

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Lei em Exercício nº
225 - Lei Ordinária nº
02/07/2012

Secretário

Rodolfo Nunes
Rodolfo Nunes de Oliveira
2º Secretário

PROJETO DE Lei Complementar N.º 002-E

DATA DA ENTRADA: 27/06/2012

AUTOR: Poder Executivo

ASSUNTO: Da nova redação à Lei Complementar nº 48, de 08/08/2008 e das outras providências.

APROVADO EM: _____

REJEITADO EM: _____

ARQUIVADO EM: _____

RETIRADO EM: _____

1º Turno
Aprovado por unanimidade

Em 23/07/2012

Edmundo de Oliveira

2º Turno
Aprovado por unanimidade

Em 28/07/2012

Edmundo de Oliveira

OBS.: maior a absoluta

dos turnos

voto nominal

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



22-
03/07/2012

Secretaria

Rodolfo Nunes
Rodolfo Nunes de Oliveira
2º Secretário

PROJETO DE Lei Complementar N.º 052-E

DATA DA ENTRADA: 27/06/2012

AUTOR: Poder Executivo

ASSUNTO: Dá nova redação a Lei Complementar n.º 48, de 09/08/2003 e dá outras providências.

APROVADO EM: _____

REJEITADO EM: _____

ARQUIVADO EM: _____

RETIRADO EM: _____

1º Turno
Aprovado por unanimidade
Em 23/07/2012

Rodolfo Nunes

2º Turno
Aprovado por unanimidade
Em 28/07/2012

Rodolfo Nunes

OBS.: mau e absoluta

dos turnos

dos votos nominais



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

**MENSAGEM DE PROJETO DE LEI
COMPLEMENTAR Nº 02, DE 27/06/2012**

Senhor Vereador Presidente:

Encaminho o anexo Projeto de Lei Complementar nº 02/2012, que dá nova redação a Lei Complementar nº 48, de 8 de agosto de 2008.

Por meio da Lei Complementar nº 48, de 8 de agosto de 2008, foi estabelecido o Plano de Urbanização Específica (PUE) para a Zona de Ocupação Estratégica da Macrozona de Urbanização Específica.

É certo que essa Zona de Urbanização Específica - ZUE - Ocupação Estratégica, corresponde a área lindeira à Rodovia Castello Branco, na porção sul, englobando sub-bacia com altas declividades com restrições a urbanização, destinada ao desenvolvimento industrial e de atividades correlatas à rodovia com necessidade de formulação de plano de urbanização específico.

Desta forma, o plano de urbanização específico teve como principal finalidade propor um aproveitamento exemplar com estrita observância da legislação ambiental federal e estadual, evitando especialmente obras extensas de terraplenagem, com manutenção das massas expressivas de vegetação e privilegiando os deslocamentos não motorizados.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

Assim é que a proposição visa dar nova redação a Lei Complementar nº 48/2012, como se evidencia do seu texto.

Prosseguindo, vale dizer que o Projeto de Lei foi submetido à apreciação do Conselho Municipal da Cidade, recebendo aprovação (doc. anexo).

Aliás, a alteração proposta pelo Conselho da Cidade já foi incorporada na proposição que segue em anexo.

Ante a relevância da matéria, solicito a tramitação do Projeto de Lei em regime de urgência, aguardando a sua aprovação.

Aproveito a oportunidade para renovar os protestos de estima e consideração.

EFANEU NOLASCO GODINHO
PREFEITO

Ao Exmo. Sr.
Vereador ALFREDO FERNANDES ESTRADA
DD. Presidente da Egrégia Câmara Municipal da
Estância Turística de São Roque - SP



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02,
DE 27 DE JUNHO DE 2012**

Dá nova redação a Lei Complementar nº 48, de 08/08/2008 e dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e ele promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1.º A Lei Complementar nº 48, de 8 de agosto de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º Fica estabelecido o Plano de Urbanização Específico para a Zona de Ocupação Estratégica da Macrozona de Urbanização Específica.

§ 1.º A Zona de Urbanização Específica - ZUE - Ocupação Estratégica, corresponde à área lindeira à Rodovia Castello Branco, na porção sul, englobando sub-bacia com altas declividades com restrições a urbanização, destinada ao desenvolvimento industrial e de atividades correlatas à rodovia com necessidade de formulação de plano de urbanização específico, o qual deverá ter como finalidade principal o aproveitamento exemplar com observância da legislação ambiental vigente.

§ 2.º Os usos admitidos na Zona de Urbanização Específica - ZUE - Ocupação Estratégica são aqueles previstos no artigo 70 da Lei Complementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, ficando incluídos nos Usos PGT – Pólos Geradores de Tráfego de que trata o artigo 9º, inciso III, dessa Lei Complementar, aeródromos civis e militares, públicos ou privados, bem como aeroportos, teleféricos, comércios e serviços.

§ 3º Os projetos de aeródromos deverão ser apresentados com as aprovações dos órgãos competentes.

§ 4º Para o uso RL – Residencial em Lote – aplica-se o disposto nos incisos I a IV do artigo 11 da Lei Complementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, sendo que em relação ao Uso Residencial R5, do inciso V, será



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

permitido o conjunto de dois ou mais prédios (edificações verticais com unidades habitacionais com mais de dois pavimentos), em lotes sem limite máximo de área.

§ 5º O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV a ser apresentado, quando o caso, deverá conter:

I – as características do empreendimento;

II – os impactos positivos e negativos previstos no empreendimento sobre o entorno do respectivo imóvel;

III – as soluções para minimizar ou eliminar os impactos negativos gerados, devendo os estudos abranger aspectos relacionados ao adensamento populacional, a geração de tráfego e alterações das condições de circulação, a geração de ruídos e o aumento da demanda por serviços públicos, como transporte, equipamentos comunitários e sistemas de saneamento básico.

Art. 2.º Às disposições desta Lei Complementar aplicam-se os seguintes índices:

ZONA	TO	CA		TP	GABARITO (m)
		Básico	Máximo		
ZUE - Ocupação Estratégica	60%	1,2	3,6	30%	100

Art. 3.º O coeficiente de aproveitamento máximo 3,6 poderá ser exercido pelo lote receptor mediante recebimento de potencial construtivo resultante da transferência do saldo do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado pelo lote doador.

Art. 4.º O potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante transferência será limitado:

I - nos lotes doadores pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico;

II - nos lotes receptores pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo;

III - pelo Estoque de Potencial Construtivo Total.

Art. 5.º O Executivo autorizará o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local, ou alienar mediante ato válido, o direito de construir previsto no Plano Diretor.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

§ 1.º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário quando o imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 2.º Nas áreas onde este plano de urbanização específica definir coeficientes de aproveitamento inferiores ao básico, o Executivo poderá autorizar o proprietário a transferir o potencial construtivo remanescente para outro imóvel localizado dentro da mesma zona.

§ 3.º No ato de aprovação da edificação, o proprietário averbará na matrícula respectiva do Cartório Imobiliário o potencial construtivo remanescente passível de transferência.

Art. 6.º O potencial construtivo passível de transferência será calculado mediante a seguinte fórmula:

$$Vr \times Ar = Vc \times Ac$$

ou seja,

$$Ac = (Vr \times Ar) / Vc$$

onde:

Ar é a Área sobre a qual poderá ser calculado o potencial construtivo do terreno de destino;

Vc é o Valor Venal do m² do terreno de origem;

Ac é a Área Construída Potencial a ser transferida do terreno de origem e;

Vr é o Valor Venal do m² do terreno de destino.

Parágrafo Único – Caso um ou ambos imóveis não estejam lançados na Planta Genérica de Valores, deve-se considerar valor venal equivalente, ou seja, $Vc = Vr$.

Art. 7.º O estoque de potencial construtivo total para esta zona é fixado por esta Lei Complementar e calculado pela seguinte fórmula:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

$$Epc = \text{Área da Zona} \times CA \text{ Básico} \times 0,70$$

Art. 8.º O estoque de potencial construtivo remanescente será periodicamente reavaliado com o objetivo de instruir os novos processos de urbanização.

SEÇÃO I

DAS NORMAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 9º O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido na forma de loteamento e desmembramento, inclusive para terrenos que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento).

Parágrafo Único - O parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento) é condicionada à adoção pelo parcelador de expedientes de engenharia que não concorram para a desestabilização geotécnica de encostas.

Art. 10 As limitações referentes ao parcelamento do solo são as seguintes:

ZONA	Sistema Viário (%)	Área Verde (%)	Área Institucional (%)	Área para Habitação de interesse social ou equivalente (%)	Lote mínimo (m²)
ZUE – Ocupação Estratégica	Máx. 12%	Mín. 2% Máx. 10%		Mín. 2% Máx. 10%	5.000 (industrial) 1.000 (residencial)

Art. 11 A destinação de área para sistema viário público não poderá ser superior a 12% (doze por cento) da área total da gleba.

§ 1.º Nas glebas com declividade média superior a 30% (trinta por cento), o parcelador poderá destinar área para o sistema viário atingindo 15% (quinze por cento) quando no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área apresentar faixa de rolamento entre 3,00 (três) e 10,00 (dez) metros.

§ 2.º As faixas destinadas a ciclovias, passagens e calçadas não serão consideradas no cômputo do sistema viário, com exceção do



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

passagem mínima de 1,50 metros de cada lado da via, o que poderá ser adotado, também, 3,00 m apenas de um lado da via.

Art. 12 As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão:

I - garantir a continuidade de vias coletoras ou de categoria superior, existentes ou projetadas pelo Poder Público, conforme diretrizes expedidas pela Prefeitura e,

II - adotar seções-tipo indicadas no ato da expedição de diretrizes pela Prefeitura.

Art. 13 As áreas públicas destinadas a espaços livres de uso comum poderão, a critério da Prefeitura, ser parcial ou totalmente substituída por outras, localizadas fora da gleba a ser parcelada, porém nas proximidades das áreas em questão, ou em áreas abrangidas pelos relatórios de impacto de vizinhança.

§ 1.º A nova destinação de área pública será calculada segundo a seguinte fórmula:

$$Vd \times Ad = Vr \times Ar$$

ou seja,

$$Ar = (Vd \times Ad) / Vr$$

onde:

Vd é o Valor Venal do m² da gleba a ser parcelada;

Ad corresponde a área pública a ser doada;

Vr é o Valor Venal do m² do terreno receptor;

Ar é a Área do terreno receptor.

§ 2º Caso um ou ambos imóveis não estejam lançados na Planta Genérica de Valores, deve-se considerar valor venal equivalente, ou seja, $Vd = Vr$.

§ 3.º As faixas "non edificandi" ao longo de corpos d'água poderão ser computadas como espaços livres, com exceção das áreas de preservação permanente, e terão as larguras mínimas de cada lado estabelecidas na legislação vigente.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

Art. 14 Nos loteamentos será obrigatória a doação de área para a implantação de habitação de interesse social ou equivalente.

§ 1º A critério do Executivo, a doação de área também poderá ser viabilizada para implantação de distritos industriais, desde que localizada em área permitida pelo Plano Diretor e que não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da área a ser doada.

§ 2º Esta reserva fundiária será implementada nas áreas receptoras de habitação de interesse social ou equivalente nas Áreas de Especial Interesse Social e será calculada segundo a seguinte equação:

$$Vg \times Ag = Vd \times Ad$$

ou seja,

$$Ad = (Vg \times Ag) / Vd$$

onde:

Vg é o valor venal do m² da gleba a ser parcelada;

Ag corresponde a área da gleba a ser parcelada;

Vd é o valor venal do m² do terreno/gleba a ser doada;

Ad é a Área do terreno/gleba a ser doada.

§ 3º Caso um ou ambos imóveis não estejam lançados na Planta Genérica de Valores, deve-se considerar valor venal equivalente, ou seja, $Vg = Vd$.

§ 4º A critério do Executivo, a doação de área para habitação de interesse social ou equivalente poderá ser viabilizada na forma de imóvel, habitação ou imóvel e habitação, ou ainda em forma de contraprestação pecuniária, respeitado o disposto no artigo 10 e considerando-se o respectivo valor venal.

§ 5º Sendo utilizado o disposto no parágrafo anterior, a contraprestação pecuniária deverá ser investida em áreas próximas a Zona de Urbanização Específica - ZUE - Ocupação Estratégica de que trata o § 1º do artigo 1º desta Lei Complementar.

Art. 15 O recuo frontal e de fundos será dispensável quando:

I - o lote tenha frente para via pavimentada e dotada de sistema de drenagem de águas pluviais, e



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

II - as águas pluviais captadas no lote e nas respectivas edificações sejam conduzidas em tubulações ao sistema público de drenagem.

Art. 16 Para serem considerados edificáveis para fins urbanos, os lotes resultantes de parcelamento deverão ser servidos da infraestrutura básica, a saber:

I - rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;

II - dispositivos de escoamento de águas pluviais;

III - rede de abastecimento de água potável ou solução individual;

IV - rede de esgotamento sanitário com tratamento de esgoto condominial.

Art. 17 A infraestrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender também:

a) pavimentação do leito das vias;

b) passeios pavimentados ou verdes;

c) rede de iluminação pública;

d) estruturas de contenção em todos os locais sujeitos a instabilidades geotécnicas e cobertura vegetal em taludes;

e) arborização de ruas e das áreas verdes públicas mediante plantio, onde não houver vegetação.

SEÇÃO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 18 O processo de aprovação de projetos de loteamento e das respectivas obras deve obedecer ao disposto no artigo 36 da Lei Complementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, sendo de quatro anos o prazo máximo para execução das obras de infraestrutura (artigo 9º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979).



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

SEÇÃO III

DAS EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

Art. 19 Os projetos de empreendimentos que impliquem a implantação de edificações em regime de condomínio ou de propriedade indivisa deverão ser apresentados à Prefeitura para aprovação.

Art. 20 Nenhum conjunto de edificações poderá ser construído em glebas que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

I - coberta por vegetação protegida pelo disposto na legislação ambiental;

II - localizada em área de preservação ambiental;

III - alagadiço e sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

IV - presença de material nocivo à saúde, sem que o terreno seja previamente saneado;

V - inadequado à edificação devido a condições geológicas.

Art. 21 Em qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, o Coeficiente de Aproveitamento (CA) poderá atingir seu valor máximo mediante transferência de potencial construtivo proveniente de outra gleba, considerando o estoque de potencial construtivo vigente no momento da aprovação.

Art. 22 Quando o Potencial Construtivo Adicional for solicitado diretamente vinculado à aprovação de projeto de edificação, o Executivo poderá expedir Certidão de Transferência de Potencial Construtivo Adicional vinculada a determinado lote ou lotes, que será convertida em direito de construir com a aprovação do respectivo projeto de edificação.

§ 1.º As certidões expedidas na forma que dispõe o "caput" deste artigo, que ainda não tiverem sido convertidas em direito de construir, poderão ser negociadas a critério da Prefeitura, desde que sejam atendidas todas as condições estabelecidas nesta Seção, para o lote que passará a receber o Potencial Construtivo Adicional.

§ 2.º Apresentada solicitação de transferência da certidão para outro lote, o Executivo:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

a) verificará se o lote para o qual se pretende transferir a certidão localiza-se em áreas passíveis de aplicação do instrumento e se há estoque disponível;

b) determinará o novo potencial construtivo adicional por meio da relação entre os valores dos lotes calculada, utilizando-se os valores que constam para o metro quadrado de terreno na Planta Genérica de Valores – PGV ou no especificado nesta lei.

Art. 23 O processo de aprovação dos projetos deve obedecer a seguinte sequência:

I - apresentação do projeto, memorial descritivo e a certidão atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - aprovação do projeto com a emissão do Alvará de Execução;

III - após a execução das obras deverá ser solicitado o auto de conclusão;

IV – concluídas as obras, a Prefeitura emitirá o auto de conclusão.

Parágrafo Único - Os empreendimentos localizados em lotes ou glebas com área superior a 1.500,00 (mil e quinhentos) metros quadrados deverão ser dotados de dispositivos de retenção de águas pluviais por um período mínimo de 30 (trinta) minutos.

SEÇÃO IV

DOS LOTEAMENTOS COM ACESSO CONTROLADO

Art. 24 Em loteamentos com projeto submetido à análise da Prefeitura poderá haver controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que sejam desprovidos de vias destinadas a tráfego de travessia e seja constituída pessoa jurídica que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias e dos equipamentos e serviços coletivos no interior do setor com acesso controlado.

SEÇÃO V

DISPOSIÇÕES FINAIS



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

Art. 25 As disposições desta Seção também se aplicam a Zona de Urbanização Específica - ZUE – Desenvolvimento Econômico.

Art. 26 Não serão computados no índice de aproveitamento e no número de pavimentos, os subsolos, sobrelojas e pavimentos sob pilotis, quando abertos e livres no mínimo em 80% (oitenta por cento) de sua área.

Art. 27 No cômputo do gabarito, a altura máxima será de 100,00 (cem) metros do nível de soleira.

§ 1.º Será considerado pavimento térreo aquele localizado no nível de soleira para a via de maior hierarquia.

§ 2.º Os pavimentos térreo e pilotis serão implantados sempre ao rés do chão ou na cota intermediária definida pela diferença entre os níveis máximo e mínimo.

Art. 28 A hierarquia do sistema viário deverá respeitar a seguinte configuração, considerando a dimensão mínima de alinhamento a alinhamento:

I - estrutural: 16,00 m com 9,00 m de faixa de rolamento;

II - arterial: 13,00 m com 7,00 m de faixa de rolamento;

III - coletora: 11,00 m com 6,00 m de faixa de rolamento;

IV - local: 6,00 m com 3,00 m de faixa de rolamento.

Art. 29 O Gabarito que consta do Quadro I do artigo 69 da Lei Complementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, para a ZUE – Desenvolvimento Econômico e ZUE – Ocupação Estratégica que são lindeiras a Rodovia Castelo Branco será de 100,00 (cem) metros.

Art. 30 Os centros comerciais e shopping centers situados na ZUE – Desenvolvimento Econômico e ZUE – Ocupação Estratégica, que são lindeiras a Rodovia Castelo Branco, deverão ter uma vaga para estacionamento para cada 60 metros quadrados de construção ou fração.

Art. 31 Na Área Rural situada na ZUE – Desenvolvimento Econômico e ZUE – Ocupação Estratégica, que são lindeiras a Rodovia Castelo Branco, estabelecimentos isolados que não constituem uso rural e



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

que não são adequados às áreas mais densamente povoadas, como, por exemplo, depósitos de materiais perigosos, cemitérios, usinas de tratamento de lixo, aeródromos, incluindo-se aeroportos, entre outros, serão permitidos os usos, sendo que a área continuará caracterizada como rural para todos os fins, porém sujeitos a legislação municipal aplicável.

Art. 2.º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de São Roque, ____ de _____ de 2012.

EFANEU NOLASCO GODINHO
PREFEITO

Lei Complementar n.º 48

De 8 de agosto de 2008

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 07,
de 1º/8/2008**

AUTÓGRAFO N.º 3132, de 4/8/2008

Estabelece o plano de urbanização específico da zona de ocupação estratégica (ZUE) e dá outras providências.

ANTONIO CARLOS PEREIRA RIOS, Prefeito em Exercício da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e ele promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1.º - Fica estabelecido o Plano de Urbanização Específica (PUE) para a Zona de Ocupação Estratégica da Macrozona de Urbanização Específica.

§ 1.º - A Zona de Urbanização Específica - **ZUE - Ocupação Estratégica**, corresponde à área lindeira à Rodovia Castello Branco, na porção sul, englobando sub-bacia com altas declividades com restrições a urbanização, destinada ao desenvolvimento industrial e de atividades correlatas à rodovia com necessidade de formulação de plano de urbanização específico.

§ 2.º - O plano de urbanização específico para esta área tem como principal finalidade propor um aproveitamento exemplar com estrita observância da legislação ambiental federal e estadual, evitando especialmente obras extensas de terraplenagem, com manutenção das massas expressivas de vegetação e privilegiando os deslocamentos não motorizados .

§ 3.º - Ficam definidos como usos a serem fomentados os identificados a seguir:

- I – industrial não incômodos e infraestrutura de logística;
- II – residencial vinculado ao padrão da urbanização compacta.

§ 4.º - Todos os empreendimentos deverão apresentar o Relatório de Impacto de Vizinhança no ato de solicitação do Alvará de Execução.

§ 5.º - O Termo de Referência para o RIV será elaborado pelo executivo, sendo entregue no ato da expedição das diretrizes.

Art. 2.º - As disposições desta lei aplicam-se a área referente a Zona de Urbanização Específica – ZUE – Ocupação Estratégica, delimitada conforme Anexo II da Lei Complementar n.º 40 de 08/11/06, conforme os índices abaixo discriminados:

Zonas	TO	CA		TP	Gabarito (m)
		Básico	Máximo		
ZUE - Ocupação Estratégica	60%	1,2	3,6	30%	15

Art. 3.º - Fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento máximo de 3,6 que poderá ser exercido mediante recepção de potencial construtivo resultante da transferência.

Art. 4.º - O potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante transferência será limitado:

- I - nos lotes doadores, pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico;
- II - nos lotes receptores pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo;
- III - pelo Estoque de Potencial Construtivo Total.

Art. 5.º - O Executivo autorizará ao proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor.

§ 1.º - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário quando o imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 2.º - Nas áreas, onde este plano de urbanização específica definir coeficientes de aproveitamento inferiores ao básico, o executivo poderá autorizar o proprietário a transferir o potencial construtivo remanescente para outro imóvel localizado dentro da mesma zona.

§ 3.º - No ato de aprovação da edificação, o proprietário averbará, em cartório imobiliário, na matrícula respectiva, o potencial construtivo remanescente passível de transferência.

Art. 6.º - O potencial construtivo passível de transferência será calculado mediante a seguinte fórmula:

$$Vr \times Ar = Vc \times Ac$$

Ou seja,

$$Ac = (Vr \times Ar) / Vc$$

Onde:

Ar é a Área sobre a qual poderá ser calculado o potencial construtivo do terreno de destino;

Vc é o Valor Venal do m² do terreno de origem;

Ac é a Área Construída Potencial a ser transferida do terreno de origem e;

Vr é o Valor Venal do m² do terreno de destino.

Parágrafo Único – Caso um ou ambos imóveis não estejam lançados na PGV, deve-se considerar valor venal equivalente, ou seja, $Vc = Vr$.

Art. 8.º - O estoque de potencial construtivo total para esta zona é fixado por esta lei e calculado pela seguinte fórmula:

$$Epc = \text{Área da Zona} \times \text{CA Básico} \times 0,70$$

Art. 9.º - O estoque de potencial construtivo remanescente será periodicamente reavaliado com o objetivo de instruir os novos processos de urbanização.

SEÇÃO I

DAS NORMAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 10. - O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido na forma de:

I - loteamento;

II - desmembramento.

Art. 11. - A gleba, objeto de parcelamento para fins urbanos, deve ter acesso por via oficial de circulação com pelo menos duas faixas de rolamento.

Art. 12. - As limitações referentes ao parcelamento do solo são aquelas estabelecidas no quadro que segue:

Zonas	Sistema Viário (%)	Área Verde (%)	Área Institucional (%)	Área para Lotes populares (%)	Lote mínimo (m²)
ZUE – Ocupação Estratégica	Máx. 12%	Mín. 10%	-	Mín. 10%	10.000 (industrial) 1.000 (residencial)

Art. 13. - A destinação de área para sistema viário público não poderá ser superior a 12% da área total da gleba.

§ 1.º - Nas glebas, com declividade média superior a 35%, a destinação de área para sistema viário poderá atingir 15%, sempre que 50% apresentar caixa de rolamento igual ou inferior a 10 metros.

§ 2.º - As faixas destinadas a ciclovias, passagens e calçadas não serão consideradas no cômputo do sistema viário, com exceção do passeio mínimo de 1,50 metros de cada lado da via.

Art. 14. - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - Garantir a continuidade de vias coletoras ou de categoria superior, existentes ou projetadas pelo Poder Público, conforme diretrizes expedidas pela Prefeitura e,

II - Adotar seções-tipo indicadas no ato da expedição de diretrizes pela Prefeitura.

Art. 15. - A destinação de áreas verdes públicas não poderá ser inferior a 10% da área total da gleba.

§ 1.º - As áreas públicas destinadas a espaços livres de uso comum poderão, a critério do órgão responsável da Prefeitura, ser parcial ou totalmente substituída por outras, localizadas fora da gleba a ser parcelada, nas AEIUs - Áreas de Especial Interesse Urbanístico para a formação de Parques Públicos ou nas AEIAs - Áreas de Especial Interesse Ambiental - AIEA da Mata da Câmara; AEIA do Morro do Cruzeiro e AEIA do Morro do Monjolinho.

§ 2.º - A nova destinação de área pública será calculada segundo a seguinte fórmula:

$$Vd \times Ad = Vr \times Ar$$

Ou seja,

$$Ar = (Vd \times Ad) / Vr$$

Onde:

Vd é o Valor Venal do m² da gleba a ser parcelada;

Ad corresponde a área pública a ser doada;

Vr é o Valor Venal do m² do terreno receptor;

Ar é a Área do terreno receptor.

Parágrafo Único – Caso um ou ambos imóveis não estejam lançados na PGV, deve-se considerar valor venal equivalente, ou seja, $V_d = V_r$.

§ 3.º - As faixas "non aedificandi" ao longo de corpos d'água poderão ser computadas como espaços livres, com exceção das APPs, e terão as seguintes larguras mínimas de cada lado:

I - 60 metros a partir do eixo dos corpos d'água e,

II - 60 metros no entorno das nascentes, lagos e lagoas.

Art. 16. - Nos loteamentos, deverá ser exigida a doação de área para a viabilização de um banco de terras para a promoção de habitação de interesse social.

A critério do executivo, a doação de área também poderá ser viabilizada para implantação de indústrias, desde que localizada em área permitida pelo Plano Diretor e que não ultrapasse a 50% da área a ser doada.

§ 1.º - Esta reserva fundiária será implementada nas áreas receptoras de lotes populares nas Áreas de Especial Interesse Social e será calculada segundo a seguinte equação:

$$V_g \times A_g = V_d \times A_d$$

Ou seja,

$$A_d = (V_g \times A_g) / V_d$$

Onde:

Vg é o valor venal do m² da gleba a ser parcelada;

Ag corresponde a área da gleba a ser parcelada;

Vd é o valor venal do m² do terreno/gleba a ser doado;

Ad é a Área do terreno/gleba a ser doado.

Parágrafo Único – Caso um ou ambos imóveis não estejam lançados na PGV, deve-se considerar valor venal equivalente, ou seja, $V_g = V_d$.

§ 2.º - A critério do Executivo, esta doação poderá ser viabilizada na forma de terra, habitação ou terra e habitação, sempre que corresponder ao valor de pelo menos 10% da área total da gleba a ser parcelada, considerando-se os respectivos valores venais.

Art. 17. - Nos empreendimentos residenciais o lote mínimo poderá atingir 1.000 m².

Parágrafo Único - O recuo frontal poderá não ser exigido, sempre que sejam atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

I - O lote tenha frente para via pavimentada e dotada de sistema de drenagem de águas pluviais;

II - As águas pluviais captadas no lote e nas respectivas edificações devem ser conduzidas mediante tubulações ao sistema público de drenagem.

III - A via de acesso principal tenha largura equivalente ao gabarito mais alto da edificação lindeira.

Art. 18. - Para serem considerados edificáveis para fins urbanos, os lotes resultantes de parcelamento deverão ser servidos da infra-estrutura básica, a saber:

I - rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;

II - dispositivos de escoamento de águas pluviais;

III - rede de abastecimento de água potável e ou solução individual;

IV - rede de esgotamento sanitário com tratamento de esgoto condominial.

Art. 19. - A infra-estrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender também:

a) pavimentação das vias – leito;

b) calçadas;

c) rede de iluminação pública;

d) estruturas de contenção em todos os locais sujeitos a instabilidades geotécnicas e cobertura vegetal em taludes;

e) arborização de ruas e das áreas verdes públicas (plantio onde não houver vegetação nativa).

SEÇÃO II DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 20. - A sequência do processo de aprovação de projetos de loteamento e das respectivas obras deve obedecer a uma das seguintes sistemáticas:

I - Com prévia execução das obras:

a) solicitação de diretrizes ao órgão competente e a sua expedição com a indicação das áreas de preservação, local para destinação de áreas verdes, reserva habitacional de interesse social;

b) a apresentação ao órgão competente do projeto do loteamento, contendo desenho, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de dois anos, bem como da escritura pública registrada em cartório e certidão da matrícula da gleba;

c) emissão de anuência prévia para encaminhamento do projeto à aprovação do GRAPROHAB, através de expedição de Alvará de Aprovação;

d) com a provação do Estado, apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhança para sua aprovação;

e) aprovação do projeto e do cronograma de obras com a emissão do Alvará de Execução, com validade máxima de 2 (dois) anos, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos;

f) após a execução das obras de infra-estrutura, deverá ser solicitada a respectiva vistoria pelo órgão competente;

g) após a vistoria e aceitas as obras será emitido Termo de Verificação de Obras liberando o loteamento para registro no Cartório de Registro de Imóveis, Cadastro Imobiliário da Prefeitura e vendas.

II - Com cronograma e instrumento de garantia:

a) solicitação de diretrizes ao órgão competente e a sua expedição com a indicação das áreas de preservação, local para destinação de áreas verdes, reserva habitacional de interesse social;

b) a apresentação ao órgão competente do projeto do loteamento, contendo desenho, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de dois anos, bem como da escritura pública registrada em cartório e certidão da matrícula da gleba;

c) emissão de anuência prévia para encaminhamento do projeto à aprovação do GRAPROHAB, através de expedição de Alvará de Aprovação;

d) com a aprovação do Estado, apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhança para sua aprovação;

e) aprovação do projeto e do cronograma de obras, com validade máxima de 2 (dois) anos, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos;

f) como garantia da perfeita execução das obras constantes no projeto, o loteador deverá hipotecar em nome da Prefeitura área de lotes equivalente ao valor da obra acrescido de 30% através de instrumento público ou caucionar valor equivalente em outro local;

g) expedição do Alvará de Execução;

h) com o cronograma aprovado e o instrumento de garantia efetivado, o loteador terá 180 dias para registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

i) Após o registro do loteamento no Cartório Imobiliário o loteador poderá dar início às obras e às vendas;

j) Decorridos dois anos do registro, prorrogáveis por mais dois anos, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perderá o direito à devolução da garantia prestada;

k) Concluídas a execução das obras de infra-estrutura, deverá ser solicitada a respectiva vistoria ao órgão competente;

l) Vistoriadas e aceitas as obras, a Prefeitura emitirá o Termo de Verificação de Obras, liberando o empreendedor para promover o cancelamento dos imóveis caucionados no Cartório de Registro de Imóveis e sua respectiva venda.

SEÇÃO III DAS EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

Art. 21. - Os projetos de empreendimentos que impliquem a implantação de edificações, em regime de condomínio ou de propriedade

indivisa, deverão ser apresentados à Prefeitura na fase de estudo preliminar, para pedido de diretrizes.

Art. 22. - Nenhum conjunto de edificações poderá ser construído em glebas que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

I - Coberto por vegetação protegida pelo disposto no Código Florestal;

II - Localizado em área de preservação ambiental;

III - Alagadiço e sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

IV - Presença de material nocivo à saúde, sem que o terreno seja previamente saneado;

V - Inadequado à edificação devido a condições geológicas.

Art. 23. - Em qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, o Coeficiente de Aproveitamento (CA) poderá atingir seu valor máximo mediante transferência de potencial construtivo proveniente de outra gleba, considerando o estoque de potencial construtivo vigente no momento da aprovação .

Art. 24. - Quando o Potencial Construtivo Adicional for solicitado diretamente vinculado à aprovação de projeto de edificação, o Executivo poderá expedir Certidão de Transferência de Potencial Construtivo Adicional vinculada a determinado lote ou lotes, que será convertida em direito de construir com a aprovação do respectivo projeto de edificação.

§ 1.º - As certidões expedidas na forma que dispõe o "caput" deste artigo, que ainda não tiverem sido convertidas em direito de construir, poderão ser negociadas a critério da Prefeitura, desde que sejam atendidas todas as condições estabelecidas nesta Seção, para o lote que passará a receber o Potencial Construtivo Adicional.

§ 2.º - Apresentada solicitação de transferência da certidão para outro lote, o Executivo:

a) verificará se o lote para o qual se pretende transferir a certidão localiza-se em áreas passíveis de aplicação do instrumento e se há estoque disponível;

b) determinará o novo potencial construtivo adicional por meio da relação entre os valores dos lotes calculada, utilizando-se os valores que constam para o metro quadrado de terreno na Planta Genérica de Valores – PGV ou no especificado nesta lei.

Art. 25. - O processo de aprovação de projetos e das respectivas obras deve obedecer a seguinte seqüência:

I - Solicitação de diretrizes ao órgão competente e a expedição das mesmas;

II - Apresentação ao órgão competente do projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de dois anos, bem como da certidão da matrícula da gleba;

III - Aprovação do projeto com a emissão do Alvará de Execução, com validade máxima de 2 (dois) anos;

IV - Após a execução das obras de infra-estrutura, deverá ser solicitada a respectiva vistoria pelo órgão competente ou apresentar atestado da SABESP relativo à conclusão das redes de água e esgoto;

V - Após a vistoria e aceitas as obras, a Prefeitura emitirá o Termo de Verificação de Obras; liberando o empreendimento para registro no Cartório de Registro de Imóveis e Cadastro na Prefeitura e vendas.

Parágrafo Único - Os empreendimentos localizados em lotes ou glebas com área superior a 1.500 m² deverão ser dotados de dispositivos de retenção de águas pluviais por um período de 30 minutos.

SEÇÃO IV DOS LOTEAMENTOS COM ACESSO CONTROLADO

Art. 26. - Em loteamentos com projeto submetido à análise da Prefeitura, poderá haver controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que:

I - sejam desprovidos de vias destinadas a tráfego de travessia e;

II - seja constituída pessoa jurídica que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias e dos equipamentos e serviços coletivos no interior do setor com acesso controlado;

III - sejam atendidas as diretrizes emitidas pela Prefeitura, as quais poderão:

a) limitar as dimensões da área controlada, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana;

b) exigir a manutenção de lotes fora do setor com acesso controlado, de modo a viabilizar a instalação de comércio, serviços e outros equipamentos;

c) a rede viária interna ao setor com acesso controlado seja composta exclusivamente por vias locais;

d) todos os terrenos destinados a área verde mantenham acesso por via oficial de circulação externa ao setor de acesso controlado;

SEÇÃO V DO PLANO DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

Art. 27. - No ato de emissão de diretrizes o executivo elaborará plano de urbanização específico com 9 (nove) micro-áreas .

§ 1.º - Cada micro-área corresponde a uma categoria que combina densidade, intensidade e complexidade urbana de acordo com o ambiente urbano planejado e com a capacidade de suporte do ambiente natural.

§ 2.º - Densidade é definida pela quantidade de unidades por unidade de superfície;

§ 3.º - Intensidade é definida pela fração ideal de terreno por unidade;

§ 4.º - Complexidade é determinada pela relação entre o espaço público e privado, pelo gabarito e pela hierarquia viária.

§ 5.º - Cada micro-área apresenta os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

I - Área de Preservação Permanente - "non aedificandi" ressalvados os usos públicos necessários, não podendo ser computada como área verde e valendo para transferência do direito de construir;

II - Área de Preservação com uso limitado - "non aedificandi" ressalvados os usos públicos necessários, podendo ser computada como área verde;

III - Área de Lazer - compreendendo as áreas destinadas para o sistema de áreas verdes:

- a) Coeficiente de Aproveitamento (C.A): 0,05;
- b) Taxa de Ocupação (T.O): 5 %;
- c) Número máximo de pavimentos: 01;
- d) Marquises.

IV - Área Residencial 1: Área predominantemente residencial, com densidade, intensidade e complexidade baixas.

- a) Fração Ideal Mínima: 125 m²;
- b) Coeficiente de Aproveitamento (C.A): 01;
- c) Taxa de Ocupação (T.O): 50 %;
- d) Número máximo de pavimentos: 03;
- e) É permitidoático e pilotis.

V - Área Residencial 2: Área mista com densidade, intensidade e complexidade médias.

- a) Fração Ideal Mínima: 80 m²;
- b) Coeficiente de Aproveitamento (CA): 02;
- c) Taxa de Ocupação (T.O): 50 %;
- d) Número máximo de pavimentos: 04;
- e) É permitindoático e pilotis.

VI - Área Residencial 3: Área mista com densidade, intensidade e complexidade altas.

- a) Fração Ideal Mínima: 40 m²;
- b) Coeficiente de Aproveitamento (C.A): 3,6;
- c) Taxa de Ocupação (T.O): 60 %;
- d) Número Máximo de Pavimentos: 10;

e) É permitindoático e pilotis.

VII - Área Comunitário-Institucional: são destinados a todos os equipamentos comunitários ou usos institucionais necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e o bem estar da população:

- a) Coeficiente de aproveitamento (C.A): 1,2;
- b) Taxa de ocupação (T.O): 60 %;
- c) Número máximo de pavimentos: 05;

VIII - Área do Sistema de Saneamento e Energia:
São áreas necessárias para assegurar a localização adequada de equipamento urbano imprescindíveis à execução de serviços públicos, tais como:

- a) Tratamento e abastecimento de água potável;
- b) Tratamento e disposição final de esgotos sanitários e águas pluviais;
- c) Disposições final de resíduos sólidos;
- d) Geração e distribuição de energia.

IX - Área Verde do Sistema Viário (AVV);

"Non aedificandi" ressalvadas as obras de arte.

Art. 28. - A destinação para quadras será no máximo de 50 % (cinquenta por cento) da área total da gleba a ser parcelada.

§ 1.º - Para garantir a diversidade urbana do empreendimento, cabe ao executivo definir a distribuição equilibrada entre as diversas categorias do uso residencial acima discriminadas.

§ 2.º - No ato de aprovação do parcelamento, será definido pelo executivo a distribuição das tipologias construtivas a serem implantadas.

Art. 29. - As áreas de ciclovias, passagens e calçadas com exceção do passeio mínimo exigido de cada lado do sistema viário serão computadas fazendo parte do sistema de áreas verdes.

Art. 30. - Não serão computados no índice de aproveitamento e no número de pavimentos, os sub-solos, sobre-lojas e pavimentos sob pilotis, quando abertos e livres no mínimo em 80% (oitenta por cento) de sua área.

Art. 31. - No cômputo do gabarito, a altura máxima será de 15 m do nível de soleira.

§ 1.º - Será considerado pavimento térreo, aquele localizado no nível de soleira para a via de maior hierarquia.

§ 2.º - Os pavimentos térreo e pilotis serão implantados sempre ao rés do chão ou na cota intermediária definida pela diferença entre os níveis máximo e mínimo.

Art. 32. - A hierarquia do sistema viário deverá respeitar a seguinte configuração, considerando a dimensão mínima de alinhamento a

rolamento;

rolamento;

rolamento;

IV - Local: 11,00 m com 6,00 m de faixa de rolamento.

Art. 33.º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 8/7/2008

ANTONIO CARLOS PEREIRA RIOS
Prefeito em Exercício

Publicada aos 8 de Agosto de 2008, no Gabinete do Prefeito
Aprovada na 30ª Sessão Extraordinária, de 4/8/2008

/lco.-

São Roque, 18 de junho de 2012

Ofício ConCidade 07-2012

Ref.:

REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA
do Conselho da Cidade.

Excelentíssimo Senhor

Prefeito da Estância Turística de São Roque

Cumprimentando Vossa Excelência, informamos que a REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA do Conselho Municipal da Cidade de São Roque, realizada no dia 18 de junho de 2012, às 19:00 hs nas dependências da Associação Comercial de São Roque – ACIA Rua Marechal Deodoro da Fonseca 93, nesta, **DELIBEROU:**

- 1- Fica aprovado o projeto de lei que dá nova redação a Lei Complementar nº 48, de 08/08/2008, que estabelece o Plano de Urbanização Específico para a Zona de Ocupação Estratégica da Macrozona de Urbanização Específica, correspondente às áreas lindeiras à Rodovia Castelo Branco.
- 2- Esta aprovação fica condicionada a alteração do art.13, a saber: As áreas públicas destinadas a espaços livres de uso comum poderão, a critério da Prefeitura, ser parcial ou totalmente substituída por outras, localizadas fora da gleba a ser parcelada, porém nas proximidades das áreas em questão, ou áreas abrangidas pelos relatórios de impacto de vizinhança.

Aproveitamos a oportunidade para expressar nossos votos de elevada estima.

Carla de Castro - Pres. - (ACIA)
Carla de Castro

Adriano Alexandre Cerguina - ASSEA.
Adriano Alexandre Cerguina

Prefeitura.

Prefeitura

Antonio S. Codinho
ANTONIO DOMINGOS VALVO

Prefeitura
CALMONBAÇA

n/aman - Lônica São Roque

Arizany - Ruy Fomara Ribeiro Lopes

Gerardo A. Pereira Leite
Cami Medeiros Sampaio

SANDUSVINHO
APPV

vide verso
Arizany



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

- SÃO ROQUE: TERRA DO VINHO, BONITA POR NATUREZA -

Ofício n.º 0680/2012 – GP

São Roque, 18 de julho de 2012

Assunto: Convocação de SESSÃO
EXTRAORDINÁRIA

Senhor Vereador Presidente,

Reportando-nos aos Projetos de Lei nº 39, 40, 41, 42 e 43, que nesta data estamos protocolizando junto a essa Mui Egrégia Casa, bem como ao Projeto de Lei Complementar n.º 02, já protocolado anteriormente, vimos solicitar a realização de uma SESSÃO EXTRAORDINÁRIA para sua apreciação e votação.

O presente pedido se reveste da urgência que temos na apreciação das referidas proposições, de modo que estamos ao inteiro dispor dessa Mui Egrégia Casa no sentido de esclarecermos quaisquer dúvidas ou informações complementares.

Contando com a acolhida de Vossa Excelência, agradecemos de antemão e aproveitamos a oportunidade para renovarmos os protestos da mais alta estima e apreço.

EFANEU NOLASCO GODINHO
PREFEITO

Exmo. Sr.
Alfredo Fernandes Estrada
Vereador Presidente
Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

/MN.-

A D. I. L.

Para os devidos fins:

19/07/2012

Presidente

Prefeitura da Estância Turística de São Roque
Rua São Paulo, 966 – Taboão – CEP 18135-125 - São Roque - SP

www.saoroque.sp.gov.br

PABX: (11) 4784-8500

Gabinete: (11) 4784-8534 ou 4874-8597

Fax: (11) 4712-2288

E-mail: gabinete@saoroque.sp.gov.br

CETSR#19/7/2012-13:03:06 4395/2012 F1



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

PARECER 130/2008

Parecer ao Projeto de Lei Complementar 02-L, de 27/06/2012, de autoria do Poder Executivo que "Dá nova redação a Lei Complementar 48, de 08/08/2008 e dá outras providências."

Através do Projeto de Lei Complementar 02, de 27 de Junho de 2012, o Poder Executivo pretende alterar a Lei Municipal Complementar 48/2008.

É o necessário

O Plano Diretor do Município, instituído através da Lei Complementar 39/2006, divide através do artigo 68 a Macrozona de Urbanização Específica em cinco zonas urbanas, e no inciso V, define que a área lindeira à Castelo Branco é destinada como área a zona de ocupação estratégica, deixando assentado que esta área necessita de um plano de urbanização para definir o seu uso específico.

Por meio da Lei Complementar 48, de 08 de agosto de 2008, foi estabelecido o Plano de Urbanização Específica para a Zona de Ocupação Estratégica da Macrozona de Urbanização Específica.



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

Com o projeto de lei complementar em questão, pretende o Poder Executivo alterar a Lei complementar aprovada em 2008, abrangendo outras atividades para a área em questão.

"Lei Municipal de iniciativa de Vereador que altera, sem planejamento prévio, as zonas de expansão urbana - Ação Direta julgada procedente - Em certos temas urbanísticos, exigentes de prévio planejamento, tendo em vista o adequado desenvolvimento das cidades, a iniciativa legislativa é exclusiva do Prefeito, sob cuja orientação e responsabilidade se preparam os diversos planos" (ADIn nº 66.667-0/6, rei. Des. Dante Busana, julgada em 12/09/01)".

Quando foi instituído o Plano Diretor no município de São Roque, a área a que se refere o projeto de lei em apreço permaneceu sem definição específica, ficando a critério de legislação específica para definir quais os usos admitidos para o local.

Nesse mister, tal uso foi definido pela Lei Complementar 48 e, através deste projeto de lei complementar pretende-se alterar a sua destinação.

O projeto em questão passou pela consulta de representantes do Poder Público, da iniciativa privada e também da sociedade civil através do Conselho da Cidade, recebendo deste órgão consultivo e deliberativo a aprovação desde que Poder Executivo procedesse com algumas alterações deliberadas pelo Conselho, o que foi prontamente acatado.



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

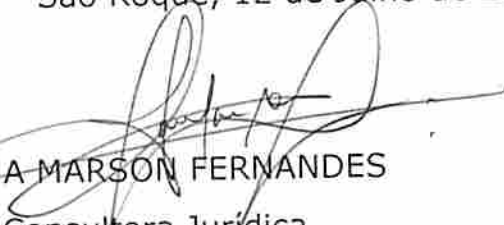
Tratando-se de matéria alusiva ao Plano Diretor do município, deve estar em consonância com o mesmo no que se refere aos seus preceitos e tramitação.

Não há no Projeto de Lei qualquer das hipóteses previstas no artigo 187 do Regimento Interno da Câmara Municipal que impeçam o seu recebimento.

Pelo exposto, o projeto deve ser deliberado pelas Comissões Permanentes de Constituição Justiça e Redação e Planejamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, e pelo Plenário e quanto a conveniência e oportunidade cabe aos ilustres Vereadores.

É o parecer s.m.j

São Roque, 12 de Julho de 2012.


FABIANA MARSON FERNANDES
Consultora Jurídica

GUILHERME LUIZ MEDEIROS RODRIGUES GONÇALVES
Assessor Jurídico



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

16ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA, DO 4º PERÍODO, DA 15ª LEGISLATURA DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, A SER REALIZADA EM 23 DE JULHO DE 2012, SEGUNDA-FEIRA, ÀS 14 HORAS.

16ª Leitura em Plenário na
Sessão Extraordinária de
23/07/12

Secretário

EDITAL Nº 052/2012-L

Nos termos do artigo 181 do Regimento Interno e do artigo 35 da Lei Orgânica do Município, convoco Vossas Excelências para a 16ª Sessão Extraordinária, que será realizada em 23/07/2012, segunda-feira, às 14 horas, no Plenário Dr. Júlio Arantes de Freitas, sito à Rua São Paulo nº 355, Jardim Renê, para recebimento e deliberação da seguinte **Ordem do Dia**:

1. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Complementar nº 002-E**, de 27/06/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Dá nova redação a Lei Complementar nº 48, de 08/08/2008, e dá outras providências";
2. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 039-E**, de 13/07/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza a Prefeitura a celebrar convênio com a Liga Desportiva São-Roquense visando à conjugação de esforços para a elaboração e organização de competições esportivas no Município e dá outras providências";
3. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 040-E**, de 18/07/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza o Poder Executivo a abrir crédito suplementar no valor de R\$2.252.000,00 (dois milhões e duzentos e cinquenta e dois mil reais), no orçamento vigente";
4. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 041-E**, de 18/07/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza o Poder Executivo a abrir crédito especial no valor de R\$ R\$1.132.147,66 (um milhão, cento e trinta e dois mil, cento e quarenta e sete reais e sessenta e seis centavos), no orçamento vigente";
5. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 042-E**, de 18/07/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza o Poder Executivo a abrir crédito suplementar no valor de R\$445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil reais), no orçamento vigente"; e



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

6. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 043-E**, de 18/07/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza o Poder Executivo a abrir crédito especial no valor de R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), no orçamento vigente".

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque, 19 de julho de 2012.

ALFREDO FERNANDES ESTRADA
Presidente

Registrado e publicado na Secretária desta Câmara na data supracitada.

CLAUDIO MARQUES JUNIOR
Diretor Técnico Legislativo Substituto

/NFP



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque
Vereador Dr. Júlio de Lucca

PROTOCOLO DE ENTREGA DO EDITAL Nº 052/2012-L

CONVOCAÇÃO PARA

SESSÃO EXTRAORDINÁRIA – 23/07/2012 – 14 horas

VEREADORES:

01 – Antonio Marcos Carvalho de Brito _____

02 – Donizete Plínio Antonio de Moraes _____

03 – Etelvino Nogueira _____

04 – Israel Francisco de Oliveira _____

05 – João Paulo de Oliveira _____

06 – Júlio Antonio Mariano _____

07 – Milton Brasil Cavalcante _____

08 – Rafael Marreiro de Godoy _____

09 – Rodrigo Nunes de Oliveira _____



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

17ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA, DO 4º PERÍODO, DA 15ª LEGISLATURA DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, A SER REALIZADA EM 23 DE JULHO DE 2012, SEGUNDA-FEIRA.

17ª Leitura em Plenário na
Sessão Extraordinária de
23/07/12

Secretário

EDITAL Nº 053/2012-L

Nos termos do artigo 181 do Regimento Interno e do artigo 35 da Lei Orgânica do Município, convoco Vossas Excelências para a 17ª Sessão Extraordinária, que será realizada em 23/07/2012, segunda-feira, após o encerramento da 16ª Sessão Extraordinária, no Plenário Dr. Júlio Arantes de Freitas, sito à Rua São Paulo nº 355, Jardim Renê, para deliberação da seguinte **Ordem do Dia**:

1. Segunda discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Complementar nº 002-E**, de 27/06/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Dá nova redação a Lei Complementar nº 48, de 08/08/2008, e dá outras providências", e **EMENDAS nºs 001 e 002**;
2. Segunda discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 039-E**, de 13/07/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza a Prefeitura a celebrar convênio com a Liga Desportiva São-Roquense visando à conjugação de esforços para a elaboração e organização de competições esportivas no Município e dá outras providências";
3. Segunda discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 040-E**, de 18/07/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza o Poder Executivo a abrir crédito suplementar no valor de R\$2.252.000,00 (dois milhões e duzentos e cinquenta e dois mil reais), no orçamento vigente";
4. Segunda discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 041-E**, de 18/07/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza o Poder Executivo a abrir crédito especial no valor de R\$ R\$1.132.147,66 (um milhão, cento e trinta e dois mil, cento e quarenta e sete reais e sessenta e seis centavos), no orçamento vigente";
5. Segunda discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 042-E**, de 18/07/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza o Poder Executivo a a-



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

brir crédito suplementar no valor de R\$445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil reais), no orçamento vigente"; e

6. Segunda discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 043-E**, de 18/07/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza o Poder Executivo a abrir crédito especial no valor de R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), no orçamento vigente".

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque, 19 de julho de 2012.


ALFREDO FERNANDES ESTRADA
Presidente

Registrado e publicado na Secretária desta Câmara na data supracitada.


CLAUDIO MARQUES JUNIOR
Diretor Técnico Legislativo Substituto

/NFP



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

PROTOCOLO DE ENTREGA DO EDITAL Nº 053/2012-L

CONVOCAÇÃO PARA
SESSÃO EXTRAORDINÁRIA – 23/07/2012

VEREADORES:

01 – Antonio Marcos Carvalho de Brito

02 – Donizete Plínio Antonio de Moraes

03 – Etelvino Nogueira

04 – Israel Francisco de Oliveira

05 – João Paulo de Oliveira

06 – Júlio Antonio Mariano

07 – Milton Brasil Cavalcante

08 – Rafael Marreiro de Godoy

09 – Rodrigo Nunes de Oliveira



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

OFÍCIO VEREADOR nº 773/2012

São Roque, 23 de julho de 2012.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho pelo presente a grata satisfação em cumprimentá-lo e na oportunidade solicita a **leitura do Ofício anexo** na 16ª Sessão Extraordinária, a realiza-se nesta data, às 14 horas, antes da discussão e votação do Projeto de Lei Complementar nº 002, de 27/06/2012, que "Dá nova redação a Lei Complementar nº 48, de 08/08/2008 e dá outras providências".

O referido Ofício é subscrito por este Vereador e pelos nobres pares João Paulo de Oliveira e Milton Brasil Cavalcante.

Na certeza de que dispensará especial atenção a este Ofício, desde já agradeço, renovando meus mais sinceros protestos de elevada estima e de distinta consideração.

Atenciosamente,


RODRIGO NUNES DE OLIVEIRA
Vereador

Ao
Excelentíssimo Senhor
ALFREDO FERNANDES ESTRADA
DD. Presidente da Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque – SP


Alfredo Fernandes Estrada
PRESIDENTE

*Arquivar-se a
justificativa para
ausência nas Sessões
Extraordinárias do
dia 23/07/12*

PROTOCOLO Nº CETS 23/07/2012 - 13:44:41 04430/2012
/cmj-

Ofício nº 0001/2012

São Roque/SP, _23_ de _JULHO_ de 2012.

Ao

Excelentíssimo Presidente da Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque/SP
Nobre Edil Alfredo Fernandes Estrada

Rua São Paulo, nº 355, São Roque/SP, cep 18135-125

Assunto.: Posição dos Nobres Edis abaixo aludidos quanto a Sessão Extraordinária a ser realizada na data do dia 23 de Julho de 2012 as 14h00, no que pertine ao Projeto de Lei Complementar nº. 002 de 27/06/2012.

Prezado Senhor,

1. Tendo em vista que a convocação da Sessão Extraordinária inclui em regime de urgência na pauta projeto que altera o Plano Diretor (Lei Complementar nº 48 de 08 de agosto de 2008), permitindo a construção de Aeródromo (aeroporto) no bairro do Mombaça, bem como, a criação da possibilidade de construções de Prédios de até vinte andares, diante da premência que tal projeto foi colocado em pauta sem maiores ponderações a respeito de tais mudanças, na buscas da Supremacia do Interesse Público nos manifestaram:

2. **Considerando**, que a votação de um projeto de tal vulto de forma célere é um ato prematuro, e diante do fato da aludida mudança no Plano Diretor, deixando bem claro que os vereadores não são contra o projeto e acreditam que será bom para o desenvolvimento de São Roque, mas precisa, **demandar uma análise mais apurada principalmente com relação a seus impactos, na busca de uma decisão democrática entendemos que existe uma visível necessidade de manifestação da população diretamente interessada, isso, através da realização de Audiências Públicas, além**

de manifestações técnicas, como a de Engenheiros, Órgãos Ambientais, para análise dos possíveis impactos.

3. Impende-se mencionar que, além de todo o supracitado, quanto ao Aeródromo há que se pensar qual seria a sua real necessidade e importância regional neste momento, além de se planejar a infra estrutura necessária à instalação e manutenção do mesmo.

4. Já, no tocante a possibilidade da Construção de Prédios com até vinte andares, necessário se faz, um debate mais claro com relação a que público referidos projetos estariam destinados, assim como, outros fatores inclusive técnicos.

5. A realidade que se constata, é a de que grande parte dos moradores do nosso Município, principalmente moradores de alguns bairros isolados, vivem em condições precárias de habitação, em péssimas condições de higiene e segurança, muitos até em áreas de risco, o que viola frontalmente o princípio Constitucional da Dignidade da Pessoa Humana.

É certo que a grande maioria dessas famílias sobrevivem com baixa renda, e vivem o dilema entre a escolha de morar com dignidade ou prover o sustento de sua família, sendo que as duas coisas, diante dos custos habitacionais exacerbados aqui praticados se torna impossível.

Desta feita, em relação à mudança do Plano Diretor para que nosso Município possa ter Prédios com até vinte andares, entendemos que a análise a ser feita no momento é se referida mudança atenderia ao Interesse Público Primário ou ao Interesse de uma minoria.

A nossa atual demanda, principalmente nos bairros, é promover a viabilidade para tais famílias de menor renda ao acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável, a implementação de políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda. Além disso, articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação, nos moldes de como dispõe a Lei Federal nº 11.124/2005 (dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social).

Tudo isso, para fazer cumprir o objetivo de tornar possível o Direito Social a Moradia, fulcrado no artigo 6º, caput de Nossa Constituição da República Federativa do Brasil, permitindo as famílias o acesso à moradia digna como direito e vetor de inclusão social.

6. Ante todo o ex positis, informamos a Vossa Senhoria que diante de tais premissas não compareceremos à citada Sessão Extraordinária, pois, não concordamos com o trâmite prematuro das mudanças, as quais devem ser feitas

[Handwritten signatures and initials]

com a Participação Popular e Avaliações Técnicas, posto que tais mudanças terão impacto diretamente na vida das famílias deste Município.

Concluimos por fim, que o nosso compromisso tem base sólida na Democracia, na busca da Função Social da Propriedade (Artigo 170, inciso III da Constituição Federal), na decisão que prima pela Moralidade, e na Eficiência na Gestão dos Recursos Públicos, na busca da persecução incessante do interesse público no exercício do poder que emana do Povo.

Atenciosamente.


João Paulo de Oliveira
Vereador


Rodrigo Nunes de Oliveira
Vereador


Milton Brasil Cavalcante
Vereador

Rafael Marreiro de Godoy
Vereador

São Roque/SP, 23 de Julho de 2012.



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. *Julio de Lucca*

EMENDA Nº 001/2012

16^ª Leitura em Plenário na
Sessão Extraordinária de
23 / 07 / 12

Secretário

Julio de Lucca

Altera a redação do Projeto de Lei Complementar nº 002/2012-E, de 27/06/2012..

Art.1º A Lei Complementar nº 48, de 8 de agosto de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º [...]

...

§ 2º Os usos admitidos na Zona de Urbanização Especifica - ZUE - Ocupação Estratégica são aqueles previstos no artigo 70 da Lei Complementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, ficando incluídos nos Usos PGT – Pólos Geradores de Tráfego de que trata o artigo 9º, inciso III, dessa Lei Complementar, aeródromos civis e militares, públicos ou privados, bem como aeroportos privados de passageiros, teleféricos, comércios e serviços.

Art. 13. As áreas públicas destinadas a espaços livres de uso comum deverão, a critério da Prefeitura, ser parcial ou totalmente substituída por outras, localizadas fora da gleba a ser parcelada, porém nas proximidades das áreas em questão, ou em áreas abrangidas pelos relatórios de impacto de vizinhança.

Art. 31. Na Área Rural situada na ZUE – Desenvolvimento Econômico e ZUE – Ocupação Estratégica, que são lindeiras a Rodovia Castelo Branco, estabelecimentos isolados que não constituem uso rural e que não são adequados às áreas mais densamente povoadas, como, por exemplo, depósitos de materiais perigosos, cemitérios, usinas de tratamento de lixo, aeródromos, incluindo-se aeroportos privados de passageiros, entre outros, serão permitidos os usos, sendo que a área continuará caracterizada como rural para todos os fins, porém sujeitos a legislação municipal aplicável."

JUSTIFICATIVA

Julio de Lucca



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

As alterações ora propostas melhor atendem os interesses dos Municípios de São Roque, em especial das áreas diretamente afetadas com esta nova redação da Lei Complementar.

Sala das Sessões "Dr. Júlio Arantes de Freitas", 23 de julho de 2012.

ALFREDO FERNANDES ESTRADA
Vereador

ANTONIO MARCOS CARVALHO DE BRITO
Vereador

DONIZETE PLÍNIO ANTONIO DE MORAES
Vereador

ETELVINO NOGUEIRA
Vereador

ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA
Vereador

JOÃO PAULO DE OLIVEIRA
Vereador

JÚLIO ANTONIO MARIANO
Vereador

MILTON BRASIL CAVALCANTE
Vereador

RAFAEL MARREIRO DE GODOY
Vereador

RODRIGO NUNES DE OLIVEIRA
Vereador

PROTOCOLO Nº CETSRS 23/07/2012 - 12:02:38 04425/2012
/cmj-



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

EMENDA Nº 002/2012

Altera a redação do Projeto de Lei Complementar nº 002/2012-E, de 27/06/2012.

16ª Leitura em Plenário na
Sessão Extraordinária de
23/07/12

Secretário

Art.1º A Lei Complementar nº 48, de 8 de agosto de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

Inclui parágrafo no artigo 13, da Lei Complementar nº 48, de 8 de agosto de 2008:

"Art. 13. [...]"

...

§ 4º As áreas do entorno, que sofreram parcelamentos irregulares, terão prioridade da Prefeitura Municipal da Estância Turística de São Roque para substituição."

JUSTIFICATIVA

As alterações ora propostas melhor atendem os interesses dos Municípios de São Roque, em especial das áreas diretamente afetadas com esta nova redação da Lei Complementar.

Sala das Sessões "Dr. Júlio Arantes de Freitas", 23 de julho de 2012.

ALFREDO FERNANDES ESTRADA
Vereador

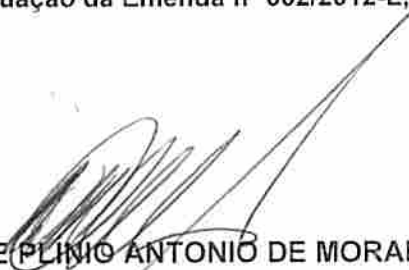
ANTONIO MARCOS CARVALHO DE BRITO
Vereador



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

... continuação da Emenda nº 002/2012-L, ao Projeto de Lei Complementar nº 002/2012-E


DONIZETE PLÍNIO ANTONIO DE MORAES
Vereador


ETELVINO NOGUEIRA
Vereador


ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA
Vereador

JOÃO PAULO DE OLIVEIRA
Vereador


JÚLIO ANTONIO MARIANO
Vereador

MILTON BRASIL CAVALCANTE
Vereador


RAFAEL MARREIRO DE GODOY
Vereador

RODRIGO NUNES DE OLIVEIRA
Vereador

PROTOCOLO Nº CETSР 23/07/2012 - 12:03:12 04426/2012



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

VOTAÇÃO NOMINAL 1º TURNO

Projeto de Lei Complementar nº 002-E, de 27/06/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Dá nova redação a Lei Complementar nº 48, de 08/08/2008, e dá outras providências", e **EMENDAS 001 e 002**.

<u>Vereadores</u>		<u>1º TURNO</u>		
		<u>Projeto</u>	<u>Emenda 001</u>	<u>Emenda 002</u>
01	Alfredo Fernandes Estrada	/	/	/
02	Antonio Marcos Carvalho de Brito	S	S	S
03	Donizete Plínio Antonio de Moraes	S	S	S
04	Etelvino Nogueira	S	S	S
05	Israel Francisco de Oliveira	S	S	S
06	João Paulo de Oliveira	/	/	/
07	Júlio Antonio Mariano	S	S	S
08	Milton Brasil Cavalcante	/	/	/
09	Rafael Marreiro de Godoy	S	S	S
10	Rodrigo Nunes de Oliveira	/	/	/
<u>Favoráveis</u>		06	06	06
<u>Contrários</u>		00	00	00

/cmj-



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

17ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA, DO 4º PERÍODO, DA 15ª LEGISLATURA DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, A SER REALIZADA EM 23 DE JULHO DE 2012, SEGUNDA-FEIRA.

17ª Leitura em Plenário na
Sessão Extraordinária de
23/07/12
Secretário
[Assinatura]

EDITAL Nº 053/2012-L

Nos termos do artigo 181 do Regimento Interno e do artigo 35 da Lei Orgânica do Município, convoco Vossas Excelências para a 17ª Sessão Extraordinária, que será realizada em 23/07/2012, segunda-feira, após o encerramento da 16ª Sessão Extraordinária, no Plenário Dr. Júlio Arantes de Freitas, sito à Rua São Paulo nº 355, Jardim Renê, para deliberação da seguinte **Ordem do Dia**:

1. Segunda discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Complementar nº 002-E**, de 27/06/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Dá nova redação a Lei Complementar nº 48, de 08/08/2008, e dá outras providências", e **EMENDAS nºs 001 e 002**;
2. Segunda discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 039-E**, de 13/07/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza a Prefeitura a celebrar convênio com a Liga Desportiva São-Roqueense visando à conjugação de esforços para a elaboração e organização de competições esportivas no Município e dá outras providências";
3. Segunda discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 040-E**, de 18/07/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza o Poder Executivo a abrir crédito suplementar no valor de R\$2.252.000,00 (dois milhões e duzentos e cinquenta e dois mil reais), no orçamento vigente";
4. Segunda discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 041-E**, de 18/07/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza o Poder Executivo a abrir crédito especial no valor de R\$ R\$1.132.147,66 (um milhão, cento e trinta e dois mil, cento e quarenta e sete reais e sessenta e seis centavos), no orçamento vigente";
5. Segunda discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 042-E**, de 18/07/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza o Poder Executivo a a-



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

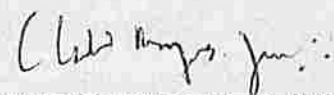
brir crédito suplementar no valor de R\$445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil reais), no orçamento vigente"; e

6. Segunda discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 043-E**, de 18/07/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza o Poder Executivo a abrir crédito especial no valor de R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), no orçamento vigente".

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque, 19
de julho de 2012.


ALFREDO FERNANDES ESTRADA
Presidente

Registrado e publicado na Secretária desta Câmara na data supracitada.


CLAUDIO MARQUES JUNIOR
Diretor Técnico Legislativo Substituto

/NFP



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

PROTOCOLO DE ENTREGA DO EDITAL Nº 053/2012-L

CONVOCAÇÃO PARA

SESSÃO EXTRAORDINÁRIA – 23/07/2012

VEREADORES:

01 – Antonio Marcos Carvalho de Brito _____

02 – Donizete Plínio Antonio de Moraes _____

03 – Etelvino Nogueira _____

04 – Israel Francisco de Oliveira _____

05 – João Paulo de Oliveira _____

06 – Júlio Antonio Mariano _____

07 – Milton Brasil Cavalcante _____

08 – Rafael Marreiro de Godoy _____

09 – Rodrigo Nunes de Oliveira _____



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

VOTAÇÃO NOMINAL 2º TURNO

Projeto de Lei Complementar nº 002-E, de 27/06/2012, de autoria do Poder Executivo, que "Dá nova redação a Lei Complementar nº 48, de 08/08/2008, e dá outras providências", e **EMENDAS 001 e 002**.

<u>Vereadores</u>		<u>2º TURNO</u>		
		<u>Projeto</u>	<u>Emenda nº 001</u>	<u>Emenda nº 002</u>
01	Alfredo Fernandes Estrada	/	/	/
02	Antonio Marcos Carvalho de Brito	S	S	S
03	Donizete Plínio Antonio de Moraes	S	S	S
04	Etelvino Nogueira	S	S	S
05	Israel Francisco de Oliveira	S	S	S
06	João Paulo de Oliveira	/	/	/
07	Júlio Antonio Mariano	S	S	S
08	Milton Brasil Cavalcante	/	/	/
09	Rafael Marreiro de Godoy	S	S	S
10	Rodrigo Nunes de Oliveira	/	/	/
<u>Favoráveis</u>		06	06	06
<u>Contrários</u>		00	00	00

/cmj-



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

COMISSÃO PERMANENTE DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

REDAÇÃO FINAL AO

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2012-E,
de 27/06/2012**

**Dá nova redação a Lei Complementar nº 48, de
08/08/2008 e dá outras providências.**

Aprovado por unanimidade

Em 23/07/2012

Júlio de Lucca

O Prefeito da Estância Turística de São Roque no
uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal da Estância Tu-
rística de São Roque decreta e ele promulga a se-
guinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 48, de 8 de agosto
de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

*Art. 1º Fica estabelecido o Plano de Urbanização Es-
pecífico para a Zona de Ocupação Estratégica da Macrozona de Urbanização Especifi-
ca.*

*§ 1º A Zona de Urbanização Específica - ZUE - Ocu-
pação Estratégica, corresponde à área lindeira à Rodovia Castello Branco, na porção
sul, englobando sub-bacia com altas declividades com restrições a urbanização, desti-
nada ao desenvolvimento industrial e de atividades correlatas à rodovia com necessi-
dade de formulação de plano de urbanização específico, o qual deverá ter como finali-
dade principal o aproveitamento exemplar com observância da legislação ambiental vi-
gente.*

*§ 2º Os usos admitidos na Zona de Urbanização Es-
pecífica - ZUE - Ocupação Estratégica são aqueles previstos no artigo 70 da Lei Com-
plementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, ficando incluídos nos Usos PGT – Pólos
Geradores de Tráfego de que trata o artigo 9º, inciso III, dessa Lei Complementar, ae-
ródromos civis e militares, públicos ou privados, bem como aeroportos privados de
passageiros, teleféricos, comércios e serviços.*



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

§ 3º Os projetos de aeródromos deverão ser apresentados com as aprovações dos órgãos competentes.

§ 4º Para o uso RL – Residencial em Lote – aplica-se o disposto nos incisos I a IV do artigo 11 da Lei Complementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, sendo que em relação ao Uso Residencial R5, do inciso V, será permitido o conjunto de dois ou mais prédios (edificações verticais com unidades habitacionais com mais de dois pavimentos), em lotes sem limite máximo de área.

§ 5º O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV a ser apresentado, quando o caso, deverá conter:

I – as características do empreendimento;

II – os impactos positivos e negativos previstos no empreendimento sobre o entorno do respectivo imóvel;

III – as soluções para minimizar ou eliminar os impactos negativos gerados, devendo os estudos abranger aspectos relacionados ao adensamento populacional, a geração de tráfego e alterações das condições de circulação, a geração de ruídos e o aumento da demanda por serviços públicos, como transporte, equipamentos comunitários e sistemas de saneamento básico.

Art. 2º Às disposições desta Lei Complementar aplicam-se os seguintes índices:

ZONA	TO	CA		TP	GABARITO (m)
		Básico	Máximo		
ZUE - Ocupação Estratégica	60%	1,2	3,6	30%	100

Art. 3º O coeficiente de aproveitamento máximo 3,6 poderá ser exercido pelo lote receptor mediante recebimento de potencial construtivo resultante da transferência do saldo do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado pelo lote doador.

Art. 4º O potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante transferência será limitado:



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

I - nos lotes doadores pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico;

II - nos lotes receptores pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo;

III - pelo Estoque de Potencial Construtivo Total.

Art. 5º O Executivo autorizará o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local, ou alienar mediante ato válido, o direito de construir previsto no Plano Diretor.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário quando o imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 2º Nas áreas onde este plano de urbanização específica definir coeficientes de aproveitamento inferiores ao básico, o Executivo poderá autorizar o proprietário a transferir o potencial construtivo remanescente para outro imóvel localizado dentro da mesma zona.

§ 3º No ato de aprovação da edificação, o proprietário averbará na matrícula respectiva do Cartório Imobiliário o potencial construtivo remanescente passível de transferência.

Art. 6º O potencial construtivo passível de transferência será calculado mediante a seguinte fórmula:

$$Vr \times Ar = Vc \times Ac$$

ou seja,

$$Ac = (Vr \times Ar) / Vc$$

onde:



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

Ar é a Área sobre a qual poderá ser calculado o potencial construtivo do terreno de destino;

Vc é o Valor Venal do m² do terreno de origem;

Ac é a Área Construída Potencial a ser transferida do terreno de origem e;

Vr é o Valor Venal do m² do terreno de destino.

Parágrafo Único – Caso um ou ambos imóveis não estejam lançados na Planta Genérica de Valores, deve-se considerar valor venal equivalente, ou seja, $V_c = V_r$.

Art. 7º O estoque de potencial construtivo total para esta zona é fixado por esta Lei Complementar e calculado pela seguinte fórmula:

$$Epc = \text{Área da Zona} \times \text{CA Básico} \times 0,70$$

Art. 8º O estoque de potencial construtivo remanescente será periodicamente reavaliado com o objetivo de instruir os novos processos de urbanização.

SEÇÃO I DAS NORMAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 9º O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido na forma de loteamento e desmembramento, inclusive para terrenos que apresentarem declividade superior a 30% (trinta por cento).

Parágrafo Único - O parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos que apresentarem declividade superior a 30% (trinta por cento) é condicionada à adoção pelo parcelador de expedientes de engenharia que não concorram para a desestabilização geotécnica de encostas.

Art. 10 As limitações referentes ao parcelamento do solo são as seguintes:



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

ZONA	Sistema Viário (%)	Área Verde (%)	Área Institucional (%)	Área para Habitação de interesse social ou equivalente (%)	Lote mínimo (m ²)
ZUE – Ocupação Estratégica	Máx. 12%	Mín. 2% Máx. 10%		Mín. 2% Máx. 10%	5.000 (industrial) 1.000 (residencial)

Art. 11 A destinação de área para sistema viário público não poderá ser superior a 12% (doze por cento) da área total da gleba.

§ 1º Nas glebas com declividade média superior a 30% (trinta por cento), o parcelador poderá destinar área para o sistema viário atingindo 15% (quinze por cento) quando no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área apresentar faixa de rolamento entre 3,00 (três) e 10,00 (dez) metros.

§ 2º As faixas destinadas a ciclovias, passagens e calçadas não serão consideradas no cálculo do sistema viário, com exceção do passeio mínimo de 1,50 metros de cada lado da via, o que poderá ser adotado, também, 3,00 m apenas de um lado da via.

Art. 12 As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão:

I - garantir a continuidade de vias coletoras ou de categoria superior, existentes ou projetadas pelo Poder Público, conforme diretrizes expedidas pela Prefeitura e,

II - adotar seções-tipo indicadas no ato da expedição de diretrizes pela Prefeitura.

Art. 13 As áreas públicas destinadas a espaços livres de uso comum deverão, a critério da Prefeitura, ser parcial ou totalmente substituída por outras, localizadas fora da gleba a ser parcelada, porém nas proximidades das áreas em questão, ou em áreas abrangidas pelos relatórios de impacto de vizinhança.



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

§ 1º A nova destinação de área pública será calculada segundo a seguinte fórmula:

$$Vd \times Ad = Vr \times Ar$$

ou seja,

$$Ar = (Vd \times Ad) / Vr$$

onde:

Vd é o Valor Venal do m² da gleba a ser parcelada;

Ad corresponde a área pública a ser doada;

Vr é o Valor Venal do m² do terreno receptor;

Ar é a Área do terreno receptor.

§ 2º Caso um ou ambos imóveis não estejam lançados na Planta Genérica de Valores, deve-se considerar valor venal equivalente, ou seja, $Vd = Vr$.

§ 3º As faixas "non edificandi" ao longo de corpos d'água poderão ser computadas como espaços livres, com exceção das áreas de preservação permanente, e terão as larguras mínimas de cada lado estabelecidas na legislação vigente.

§ 4º As áreas do entorno, que sofreram parcelamentos irregulares, terão prioridade da Prefeitura Municipal da Estância Turística de São Roque para substituição.

Art. 14 Nos loteamentos será obrigatória a doação de área para a implantação de habitação de interesse social ou equivalente.

§ 1º A critério do Executivo, a doação de área também poderá ser viabilizada para implantação de distritos industriais, desde que localizada em área permitida pelo Plano Diretor e que não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da área a ser doada.



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

§ 2º Esta reserva fundiária será implementada nas áreas receptoras de habitação de interesse social ou equivalente nas Áreas de Especial Interesse Social e será calculada segundo a seguinte equação:

$$Vg \times Ag = Vd \times Ad$$

ou seja,

$$Ad = (Vg \times Ag) / Vd$$

onde:

Vg é o valor venal do m² da gleba a ser parcelada;

Ag corresponde a área da gleba a ser parcelada;

Vd é o valor venal do m² do terreno/gleba a ser doada;

Ad é a Área do terreno/gleba a ser doada.

§ 3º Caso um ou ambos imóveis não estejam lançados na Planta Genérica de Valores, deve-se considerar valor venal equivalente, ou seja, $Vg = Vd$.

§ 4º A critério do Executivo, a doação de área para habitação de interesse social ou equivalente poderá ser viabilizada na forma de imóvel, habitação ou imóvel e habitação, ou ainda em forma de contraprestação pecuniária, respeitado o disposto no artigo 10 e considerando-se o respectivo valor venal.

§ 5º Sendo utilizado o disposto no parágrafo anterior, a contraprestação pecuniária deverá ser investida em áreas próximas a Zona de Urbanização Específica - ZUE - Ocupação Estratégica de que trata o § 1º do artigo 1º desta Lei Complementar.

Art. 15 O recuo frontal e de fundos será dispensável quando:

I - o lote tenha frente para via pavimentada e dotada de sistema de drenagem de águas pluviais, e

II - as águas pluviais captadas no lote e nas respectivas edificações sejam conduzidas em tubulações ao sistema público de drenagem.



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

Art. 16 Para serem considerados edificáveis para fins urbanos, os lotes resultantes de parcelamento deverão ser servidos da infraestrutura básica, a saber:

- I - rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;
- II - dispositivos de escoamento de águas pluviais;
- III - rede de abastecimento de água potável ou solução individual;
- IV - rede de esgotamento sanitário com tratamento de esgoto condominial.

Art. 17 A infraestrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender também:

- a) pavimentação do leito das vias;
- b) passeios pavimentados ou verdes;
- c) rede de iluminação pública;
- d) estruturas de contenção em todos os locais sujeitos a instabilidades geotécnicas e cobertura vegetal em taludes;
- e) arborização de ruas e das áreas verdes públicas mediante plantio, onde não houver vegetação.

SEÇÃO II DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 18 O processo de aprovação de projetos de loteamento e das respectivas obras deve obedecer ao disposto no artigo 36 da Lei Complementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, sendo de quatro anos o prazo máximo para execução das obras de infraestrutura (artigo 9º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979).

SEÇÃO III DAS EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

Art. 19 Os projetos de empreendimentos que impliquem a implantação de edificações em regime de condomínio ou de propriedade individual deverão ser apresentados à Prefeitura para aprovação.



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

Art. 20 Nenhum conjunto de edificações poderá ser construído em glebas que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

I - coberta por vegetação protegida pelo disposto na legislação ambiental;

II - localizada em área de preservação ambiental;

III - alagadiço e sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

IV - presença de material nocivo à saúde, sem que o terreno seja previamente saneado;

V - inadequado à edificação devido a condições geológicas.

Art. 21 Em qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, o Coeficiente de Aproveitamento (CA) poderá atingir seu valor máximo mediante transferência de potencial construtivo proveniente de outra gleba, considerando o estoque de potencial construtivo vigente no momento da aprovação.

Art. 22 Quando o Potencial Construtivo Adicional for solicitado diretamente vinculado à aprovação de projeto de edificação, o Executivo poderá expedir Certidão de Transferência de Potencial Construtivo Adicional vinculada a determinado lote ou lotes, que será convertida em direito de construir com a aprovação do respectivo projeto de edificação.

§ 1º As certidões expedidas na forma que dispõe o "caput" deste artigo, que ainda não tiverem sido convertidas em direito de construir, poderão ser negociadas a critério da Prefeitura, desde que sejam atendidas todas as condições estabelecidas nesta Seção, para o lote que passará a receber o Potencial Construtivo Adicional.

§ 2º Apresentada solicitação de transferência da certidão para outro lote, o Executivo:

a) verificará se o lote para o qual se pretende transferir a certidão localiza-se em áreas passíveis de aplicação do instrumento e se há estoque disponível;

b) determinará o novo potencial construtivo adicional por meio da relação entre os valores dos lotes calculada, utilizando-se os valores que



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

constam para o metro quadrado de terreno na Planta Genérica de Valores – PGV ou no especificado nesta lei.

Art. 23 O processo de aprovação dos projetos deve obedecer a seguinte sequência:

I - apresentação do projeto, memorial descritivo e a certidão atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - aprovação do projeto com a emissão do Alvará de Execução;

III - após a execução das obras deverá ser solicitado o auto de conclusão;

IV – concluídas as obras, a Prefeitura emitirá o auto de conclusão.

Parágrafo Único - Os empreendimentos localizados em lotes ou glebas com área superior a 1.500,00 (mil e quinhentos) metros quadrados deverão ser dotados de dispositivos de retenção de águas pluviais por um período mínimo de 30 (trinta) minutos.

SEÇÃO IV DOS LOTEAMENTOS COM ACESSO CONTROLADO

Art. 24 Em loteamentos com projeto submetido à análise da Prefeitura poderá haver controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que sejam desprovidos de vias destinadas a tráfego de travessia e seja constituída pessoa jurídica que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias e dos equipamentos e serviços coletivos no interior do setor com acesso controlado.

SEÇÃO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25 As disposições desta Seção também se aplicam a Zona de Urbanização Específica – ZUE – Desenvolvimento Econômico.



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

Art. 26 Não serão computados no índice de aproveitamento e no número de pavimentos, os subsolos, sobrelojas e pavimentos sob pilotis, quando abertos e livres no mínimo em 80% (oitenta por cento) de sua área.

Art. 27 No cômputo do gabarito, a altura máxima será de 100,00 (cem) metros do nível de soleira.

§ 1º Será considerado pavimento térreo aquele localizado no nível de soleira para a via de maior hierarquia.

§ 2º Os pavimentos térreo e pilotis serão implantados sempre ao rés do chão ou na cota intermediária definida pela diferença entre os níveis máximo e mínimo.

Art. 28 A hierarquia do sistema viário deverá respeitar a seguinte configuração, considerando a dimensão mínima de alinhamento a alinhamento:

I - estrutural: 16,00 m com 9,00 m de faixa de rolamento;

II - arterial: 13,00 m com 7,00 m de faixa de rolamento;

III - coletora: 11,00 m com 6,00 m de faixa de rolamento;

IV - local: 6,00 m com 3,00 m de faixa de rolamento.

Art. 29 O Gabarito que consta do Quadro I do artigo 69 da Lei Complementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, para a ZUE – Desenvolvimento Econômico e ZUE – Ocupação Estratégica que são lindeiras a Rodovia Castelo Branco será de 100,00 (cem) metros.

Art. 30 Os centros comerciais e shopping centers situados na ZUE – Desenvolvimento Econômico e ZUE – Ocupação Estratégica, que são lindeiras a Rodovia Castelo Branco, deverão ter uma vaga para estacionamento para cada 60 metros quadrados de construção ou fração.

Art. 31 Na Área Rural situada na ZUE – Desenvolvimento Econômico e ZUE – Ocupação Estratégica, que são lindeiras a Rodovia Castelo Branco, estabelecimentos isolados que não constituem uso rural e que não são adequados às áreas mais densamente povoadas, como, por exemplo, depósitos de materiais perigosos, cemitérios, usinas de tratamento de lixo, aeródromos, incluindo-se aeroportos privados de passageiros, entre outros, serão permitidos os usos, sendo que a



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

área continuará caracterizada como rural para todos os fins, porém sujeitos a legislação municipal aplicável.

Art. 2.º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Comissões "Dr. Júlio Arantes de Freitas",
23 de Julho de 2012.


ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA
Presidente


ETELVINO NOGUEIRA
Vice-Presidente

JOÃO PAULO DE OLIVEIRA
Secretário



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002-E,
DE 27 DE JUNHO DE 2012.**

AUTÓGRAFO nº 3.798, de 23/07/2012

Lei nº

(De autoria do Poder Executivo)

**Dá nova redação a Lei Complementar nº 48, de
08/08/2008 e dá outras providências.**

O Prefeito da Estância Turística de São Roque no
uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal da Estância Tu-
rística de São Roque decreta e ele promulga a se-
guinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 48, de 8 de agosto de
2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

*Art. 1º Fica estabelecido o Plano de Urbanização Es-
pecífico para a Zona de Ocupação Estratégica da Macrozona de Urbanização Específi-
ca.*

*§ 1º A Zona de Urbanização Específica - ZUE - Ocu-
pação Estratégica, corresponde à área limdeira à Rodovia Castello Branco, na porção
sul, englobando sub-bacia com altas declividades com restrições a urbanização, desti-
nada ao desenvolvimento industrial e de atividades correlatas à rodovia com necessida-
de de formulação de plano de urbanização específico, o qual deverá ter como finalidade
principal o aproveitamento exemplar com observância da legislação ambiental vigente.*

*§ 2º Os usos admitidos na Zona de Urbanização Es-
pecífica - ZUE - Ocupação Estratégica são aqueles previstos no artigo 70 da Lei Com-
plementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, ficando incluídos nos Usos PGT – Pólos
Geradores de Tráfego de que trata o artigo 9º, inciso III, dessa Lei Complementar, ae-
ródromos civis e militares, públicos ou privados, bem como aeroportos privados de pas-
sageiros, teleféricos, comércios e serviços.*

Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447

Site: www.camarasoroque.sp.gov.br / E-mail: camarasoroque@camarasoroque.sp.gov.br

Cabinete do Prefeito
Renato N. U.
Rub. 2307/12
Silvia Cristina Silva
Gabinete do Prefeito
Aut. 1232

[Handwritten signature]



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

§ 3º Os projetos de aeródromos deverão ser apresentados com as aprovações dos órgãos competentes.

§ 4º Para o uso RL – Residencial em Lote – aplica-se o disposto nos incisos I a IV do artigo 11 da Lei Complementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, sendo que em relação ao Uso Residencial R5, do inciso V, será permitido o conjunto de dois ou mais prédios (edificações verticais com unidades habitacionais com mais de dois pavimentos), em lotes sem limite máximo de área.

§ 5º O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV a ser apresentado, quando o caso, deverá conter:

I – as características do empreendimento;

II – os impactos positivos e negativos previstos no empreendimento sobre o entorno do respectivo imóvel;

III – as soluções para minimizar ou eliminar os impactos negativos gerados, devendo os estudos abranger aspectos relacionados ao adensamento populacional, a geração de tráfego e alterações das condições de circulação, a geração de ruídos e o aumento da demanda por serviços públicos, como transporte, equipamentos comunitários e sistemas de saneamento básico.

Art. 2º Às disposições desta Lei Complementar aplicam-se os seguintes índices:

ZONA	TO	CA		TP	GABARITO (m)
		Básico	Máximo		
ZUE - Ocupação Estratégica	60%	1,2	3,6	30%	100

Art. 3º O coeficiente de aproveitamento máximo 3,6 poderá ser exercido pelo lote receptor mediante recebimento de potencial construtivo resultante da transferência do saldo do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado pelo lote doador.

Art. 4º O potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante transferência será limitado:

Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447

Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br / E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

I - nos lotes doadores pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico;

II - nos lotes receptores pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo;

III - pelo Estoque de Potencial Construtivo Total.

Art. 5º O Executivo autorizará o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local, ou alienar mediante ato válido, o direito de construir previsto no Plano Diretor.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário quando o imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 2º Nas áreas onde este plano de urbanização específica definir coeficientes de aproveitamento inferiores ao básico, o Executivo poderá autorizar o proprietário a transferir o potencial construtivo remanescente para outro imóvel localizado dentro da mesma zona.

§ 3º No ato de aprovação da edificação, o proprietário averbará na matrícula respectiva do Cartório Imobiliário o potencial construtivo remanescente passível de transferência.

Art. 6º O potencial construtivo passível de transferência será calculado mediante a seguinte fórmula:

$$V_r \times A_r = V_c \times A_c$$

ou seja,

$$A_c = (V_r \times A_r) / V_c$$

Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447

Site: www.camaraaoroque.sp.gov.br / E-mail: camaraaoroque@camaraaoroque.sp.gov.br



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

onde:

Ar é a Área sobre a qual poderá ser calculado o potencial construtivo do terreno de destino;

Vc é o Valor Venal do m² do terreno de origem;

Ac é a Área Construída Potencial a ser transferida do terreno de origem e;

Vr é o Valor Venal do m² do terreno de destino.

Parágrafo Único – Caso um ou ambos imóveis não estejam lançados na Planta Genérica de Valores, deve-se considerar valor venal equivalente, ou seja, Vc = Vr.

Art. 7º O estoque de potencial construtivo total para esta zona é fixado por esta Lei Complementar e calculado pela seguinte fórmula:

$$Epc = \text{Área da Zona} \times CA \text{ Básico} \times 0,70$$

Art. 8º O estoque de potencial construtivo remanescente será periodicamente reavaliado com o objetivo de instruir os novos processos de urbanização.

SEÇÃO I

DAS NORMAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 9º O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido na forma de loteamento e desmembramento, inclusive para terrenos que apresentarem declividade superior a 30% (trinta por cento).

Parágrafo Único - O parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos que apresentarem declividade superior a 30% (trinta por cento) é condicionada à adoção pelo parcelador de expedientes de engenharia que não concorram para a desestabilização geotécnica de encostas.

Art. 10 As limitações referentes ao parcelamento do solo são as seguintes:



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

ZONA	Sistema Viário (%)	Área Verde (%)	Área Institucional (%)	Área para Habitação de interesse social ou equivalente (%)	Lote mínimo (m ²)
ZUE – Ocupação Estratégica	Máx. 12%	Mín. 2% Máx. 10%		Mín. 2% Máx. 10%	5.000 (industrial) 1.000 (residencial)

Art. 11 A destinação de área para sistema viário público não poderá ser superior a 12% (doze por cento) da área total da gleba.

§ 1º Nas glebas com declividade média superior a 30% (trinta por cento), o parcelador poderá destinar área para o sistema viário atingindo 15% (quinze por cento) quando no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área apresentar faixa de rolamento entre 3,00 (três) e 10,00 (dez) metros.

§ 2º As faixas destinadas a ciclovias, passagens e calçadas não serão consideradas no cálculo do sistema viário, com exceção do passeio mínimo de 1,50 metros de cada lado da via, o que poderá ser adotado, também, 3,00 m apenas de um lado da via.

Art. 12 As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão:

I - garantir a continuidade de vias coletoras ou de categoria superior, existentes ou projetadas pelo Poder Público, conforme diretrizes expedidas pela Prefeitura e,

II - adotar seções-tipo indicadas no ato da expedição de diretrizes pela Prefeitura.

Art. 13 As áreas públicas destinadas a espaços livres de uso comum deverão, a critério da Prefeitura, ser parcial ou totalmente substituída por outras, localizadas fora da gleba a ser parcelada, porém nas proximidades das áreas em questão, ou em áreas abrangidas pelos relatórios de impacto de vizinhança.

Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447

Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br / E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque
Vereador Dr. Júlio de Lucca

§ 1º A nova destinação de área pública será calculada segundo a seguinte fórmula:

$$Vd \times Ad = Vr \times Ar$$

ou seja,

$$Ar = (Vd \times Ad) / Vr$$

onde:

Vd é o Valor Venal do m² da gleba a ser parcelada;

Ad corresponde a área pública a ser doada;

Vr é o Valor Venal do m² do terreno receptor;

Ar é a Área do terreno receptor.

§ 2º Caso um ou ambos imóveis não estejam lançados na Planta Genérica de Valores, deve-se considerar valor venal equivalente, ou seja, Vd = Vr.

§ 3º As faixas "non edificandi" ao longo de corpos d'água poderão ser computadas como espaços livres, com exceção das áreas de preservação permanente, e terão as larguras mínimas de cada lado estabelecidas na legislação vigente.

§ 4º As áreas do entorno, que sofreram parcelamentos irregulares, terão prioridade da Prefeitura Municipal da Estância Turística de São Roque para substituição.

Art. 14 Nos loteamentos será obrigatória a doação de área para a implantação de habitação de interesse social ou equivalente.

§ 1º A critério do Executivo, a doação de área também poderá ser viabilizada para implantação de distritos industriais, desde que localizada em área permitida pelo Plano Diretor e que não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da área a ser doada.



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

§ 2º Esta reserva fundiária será implementada nas áreas receptoras de habitação de interesse social ou equivalente nas Áreas de Especial Interesse Social e será calculada segundo a seguinte equação:

$$Vg \times Ag = Vd \times Ad$$

ou seja,

$$Ad = (Vg \times Ag) / Vd$$

onde:

Vg é o valor venal do m² da gleba a ser parcelada;

Ag corresponde a área da gleba a ser parcelada;

Vd é o valor venal do m² do terreno/gleba a ser doada;

Ad é a Área do terreno/gleba a ser doada.

§ 3º Caso um ou ambos imóveis não estejam lançados na Planta Genérica de Valores, deve-se considerar valor venal equivalente, ou seja, $Vg = Vd$.

§ 4º A critério do Executivo, a doação de área para habitação de interesse social ou equivalente poderá ser viabilizada na forma de imóvel, habitação ou imóvel e habitação, ou ainda em forma de contraprestação pecuniária, respeitado o disposto no artigo 10 e considerando-se o respectivo valor venal.

§ 5º Sendo utilizado o disposto no parágrafo anterior, a contraprestação pecuniária deverá ser investida em áreas próximas a Zona de Urbanização Específica - ZUE - Ocupação Estratégica de que trata o § 1º do artigo 1º desta Lei Complementar.

Art. 15 O recuo frontal e de fundos será dispensável quando:

I - o lote tenha frente para via pavimentada e dotada de sistema de drenagem de águas pluviais, e



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

II - as águas pluviais captadas no lote e nas respectivas edificações sejam conduzidas em tubulações ao sistema público de drenagem.

Art. 16 Para serem considerados edificáveis para fins urbanos, os lotes resultantes de parcelamento deverão ser servidos da infraestrutura básica, a saber:

I - rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;

II - dispositivos de escoamento de águas pluviais;

III - rede de abastecimento de água potável ou solução individual;

IV - rede de esgotamento sanitário com tratamento de esgoto condominial.

Art. 17 A infraestrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender também:

a) pavimentação do leito das vias;

b) passeios pavimentados ou verdes;

c) rede de iluminação pública;

d) estruturas de contenção em todos os locais sujeitos a instabilidades geotécnicas e cobertura vegetal em taludes;

e) arborização de ruas e das áreas verdes públicas mediante plantio, onde não houver vegetação.

SEÇÃO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

Art. 18 O processo de aprovação de projetos de loteamento e das respectivas obras deve obedecer ao disposto no artigo 36 da Lei Complementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, sendo de quatro anos o prazo máximo para execução das obras de infraestrutura (artigo 9º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979).

SEÇÃO III

DAS EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

Art. 19 Os projetos de empreendimentos que impliquem a implantação de edificações em regime de condomínio ou de propriedade indivisa deverão ser apresentados à Prefeitura para aprovação.

Art. 20 Nenhum conjunto de edificações poderá ser construído em glebas que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

I - coberta por vegetação protegida pelo disposto na legislação ambiental;

II - localizada em área de preservação ambiental;

III - alagadiço e sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

IV - presença de material nocivo à saúde, sem que o terreno seja previamente saneado;

V - inadequado à edificação devido a condições geológicas.

Art. 21 Em qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, o Coeficiente de Aproveitamento (CA) poderá atingir seu valor máximo mediante transferência de potencial construtivo proveniente de outra gleba, considerando o estoque de potencial construtivo vigente no momento da aprovação.

Art. 22 Quando o Potencial Construtivo Adicional for solicitado diretamente vinculado à aprovação de projeto de edificação, o Executivo poderá expedir Certidão de Transferência de Potencial Construtivo Adicional vinculada a



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

determinado lote ou lotes, que será convertida em direito de construir com a aprovação do respectivo projeto de edificação.

§ 1º As certidões expedidas na forma que dispõe o "caput" deste artigo, que ainda não tiverem sido convertidas em direito de construir, poderão ser negociadas a critério da Prefeitura, desde que sejam atendidas todas as condições estabelecidas nesta Seção, para o lote que passará a receber o Potencial Construtivo Adicional.

§ 2º Apresentada solicitação de transferência da certidão para outro lote, o Executivo:

a) verificará se o lote para o qual se pretende transferir a certidão localiza-se em áreas passíveis de aplicação do instrumento e se há estoque disponível;

b) determinará o novo potencial construtivo adicional por meio da relação entre os valores dos lotes calculada, utilizando-se os valores que constam para o metro quadrado de terreno na Planta Genérica de Valores – PGV ou no especificado nesta lei.

Art. 23 O processo de aprovação dos projetos deve obedecer a seguinte sequência:

I - apresentação do projeto, memorial descritivo e a certidão atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - aprovação do projeto com a emissão do Alvará de Execução;

III - após a execução das obras deverá ser solicitado o auto de conclusão;

IV - concluídas as obras, a Prefeitura emitirá o auto de conclusão.

Parágrafo Único - Os empreendimentos localizados em lotes ou glebas com área superior a 1.500,00 (mil e quinhentos) metros quadrados deverão ser dotados de dispositivos de retenção de águas pluviais por um período mínimo de 30 (trinta) minutos.



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque
Vereador Dr. Júlio de Lucca

SEÇÃO IV

DOS LOTEAMENTOS COM ACESSO CONTROLADO

Art. 24 Em loteamentos com projeto submetido à análise da Prefeitura poderá haver controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que sejam desprovidos de vias destinadas a tráfego de travessia e seja constituída pessoa jurídica que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias e dos equipamentos e serviços coletivos no interior do setor com acesso controlado.

SEÇÃO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25 As disposições desta Seção também se aplicam a Zona de Urbanização Específica – ZUE – Desenvolvimento Econômico.

Art. 26 Não serão computados no índice de aproveitamento e no número de pavimentos, os subsolos, sobrelojas e pavimentos sob pilotis, quando abertos e livres no mínimo em 80% (oitenta por cento) de sua área.

Art. 27 No cômputo do gabarito, a altura máxima será de 100,00 (cem) metros do nível de soleira.

§ 1º Será considerado pavimento térreo aquele localizado no nível de soleira para a via de maior hierarquia.

§ 2º Os pavimentos térreo e pilotis serão implantados sempre ao rés do chão ou na cota intermediária definida pela diferença entre os níveis máximo e mínimo.

Art. 28 A hierarquia do sistema viário deverá respeitar a seguinte configuração, considerando a dimensão mínima de alinhamento a alinhamento:

I - estrutural: 16,00 m com 9,00 m de faixa de rolamento;

II - arterial: 13,00 m com 7,00 m de faixa de rolamento;



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Vereador Dr. Júlio de Lucca

to;

III - coletora: 11,00 m com 6,00 m de faixa de rolamen-

IV - local: 6,00 m com 3,00 m de faixa de rolamento.

Art. 29 O Gabarito que consta do Quadro I do artigo 69 da Lei Complementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, para a ZUE – Desenvolvimento Econômico e ZUE – Ocupação Estratégica que são lindeiras a Rodovia Castelo Branco será de 100,00 (cem) metros.

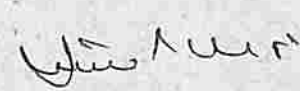
Art. 30 Os centros comerciais e shopping centers situados na ZUE – Desenvolvimento Econômico e ZUE – Ocupação Estratégica, que são lindeiras a Rodovia Castelo Branco, deverão ter uma vaga para estacionamento para cada 60 metros quadrados de construção ou fração.

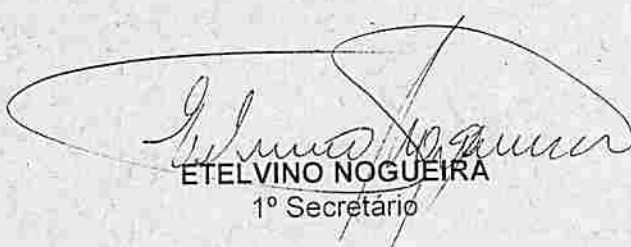
Art. 31 Na Área Rural situada na ZUE – Desenvolvimento Econômico e ZUE – Ocupação Estratégica, que são lindeiras a Rodovia Castelo Branco, estabelecimentos isolados que não constituem uso rural e que não são adequados às áreas mais densamente povoadas, como, por exemplo, depósitos de materiais perigosos, cemitérios, usinas de tratamento de lixo, aeródromos, incluindo-se aeroportos privados de passageiros, entre outros, serão permitidos os usos, sendo que a área continuará caracterizada como rural para todos os fins, porém sujeitos a legislação municipal aplicável.

Art. 2.º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Aprovado na 17ª Sessão Extraordinária, de 23/07/2012


ALFREDO FERNANDES ESTRADA
Presidente


JÚLIO ANTONIO MARIANO
Vice-Presidente


ETELVINO NOGUEIRA
1º Secretário

RODRIGO NUNES DE OLIVEIRA
2º Secretário

Publicado no Jornal "Economia"
n.º 699 fls. 6-9210 dia 27/07/12
Ato Normativo Lei Complementar n.º 65

Claudio Marques Jr.
Claudio Marques Júnior
Assistente Parlamentar