



OFÍCIO VEREADOR Nº 1681/2022

São Roque, 26 de agosto de 2022.

Ilustríssima Senhora,

Tenho pelo presente a grata satisfação em cumprimentá-la e na oportunidade cordialmente convidar Vossa Senhoria para participar de **reunião da Comissão Permanente de Educação, Cultura, Lazer, Turismo e Meio Ambiente**, a realizar-se no dia **30 de agosto de 2022 (terça-feira), às 14 horas**, nas dependências da Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque.

A reunião tem por objetivo a busca de informações, esclarecimentos de dúvidas e a ampliação no diálogo em relação ao Projeto de Lei Complementar nº 06-E, de 22 de agosto de 2022, o qual "Altera a Lei Complementar nº106, de 07 de outubro de 2020 e dá outras providências" (anexo). O referido Projeto encontra-se sob análise da Comissão Permanente de Educação, Cultura, Lazer, Turismo e Meio Ambiente, a qual entendeu por bem encaminhar o presente convite a Vossa Senhoria.

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,

PAULO ROGÉRIO NOGGERINI JÚNIOR
(PAULO JUVENTUDE)
Presidente da CECLTMA
Vereador

À

Ilustríssima Senhor

ADRIANA A. CRUZ

MD. Presidente do CONCIDADE - Conselho da cidade de São Roque.
Rua Duque de Caxias nº146, Centro, São Roque - SP. CEP: 18.130-150
concidade@saoroque.sp.gov.br

PROTOCOLO Nº CETS 26/08/2022 - 09:17 10762/2022



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

**MENSAGEM DE PROJETO DE LEI
COMPLEMENTAR Nº 06, de 22/08/2022**

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a honra de enviar à apreciação desta Casa de Leis a presente proposta que altera a Lei Complementar n.º 106 de 07 de outubro de 2020, que dispõe sobre a permissão da criação de Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque e dá outras providências.

Essencial para o bom desenvolvimento de uma cidade, o planejamento urbano tem o papel de analisar a configuração estrutural e organizacional de uma localidade. Vários fatores entram na lista desse planejamento, como saneamento, transporte, educação, crescimento demográfico e mobilidade.

Neste sentido, visando planejar o meio urbano com qualidade, enviamos a referida alteração da lei complementar que dispõe sobre Condomínios de Lote em Área Urbana, que teve recente apreciação e validação no Conselho da Cidade (CONCIDADE) em reunião ordinária e extraordinária.

Destarte, sabendo que vias fechadas por longos muros não proporcionam mais segurança aos munícipes e prejudicam a qualidade urbanísticas das vias ao entorno dos condomínios; sugerimos as alterações que trarão a possibilidade de faixas verdes entre a via e os muros, fachadas ativas de uso misto ou comerciais e alças de acesso para as portarias, evitando congestionamento na entrada de veículos, ruas desertas e inseguras.

Ademais, as faixas verdes poderão receber a implantação de passeios públicos, pista de caminhada, ciclovia, arborização, pontos de ônibus, bancas entre outros equipamentos que possibilitem aos munícipes segurança para transitarem e ruas com qualidade urbanística.

Outrossim, atualmente o fechamento máximo em 50.000,00 m² indica tal condição urbanística restritiva acerca dos projetos de condomínio de lotes, inviabiliza ambientalmente, urbanisticamente e economicamente grande parte dos empreendimentos devido a existência neste Município de muitas áreas ambientalmente protegidas pela legislação pátria, ensejando a diminuição do potencial útil de edificação dos projetos.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

Por conseguinte, o condomínio com até 200.000,00m² proporcionará a realização de projetos com maior qualidade urbanística, vez que possibilitará vias e calçadas mais largas, lotes maiores e praças bem planejados, da mesma forma, possibilitará a preservação de porções maiores de áreas verdes, bem como áreas de lazer melhor planejadas.

Ao ensejo, reitero a Vossa Excelência e aos demais membros desta Augusta Casa meus protestos de elevado apreço e distinta consideração, **requerendo para este projeto de lei os benefícios da tramitação sob regime de urgência**, nos termos do art. 191, inciso II e art. 195, do Regimento Interno dessa Augusta Casa de Leis.

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO
PREFEITO

Ao Excelentíssimo Senhor
Júlio Antonio Mariano
DD. Presidente da Câmara Municipal da
Estância Turística de São Roque - SP



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 06/2022 De 22 de agosto de 2022

Altera a Lei Complementar n.º 106 de 07 de outubro de 2020 e dá outras providências.

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

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º O inciso VIII do art. 4º, da Lei Complementar n.º 106 de 07 de outubro de 2020, passa a vigor com a seguinte redação:

“Art. 4º (...)

(...)

VIII - Espaço livre de uso público: aqueles referentes à implantação de equipamentos públicos, de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social, faixas verdes entre a via oficial e o muro do condomínio e as áreas verdes com frente para via pública oficial; ”

Art. 2º A alínea “a” do inciso II, do art. 7º, da Lei Complementar n.º 106 de 07 de outubro de 2020, passa a vigor com a seguinte redação:

“Art. 7º (...)

II- (...)

a) deverá ter o limite de fechamento em 200.000,00m²; ”

Art. 3º O art. 8º, da Lei Complementar n.º 106 de 07 de outubro de 2020, passa a vigor acrescido do seguinte parágrafo:

“Art. 8º (...)

Parágrafo único. O acesso da via pública oficial para a portaria deve ser feito com alça de acesso de veículos recuada da via oficial. ”

Art. 4º O art. 11, da Lei Complementar n.º 106 de 07 de outubro de 2020, passa a vigor acrescido dos seguintes parágrafos:

“Art. 11 (...)



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

§ 6º Dispor de faixas verdes de 6 (seis) metros de largura de frente para toda a via oficial, para implantação de passeios públicos, pista de caminhada, ciclovia, arborização, pontos de ônibus, bancas entre outros equipamentos que evitem uma via fechada somente por muros.

§ 7º A obrigatoriedade do disposto no parágrafo anterior não se aplica aos espaços em que houver fachadas ativas de usos mistos ou comerciais de frente a via oficial.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

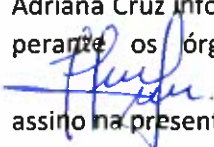
MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
PREFEITO

ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DA CIDADE

Na data de **11 de julho de 2022**, na Casa dos Conselhos situada na rua Duque de Caxias nº146 - Centro, reuniu-se ordinariamente o Conselho da Estância Turística de São Roque com a participação dos seguintes representantes: da Iniciativa Privada: José Eduardo Charbel pelo SINDUSVINHO; Representantes da Sociedade Civil: Adriana Abrahão Cruz pela ASSEA, Deborah Abrahão Cruz pela União dos Moradores do Mombaça; Representante da Iniciativa Privada: Vinício César Pensa pela AISAM e representantes da Prefeitura de São Roque: Efraim Luís da Silva Chefe da Divisão de Urbanismo, Carlos Américo Kogl Chefe de Divisão de Projetos, Rafael Faria de Lima Chefe do Núcleo de Regularização Imobiliária e Cadastral e Evandro Nogueira Kaam Chefe de Divisão de Engenharia; totalizando oito membros do Conselho. A sessão foi aberta às 18h30 em segunda chamada pela presidente do CONCIDADE a Sra. Adriana Abrahão Cruz que solicitou que ao secretário Efraim Silva para fazer a leitura da ATA da reunião ordinária do dia 09 de maio de 2022, após leitura Evandro Kaam sugeriu a inclusão do endereço da Casa dos conselhos no início da ATA, e em comum acordo essa indicação do endereço será inserido na ATA da presente reunião, após por unanimidade a ATA foi aprovada. Conforme previsto no item 3 da pauta, referente ao decreto de nomeação dos cargos do CONCIDADE, verificou-se que até a presente data não houve a publicação, em acordo será questionado o andamento deste decreto ao dr. Yan Soares de Sampaio Nascimento membro do conselho e Assessor Consultor da Prefeitura; Em seguida foi apresentado pela presidente Adriana Cruz o novo e-mail do CONCIDADE, como seguinte endereço: concidade@saoroque.sp.gov.br, e informou que a presidente e o secretário possuem a senha e acesso ao e-mail; O próximo item tratou das respostas dos três ofícios enviados a prefeitura, o primeiro ofício sobre o andamento do Plano Diretor até a data da reunião não foi respondido, o segundo ofício trata sobre o Fundo Municipal da Outorga Onerosa e Pecúnia, não houve resposta da prefeitura, porém, a Câmara de vereadores aprovou a criação do Fundo municipal e encerrando, o último ofício foi respondido com a criação do e-mail do CONCIDADE; Vinício Pensa solicitou a palavra e pediu que os membros se apresentassem, a presidente acatou e todos se apresentaram; Dando continuidade a presidente Adriana Cruz entregou oficialmente a carta de agradecimento para a ASSEA pelos anos em que cedeu espaço para a realização das reuniões do CONCIDADE, o presidente da ASSEA Evandro Nogueira Kaam recebeu e fez a leitura da carta e conclui agradecendo ao conselho, a carta para ACIA será entregue na próxima reunião para o seu representante; Na sequência o item 7 da pauta que trata sobre a formação do grupo de Whatsapp do Fórum do CONCIDADE foi adiada a discussão para a próxima reunião; a presidente adiou também para a próxima reunião a Formação da Câmara Técnica de alteração do regimento interno do Conselho; A presidente Adriana Cruz

apresentou o Projeto de Lei 60/2022 que foi aprovado pela Câmara de vereadores e até o momento não foi sancionado pelo Prefeito, foi proposto a verificação com o dr. Yan sobre a sanção, após sancionada o conselho deve escolher dois membros conselheiros para compor os integrantes do Fundo, a presidente fez leitura do artigo onde cita os tipos recursos que compõem este fundo; Adriana Cruz informa que recebeu um e-mail com uma sugestão para alteração do Plano Diretor, Após leitura verificou-se que trata-se de alteração de zoneamento na Lei Complementar 40, a requerente solicita que o Bairro dos Vinhedos I, II e III tenha o zoneamento ajustado na área regularizada e mantido nas áreas envoltórias, sobre o tema o secretário Efraim Silva informou que umas das propostas para revisão trata dos ajustes nos zoneamentos dos núcleos regularizados, ao qual não conferem com os índices mínimos exigidos pelo zoneamento pertencentes; Foi sugerido por todos, que seja informado em resposta ao e-mail, que a requerente deve protocolar o pedido de alteração na prefeitura, a presidente sugeriu compilar todas as propostas que forem encaminhadas ao CONCIDADE e protocolar na prefeitura, Evandro Kaam propôs enviar resposta automática para protocolar na prefeitura, tal sugestão foi apoiada por todos os conselheiros; Como ultimo item da pauta, foi apresentada para conhecimento do conselheiro a sugestão de alteração da Lei Complementar 106/2020 – Lei de Condomínio de Lotes enviada pela prefeitura, o Arquiteto Efraim Silva a pedido da Presidente Adriana Cruz esclareceu os motivos para a alteração, relatou que atualmente o município de São Roque possui muitas áreas ambientalmente protegidas pela legislação, o que torna restritivo a implantação de condomínio de lotes em área até 50.000,00 m². O aumento dessa área para 200.000,00 m² proporcionará a implantação de condomínios com uma maior qualidade urbanísticas, viabilizando glebas que antes seriam prejudicadas pela falta de área útil para o empreendimento. A ampliação trará muitos benefícios na implantação de vias e calçadas, possibilitando traçados que garantam a preservação e criação de áreas verdes e de lazer; A presidente Adriana relata sobre o limite de 50.000,00 m² questionados na época da aprovação, o Dr. Rafael Lima fala sobre o limite de fechamento, indicando que a escolha foi atrelada ao limite de dispensa do GRAPROHAB, e que desconhece no Plano diretor algum impedimento em relação ao aumento do limite máximo de fechamento; José Eduardo Charbel questiona sobre o rio em frente ao novo loteamento em construção no início da Estrada do Vinho, Efraim esclarece as dúvidas do projeto aprovado, Charbel explica sobre a idéia de embelezamento da estrada e sobre a intenção de saídas das oficinas, Efraim explica sobre as conexões da nova via com a existente; Adriana Cruz pergunta sobre o lote mínimo dos condomínios de Edifício, e cita que nos condomínios de Lotes na macrozona de urbanização Especifica é de no mínimo 360m², Dr. Rafael Lima explica que as modalidade de condomínios de Lotes e Edifício não podem ser tratados da mesma maneira, pois ambos possuem regras específicas para registro; Adriana sugere que seja consultado o oficial do cartório sobre o entendimento da lei de condomínio de



Lotes e edificação no ato do registro; Os conselheiros concordaram com a alteração do limite de fechamento, Adriana sugeriu que os membros que faltaram a reunião possam ter um esclarecimento sobre a proposta através dos motivos apresentados pelo secretário na presente ata, a presidente sugere que seja analisada a questão das vias ao entorno dos condomínios, para que não se crie vias fechadas por muros, o secretário Efraim informou que essa questão pode ser vista na revisão do Plano Diretor, Adriana Cruz relata que o tempo entre a aprovação da alteração na Lei de Condomínio de Lotes e a aprovação do Plano Diretor podem ser aprovados empreendimentos que tragam danos urbanísticos irreversíveis, para isso sugere o envio de um ofício em resposta a alteração da lei, para acrescentar a questão da inclusão de faixas verdes de 5 a 8 metros paralelas as vias envoltórias para a destinação de pista de caminhada e ciclovias, criação de fachadas ativas e estabelecimentos comerciais, alças de acesso a portaria, evitando congestionamento na via principal, informa que as faixas verdes devem ser parte da área verde a ser destinada como doação; Vinício Pensa relata sobre os problemas causados pela falta da implantação desses instrumentos urbanísticos na cidade de Cotia, onde o crescimento da cidade de forma não organizada e planejada trouxe prejuízos irreversíveis o que causa insegurança a população; Por unanimidade todos aprovaram a alteração da lei e envio do ofício com sugestão da inclusão das fachadas ativas e corredores verdes paralelos as vias, tal sugestão de ofício será estendida para o condomínio Edilício; A proposta do ofício será elaborada e apresentada para aprovação do conselho e se necessário será agendada uma reunião extraordinária; Vinício Pensa pergunta sobre a porcentagem de 50% em APA e é informado que não cabe ao município tratar dos índices de permeabilidade referente a Área de Proteção Ambiental de Itupararanga; José Charbel pergunta sobre o terreno na rua José Alembick que é cortado por um córrego, Adriana Cruz informa que o proprietário pode fazer a descaracterização da APP perante os órgãos competentes; A reunião encerrou-se às 19h43. Eu  Efraim Luis da Silva, Secretário do CONCIDADE, lavrei e assino na presente ata.

São Roque, 11 de julho de 2022

O CONCIDADE sugeriu alterações na Lei Complementar 106/2020 que Dispõe sobre a criação de fachadas ativas, corredores verdes e alças de acesso para Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque.

Motivos: Evitar vias fechadas por longos muros que não proporcione segurança e prejudica as questões de qualidade urbanísticas das vias ao entorno dos condomínios.

Essas alterações trarão a possibilidade de faixas verdes entre a via e os muros, fachadas ativas de uso misto ou comerciais e alças de acesso para as portarias, evitando congestionamento na entrada de veículos, ruas desertas e inseguras.

As faixas verdes poderão receber a implantação de passeios públicos, pista de caminhada, ciclovia, arborização, pontos de ônibus, bancas entre outros equipamentos que possibilitem aos munícipes segurança e ruas com qualidade urbanística.

Abaixo seguem imagens que demonstram as situações negativas a serem evitadas com essas modificações na legislação e imagens com as soluções implantadas.

EXEMPLOS NEGATIVOS E POSITIVOS COM FOTOS:

NEGATIVO - Vias sem faixas verdes e com muros extensos, gerando vias inseguras e sem qualidade urbanística.



Via na cidade de São Roque



Via na cidade de São Roque



Via na cidade de São Roque

POSITIVO - Vias com faixas verdes e com muros extensos afastados da via, possibilitando a implantação de equipamentos como pontos de ônibus, bancas, ciclovias e passeios públicos com mais segurança e qualidade urbanística.



Faixa verde com passeio e arborização - Via na cidade de Barueri



Faixa verde com ponto de ônibus - Via na cidade de Barueri



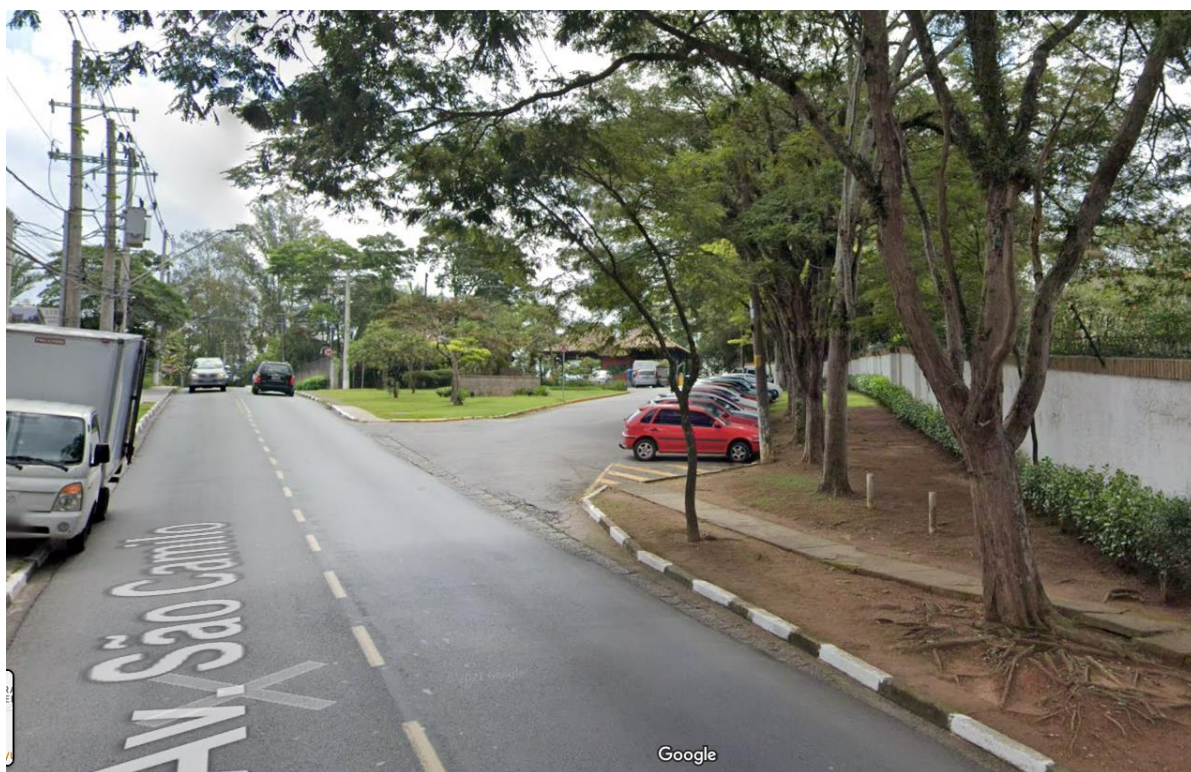
Faixas verdes com banca e vagas de veículos - Via na cidade de Barueri

NEGATIVO – Portaria sem alça de acesso, gerando congestionamento de veículos na via oficial durante os horários de pico.



Via na cidade de São Roque

POSITIVO – Portaria com alça de acesso, vagas de veículos para visitantes, passeio publico e arborização.



Alça de acesso para portaria na cidade de Cotia