade para Certidão de Conformidade (vide alínea “b” do inciso I do artigo 36 da Minuta apresentada referente à Revisão da Lei Complementar nº 40, de 2006).

#### **44 – Revisão da Tabela de vagas de estacionamento exigidas**

Conforme sugestão recebida pela Prefeitura via Protocolo (6.488/2023), foram acrescentados três parágrafos ao artigo 73 da Minuta referente à Revisão da Lei Complementar nº 40/2006, sendo acerca de:

- a) Não computar as áreas de depósitos em geral para fins de cálculo de vagas de estacionamento.
- b) Exigir, às vagas mínimas, acesso livre ao público.
- c) Atendimento, para todos os tipos de estacionamentos, às exigências da lei quanto às vagas destinadas aos portadores de necessidades especiais (PNE), idosos, dentre outros.

Salientamos que, algumas propostas, por serem mais específicas, foram analisadas e serão respondidas posterior e diretamente aos respectivos autores.

Por derradeiro, lembramos que o processo não termina no Executivo, e sim, trata-se do início de todo o processo, que culminará na elaboração de Projeto de Lei, a ser debatido, analisado e votado no âmbito do Poder Legislativo Municipal, que por sua vez, obrigatoriamente, realizará suas audiências, com o escopo de possibilitar ainda mais a participação popular, sendo que os Ilustres Vereadores poderão realizar debates por segmentos sociais, por bairros e distritos, haja vista que são os representantes da vontade de seus eleitores.

**COMISSÃO ESPECIAL DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR**



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 2A9A-2D12-A2C0-F3AA

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ DAVID DE MELLO BERGER (CPF 424.XXX.XXX-80) em 12/06/2023 16:13:03 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ EFRAIM LUIS DA SILVA (CPF 383.XXX.XXX-31) em 12/06/2023 16:13:24 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ BRUNO OCTAVIO CAPARELLI (CPF 389.XXX.XXX-44) em 12/06/2023 16:18:22 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ RAFAEL FARIA DE LIMA (CPF 444.XXX.XXX-00) em 12/06/2023 16:25:41 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ JULIANA EGYDIO CALDEVILLA BONFIETTI (CPF 325.XXX.XXX-60) em 12/06/2023 16:46:59 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://saoroque.1doc.com.br/verificacao/2A9A-2D12-A2C0-F3AA>