



# 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 03/2023

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a honra de enviar à apreciação desta Nobre Câmara Municipal o presente Projeto de Lei Complementar, que trata da revisão da Lei Complementar n.º 40 de 2006, que dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo e dá outras providências, projeto este elaborado de forma participativa.

Esta propositura visa adequar a realidade do Município, haja vista que a Lei Complementar n.º 40 de 2006 deveria ser revista em conjunto com o Plano Diretor do Município (Lei Complementar n.º 39 de 2006), procedimento que não foi levado a efeito no decorrer dos últimos 17 (dezessete) anos, sendo imprescindível e urgente a sua atualização, envolvendo diretrizes, o crescimento ordenado, a valorização turística, a disciplina da área rural e o respeito à ordem urbanística, ambiental e jurídica.

Em breve síntese, a política urbana desta Municipalidade, no panorama atual, encontra-se defasada em razão da ausência de atualização das normas legais de parcelamento do solo, que não acompanharam o desenvolvimento social, econômico e ambiental da população sãoroquense, sendo a legislação atual, verdadeiro entrave aos atuais usos e atividades demandados pelos cidadãos do Município da Estância Turística de São Roque.

O presente Projeto de Lei foi objeto de ampla e notória participação popular, exercida através das consultas feitas aos Conselhos Municipais, em especial ao Conselho da Cidade de São Roque, momento em que puderam expor suas sugestões e críticas acerca do material dos estudos.

Ademais, foram realizadas o total de 3 (três) audiências públicas, possibilitando a participação dos cidadãos, em que foi apresentado o estudo elaborado por esta Municipalidade, oportunizando os presentes a se manifestarem sobre as alterações desta Lei.

O Projeto de Lei traz como principais inovações, a **adequação da Zona Rural**, haja vista a existência de parcelamentos irregulares e clandestinos do solo, sendo necessária a adoção de parâmetros urbanísticos a fim de promover maior controle, fiscalização e crescimento ordenado, justamente para a proteção da Área de Proteção Ambiental da Represa de Itupararanga, incluindo-os em **zoneamento específico de proteção de recursos hídricos**; a adoção de **maiores Taxas de Permeabilidade** com a finalidade de parcelamento do solo, computando-se a permeabilidade além da exigida para cada lote.

Diante disso, convido os nobres Vereadores a apoiar esta Propositura para dar um passo fundamental em direção à justiça tributária e social, tendo em vista a atual crise econômica pela qual estamos passando.



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

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

Ao ensejo, reitero a Vossa Excelência e aos demais membros desta Augusta Casa meus votos de elevada estima e distinta consideração, **requerendo para este Projeto de Lei Complementar os benefícios da tramitação sob regime de urgência**, nos termos do art. 191, inciso II e art. 195, do Regimento Interno da Câmara Municipal.

**MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO**  
**PREFEITO**

**Ao Excelentíssimo Senhor**  
**Rafael Tanzi de Araújo**  
**DD. Presidente da Egrégia 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 03/2023**  
**De 26 de junho de 2023**

**Altera a Lei Complementar Nº 40, de 08 de novembro de 2006.**

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 Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar n.º 40, de 08 de novembro de 2006, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 3º Fazem parte integrante desta Lei Complementar os mapas referentes ao zoneamento (Anexo I) e respectivos memoriais descritivos (Anexo II).

Parágrafo único. Os mapas referentes ao zoneamento são:

Carta I – Macrozoneamento Municipal;  
Carta II – Zoneamentos da Macrozona de Urbanização Específica;  
Carta III – Zoneamentos da Macrozona de Consolidação Urbana;  
Carta IV - Zoneamentos da Macrozona de Consolidação Urbana – Sede;  
Carta V - Zoneamentos da Macrozona de Consolidação Urbana – Maylasky;  
Carta VI - Zoneamentos da Macrozona de Consolidação Urbana – São João Novo;  
Carta VII - Zoneamentos da Macrozona de Consolidação Urbana – Canguera;

Carta VIII – Corredores;

Carta IX - Áreas de Especial Interesse.”

“Art. 4º [...]



# **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

I - área de lazer e equipamentos coletivos - é a área, num empreendimento em condomínio especial, de uso comum dos condôminos, complementando as moradias através dos seguintes equipamentos: piscina, salão de festa, espaço gourmet, espaço fitness, playground, salão de jogos, brinquedoteca e similares;

II - área livre pública e de uso comum - é o terreno de propriedade pública e uso comum do povo, destinado exclusivamente à recreação, lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;

III - área ocupada - é a projeção horizontal das áreas construídas sobre o terreno;

IV - área permeável de um lote ou gleba - é a porção de terreno onde não há construção, calçamento ou estruturas subterrâneas capazes de obstruir a percolação das águas pluviais para o subsolo;

V - arruamento - é uma rede de vias de circulação de veículos ou pedestres, oficiais ou não;

VI – caixa viária - é a distância definida em projeto entre os dois alinhamentos prediais em oposição;

VII - coeficiente de aproveitamento - é a relação entre a área construída de uma ou mais edificações e a área do terreno a elas vinculado, desconsiderando para o seu cálculo as piscinas descobertas e áreas cobertas utilizadas para estacionamentos de veículos em residenciais multifamiliares, comércios, serviços e indústrias;

VIII - conjunto de edificações em condomínio - é o conjunto de duas ou mais edificações cujo regime de propriedade implica a existência de uma ou mais unidades autônomas e de áreas de uso e propriedade comum, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração do terreno e coisas comuns;

IX - conjunto de edificações em gleba - é o conjunto de duas ou mais edificações, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, implantado em gleba não previamente parcelada para fins urbanos;

X - desdobro de lote - é a divisão de um lote edificável para fins urbanos para formar dois ou mais lotes;

XI - desmembramento - é a subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XII - equipamentos comunitários - são equipamentos públicos comunitários as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços de educação, cultura, saúde, lazer, esporte, segurança pública e similares;



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

XIII - equipamentos urbanos - são equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

XIV – faixa de serviço – destinada à plantação de árvores, locação de postes de iluminação, floreiras, caixa de correios e lixeiras.

XV – faixa livre – área do passeio público destinada à circulação de pedestres.

XVI - faixa ou área não edificável ou “non aedificandi” - é a área de terreno onde não é permitida qualquer edificação;

XVII - gabarito - é a diferença de cota entre a soleira e o forro do pavimento habitável mais alto. No caso de terrenos em aclave, a referência deixa de ser a soleira e passa a ser o perfil natural do terreno;

XVIII - infraestrutura básica – é o sistema de equipamentos que fornecem serviços básicos, notadamente: rede viária, sistema de abastecimento de água potável, sistema de esgoto sanitário, escoamento de águas pluviais, distribuição de energia elétrica pública e domiciliar e iluminação pública, sempre em consonância com a Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XIX - infraestrutura essencial – é o sistema de equipamentos que fornecem sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar; soluções de drenagem, quando necessário; outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais, sempre em consonância com a Lei 13.465/17;

XX – leito carroçável – é a parte da caixa viária, de propriedade pública, destinada à circulação de veículos;

XXI - logradouro público - é o espaço de propriedade pública e de uso comum do povo, destinado às vias de circulação e espaços livres, podendo ser classificado em:

a) rua: espaço destinado à circulação de veículos e pedestres, com largura do leito carroçável de 9,00 (nove) metros a 19,99 (dezenove inteiros e noventa e nove centésimos) centímetros entre os alinhamentos. Para vias locais, sem saída, esta largura poderá ser de 6,00 (seis) metros, devendo nesse caso ser providas de balão de retorno;

b) avenida: espaço destinado à circulação de veículos e pedestres, com largura do leito carroçável igual ou superior a 20,00 (vinte) metros entre os alinhamentos;

c) travessa ou passagem: espaço destinado à circulação de veículos e pedestres, com largura do leito carroçável de 3,61 (três inteiros e sessenta e um centésimos) metros a 6,00 (seis) metros entre os alinhamentos;



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

d) calçada ou passeio público – é a parte da caixa viária, de propriedade pública, destinada à circulação de pedestres, com largura mínima de 2,00 (dois) metros entre os alinhamentos, sendo 0,80 (oitenta centésimos) metro de faixa de serviço e 1,20 (um inteiro e vinte centésimos) metro de faixa livre ou passeio com altura livre de 2,10 (dois inteiros e dez centésimos) metros. Deverá sempre ser assegurada a continuidade das faixas livres entre lotes;

e) viela: espaço destinado à circulação de pedestres, interligando dois logradouros sem acesso de lotes para ela, com largura de até 4,00 (quatro) metros entre os alinhamentos;

f) viela ou faixa sanitária: espaço destinado ao escoamento de águas pluviais e, eventualmente, circulação de pedestres, interligando dois logradouros, sem acesso de lotes para ela, com largura de até 4,00 (quatro) metros entre os alinhamentos;

g) balão de retorno ou “cul-de-sac”: alargamento da via de circulação que permita manobra de veículos, sendo o diâmetro mínimo de 14,00 (quatorze) metros;

h) passarela: logradouro constituído por elemento construtivo aéreo ou subterrâneo, destinado a permitir o deslocamento exclusivo de pedestres no sentido transversal à via de circulação de veículos;

i) praça: logradouro delimitado por vias de circulação e/ou pelo alinhamento dos imóveis, criado com o intuito de propiciar, em região urbana, espaços abertos, preferencialmente ajardinados e destinados ao lazer e à recreação comunitária;

j) parque: logradouro delimitado por vias de circulação e/ou por imóveis circunvizinhos com grandes dimensões e implantado com o propósito de propiciar a existência de espaços abertos, ajardinados e arborizados, edificados ou não, visando primordialmente o lazer, a recreação comunitária e a preservação ambiental, além de conter equipamentos destinados à cultura e à prática de esportes, entre outros;

XXII - loteamento - é a subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novas vias públicas de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXIII - lote edificável para fins urbanos - é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com área, acesso e infraestrutura básica atendendo ao disposto na legislação pertinente e que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXIV - parcelamento do solo para fins urbanos - é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento ou desmembramento;



# **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

XXV – quadra – espaço delimitado pelo cruzamento de três ou mais vias, subdivisível em lotes para a construção de edifícios, sendo o comprimento máximo de 200 (duzentos) metros para loteamentos residenciais e de 300 (trezentos) metros para loteamentos de chácaras residenciais ou de recreio;

XXVI - recuo - é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do terreno a ela vinculado;

XXVII - reloteamento - é o remanejamento, num terreno previamente parcelado para fins urbanos, que implica alteração da rede viária ou de outras áreas públicas, além de alteração da configuração de lotes;

XXVIII - taxa de ocupação - é a relação entre a área ocupada de uma ou mais edificações e a área total do terreno a elas vinculado, não sendo consideradas para o cálculo as piscinas descobertas;

XXIX - taxa de permeabilidade - é a relação entre a área permeável do terreno e a área total do terreno;

XXX - testada ou frente de lote - é a divisa, do lote, lindeira ao logradouro público que lhe dá acesso;

XXXI - unificação - é a junção de dois ou mais lotes para formarem uma única unidade fundiária;

XXXII - urbanização conjugada - é um parcelamento do solo associado a construção de edificações, em que a aprovação do projeto e a aceitação das obras pelos órgãos competentes são efetuadas simultaneamente para os lotes e as edificações;

XXXIII - usos urbanos - são atividades onde não há exploração agropecuária ou extrativista, tais como: habitação, indústria, comércio, serviços e outras;

XXXIV - via oficial de circulação - é a via declarada ou reconhecida por ente do Poder Público como integrante do sistema viário de domínio público.”

“Art. 5º As normas relativas ao uso e ocupação do solo estão sintetizadas nos quadros relativos a cada zona, constantes dos anexos e mencionados no Capítulo IV - Do Zoneamento.”

“Art. 6º [...]

I – Uso residencial, tanto em lote quanto em gleba, quando consiste em moradia permanente, podendo ser classificados em:

a) RU - Residencial Unifamiliar – consiste em apenas 1 (uma) unidade residencial;



# **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

b) RM – Residencial Multifamiliar – consiste em duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas com as seguintes configurações: casas superpostas, casas geminadas, condomínios especiais de casas, prédio isolado (bloco único) ou prédios agrupados (conjunto de dois ou mais blocos);”

[...]

“Art. 9º [...]

I – [...]

“d” – depósitos, comércios atacadistas ou distribuidoras com estoques de explosivos, GLP, tóxicos, inflamáveis, radioativos e similares.

[...]

III - PGTP - Pólos Geradores de Tráfego Pesado - são estabelecimentos industriais, de comércio ou serviços, geradores de tráfego, tais como:

[...]

c) entrepostos, depósitos, pátio de recolhimento de veículos, armazéns de estocagem de matérias primas; estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros - tais como sucata, materiais de construção e insumos para agricultura - com área de terreno superior a 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);

IV – [...]

“b”[...]

b.1 estádios, ginásios, igrejas, salas para espetáculos e locais com lotação superior a 300 (trezentos) lugares;

[...]

b.4 aeródromos civis e militares, públicos ou privados, bem como aeroportos privados de passageiros e teleféricos;

[...]

VI - GRD - Gerador de Ruído Diurno - são estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que gerem sons ou ruídos externos no horário diurno (entre 06:00 h e 22:00 h), notadamente:

[...]

b) clínicas veterinárias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.”

“Art. 10. [...]



# **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

I - CS - estabelecimentos de comércio e serviços não enquadrados nas categorias PGTP, PGTI, GRN ou GRD;

II - TL - turismo e lazer - compreendendo: hotéis, pousadas, restaurantes, clubes de campo, atividades de hípica e congêneres não enquadrados nas categorias anteriores;

III - IT - estabelecimentos industriais ligados às atividades de turismo, compreendendo a gastronomia, hotelaria, transportes e esportes;

IV - I - indústrias e instituições não enquadrados nas categorias PGTP, PGTI, GRN ou GRD;

Parágrafo único: Enquadra-se na categoria de CS, não sendo aplicadas as regras específicas dos Usos Perigosos, o comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP) e sua revenda.”

### **Seção II Do Uso Residencial Multifamiliar**

“Art. 11 (revogado)”

“Art. 12 (revogado)”

“Art. 13 - O RM - Residencial Multifamiliar - em condomínio especial de casas deverá atender as seguintes disposições:

I - área de terreno igual ou inferior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) quando localizado na Macrozona de Consolidação Urbana e igual ou inferior a 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metro quadrados) quando localizado na Macrozona de Urbanização Específica;

[...]

III - acesso às edificações observarão os seguintes parâmetros:

a) a calçada, destinada a circulação de pedestres, deverá conter 4,00 (quatro) metros de largura, sendo 2,00 (dois) metros de cada lado;

b) a via particular que dê acesso a outras vias internas do empreendimento, destinada a circulação de veículos, deverá conter 9,00 (nove metros) de largura;

c) a via particular, que não dê acesso a outras vias, tornando-a sem saída, poderá conter 6,00 (seis) metros de largura, destinada a circulação de veículos, devendo ser providas de balão de retorno;

IV – para aqueles com mais de 6 (seis) unidades autônomas: área de lazer e equipamentos coletivos, correspondendo, no mínimo, a



# **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade, que a sua conclusão é condição à emissão do habite-se total do condomínio;

V – os recuos, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e demais índices de ocupação do solo serão regidos pela zona em que o empreendimento está inserido;

VI - nenhuma abertura poderá estar voltada para a divisa da unidade autônoma e dela distar menos que 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) metro, mesmo que esta não esteja fisicamente demarcada;

VII – portaria recuada, de tal forma que, até a abertura completa do portão de acesso, o veículo não obstrua a passagem de pedestres na calçada ou comprometa o fluxo de veículos na rua;”

“Art. 14 - O RM - Residencial Multifamiliar - em conjunto de prédio isolado (bloco único) ou prédios agrupados deverá atender as seguintes disposições:

I - área de terreno igual ou inferior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) quando localizado na Macrozona de Consolidação Urbana e igual ou inferior a 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) quando localizado na Macrozona de Urbanização Específica;

II – [...]

III – os acessos às edificações observarão os seguintes parâmetros:

a) a calçada, destinada a circulação de pedestres, deverá conter 4,00 (quatro) metros de largura, sendo 2,00 (dois) metros de cada lado;

b) a via particular que dê acesso a outras vias internas do empreendimento, destinada a circulação de veículos, deverá conter 9,00 (nove) metros de largura;

c) a via particular, que não dê acesso a outras vias, tornando-a sem saída, poderá conter 6,00 (seis) metros de largura, destinada a circulação de veículos, devendo ser providas de balão de retorno;

IV – para aqueles com mais de 6 unidades autônomas: área de lazer e equipamentos coletivos, correspondendo, no mínimo, a 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade, que a sua conclusão é condição à emissão do habite-se total do condomínio;

V – os recuos, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e demais índices de ocupação do solo serão regidos pela zona em que o empreendimento está inserido



# **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

VI - nenhuma abertura poderá estar voltada para a divisa da unidade autônoma e dela distar menos que 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) metro, mesmo que esta não esteja fisicamente demarcada;

VII – portaria recuada, de tal forma que, até a abertura completa do portão de acesso, o veículo não obstrua a passagem de pedestres na calçada ou comprometa o fluxo de veículos na rua;”

[...]

“Art. 16 – Os critérios para cálculo dos índices urbanísticos estão definidos no artigo 4º desta Lei.

I – (revogado);

II – (revogado);

III – (revogado);

IV – (revogado);

V – (revogado);”

“Art. 17. Os recuos mínimos de cada zoneamento estão determinados nos Quadros IV e IX, do Anexo III desta lei.

§ 1º Nas Zonas de Urbanização Específica, o recuo lateral aplica-se em ambas as laterais, visando a qualidade da paisagem e a privacidade.

§ 2º Na Macrozona de Consolidação Urbana, os recuos mínimos de frente são definidos considerando:”

[...]

“Art. 18. Nas zonas urbanas, o recuo frontal pode ser dispensado ou reduzido desde que sejam atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

[...]

III - seja verificada a inobservância de recuo frontal exigido pela legislação ao menos em 50% (cinquenta por cento) da testada da quadra de localização do imóvel.”

“Art. 19. (revogado)

“Art. 20. As edificações em lotes de esquina ou com duas ou com mais frentes de formato irregular, deverão observar o recuo mínimo exigido para o seu respectivo zoneamento para todas as faces que confrontam com via pública.



# **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

Parágrafo único. A critério do Município, poderá ser dispensada a exigência dos recuos laterais e de fundos para os casos em que trata o caput deste artigo, desde que o loteamento em que se encontram seja existente, consolidado e integrado à cidade anteriormente a esta lei.”

“Art. 21. A Taxa de Permeabilidade Mínima de um determinado empreendimento será calculada pela fórmula "TP = Sa/St", onde "TP" é a Taxa de Permeabilidade Mínima, "Sa" é a área permeável do terreno e "St" é a área total do terreno.

[...]

§2º Poderá ser considerada para o cálculo da taxa de permeabilidade, a porcentagem permeável de pisos drenantes, como intertravados e concregrama, sendo que a porcentagem máxima que poderá ser considerada se limita em 50% (cinquenta por cento) da respectiva área que possua estes pavimentos.”

### **CAPÍTULO III**

#### **DO PARCELAMENTO E DA REGULARIZAÇÃO DO SOLO**

“Art. 22. As normas relativas ao parcelamento do solo estão sintetizadas nos quadros relativos a cada zona, constantes dos anexos e mencionados no Capítulo IV - do Zoneamento.”

“Art. 23 [...]

I – (revogado)

II – localizado em área de preservação ambiental, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

[...]

VI - com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

[...]

VIII - localizado na Zona Prioritária a Proteção dos Recursos Edáficos, definida pelo Plano Diretor Ambiental, e não apresentadas ações de controle da drenagem de águas pluviais.”

“Art. 24. Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deve ter acesso por via oficial de circulação com pelo menos duas faixas de rolamento, devidamente implantada e que disponha, no mínimo, de:

I – rede de água potável ou solução individual;

[... ]

Parágrafo único: O empreendedor poderá instalar as infraestruturas do Art. 25, nos casos da gleba fazer frente para via que não as possua,



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

mediante aprovação do Poder Público, de modo que atenda as exigências e viabilize a realização do parcelamento do solo pretendido.”

“Art. 25. (revogado)”

“Art. 26. O requerimento de desmembramento, unificação e desdobro será feito pelo interessado, com a apresentação dos seguintes documentos:

I - título de propriedade;

II - certidão vintenária do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, dentro de seu prazo de 30 dias de validade;

[...]

V – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) emitida pelo profissional responsável;

VI – carta de habite-se ou alvará de conservação que comprove a regularidade da construção perante a Municipalidade, nos casos em que existirem edificações sobre o imóvel;

§1º. A certidão de desmembramento, unificação, desdobro e loteamento terá validade de 180 (cento e oitenta dias), conforme Art. 18, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas eventuais alterações.

§2º Decorrido o prazo do §1º sem o registro da certidão emitida, o proprietário deverá realizar nova aprovação, não podendo valer-se do procedimento anterior através de revalidação ou aposição de carimbo, que será arquivado.

§3º. A matrícula sobre a qual será registrada o parcelamento do solo, bem como as matrículas originadas, deverão ser apresentadas posteriormente à Prefeitura, sob pena de os imóveis terem seus respectivos cadastros retomados à sua forma de origem.

§4º O procedimento previsto no §3º deverá ser adotado em até 30 (trinta) dias a contar do registro.

§5º Na hipótese de inércia do proprietário a respeito da conclusão do registro previsto no §1º, o Município emitirá um comunicado nos autos para que seja comprovado o registro no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da movimentação processual.

§6º A comunicação que trata o §5º poderá ser realizada através de e-mail ao proprietário ou responsável técnico, bem como poderá ser objeto de publicação no Diário Oficial para sua devida publicidade.

[...]



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

“Art. 28. Nos loteamentos, a destinação de área pública varia de acordo com as zonas, conforme Quadros III e VIII, constantes dos Anexos desta Lei.

§1º Na Macrozona de Urbanização Específica poderá ser exigida a doação de área para a viabilização de um banco de terras para a promoção de habitação de interesse social, conforme especificado no Quadro III, do Anexo III desta Lei Complementar.”

[...]

“Art. 30. Na Macrozona de Consolidação Urbana os desmembramentos com dimensões iguais ou superiores a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) estarão sujeitos às mesmas regras de destinação de áreas públicas dos loteamentos, com exceção da área para sistema viário.”

[...]

“Art. 33. [...]

[...]

II - adotar as modalidades previstas no inciso XXI, do artigo 4º, desta Lei.”

[...]

“Art. 34. As servidões de passagem que pesem em terrenos a parcelar devem ser garantidas pela rede viária do loteamento.”

[...]

“Art. 35. [...]

[...]

VI - projeto de pavimentação das vias e projeto de urbanização de calçadas, prevendo a acessibilidade;

[...]

§1º. Os empreendimentos localizados em lotes ou glebas com área impermeável superior a 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) deverão ser dotados de dispositivos de retenção de águas pluviais.

§2º. O dimensionamento destes dispositivos deverá atender ao disposto em legislação federal específica para contenção de enchentes e destinação de águas pluviais.

§3º Deverão ser considerados arruamentos com critérios alternativos em zonas com fortes declividades, de acordo com a análise do Município.

§4º Qualquer empreendimento, projeto de parcelamento do solo, construção ou congênere inserido na Unidade de Conservação,



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

compreendida pela Área de Proteção Ambiental (APA de Itupararanga), deverá atender as disposições de seu respectivo Plano de Manejo, visando o controle, desenvolvimento e a continuidade das diretrizes, metas e objetivos nele disciplinados.

§5º No caso de conflito entre legislações a respeito do uso, ocupação e parcelamento do solo, que trata esta lei em face ao Plano de Manejo, prevalecerão sempre as regras mais restritivas, em respeito à preservação da ordem urbanística e ambiental.

§6º Considerando o grau de risco, o impacto do uso, a finalidade a que se destina e as questões urbanísticas e ambientais da atividade pretendida, o Município poderá solicitar a análise do Órgão Gestor da APA.

§7º Deverá ser prevista alça de acesso aos loteamentos, a fim de assegurar a fluidez e a segurança do trânsito local.

§8º Caso a Concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário ateste a não existência de rede e não proponha a devida solução, esta será determinada pela Prefeitura.”

“Art. 35-A. Serão admitidos, mediante análise da Prefeitura, Loteamentos com o Acesso Controlado, desde que:

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

II - seja constituída pessoa jurídica que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias, 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 à área verde mantenham acesso por via oficial de circulação externa ao setor de acesso controlado;

e) a portaria seja recuada da via de acesso, a fim de assegurar a fluidez e segurança do trânsito local.

§ 1º. É vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

§ 2º. O acesso controlado dos loteamentos se dará em caráter precário, mediante conveniência e oportunidade do Poder Executivo, não gerando indenizações e direito adquirido ao loteador ou proprietários, sendo revogável a qualquer tempo.”

“Art. 36. O rito para aprovação de projetos de loteamento e das respectivas obras obedecerá a seguinte sistemática:

I – quando a aprovação for condicionada à prévia execução das obras:

a) solicitação de emissão da certidão de diretrizes ao órgão competente, a qual terá validade de 02 (dois) anos;

b) análise dos projetos e documentos por parte do Município, com expedição da Certidão de Conformidade, que terá validade de 02 (dois) anos;

c) análise e aprovação ou sua dispensa junto ao órgão estadual GRAPROHAB;

d) proceder com aprovação dos projetos do loteamento junto aos órgãos competentes, em conformidade com a legislação estadual e federal, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de dois anos, bem como da certidão da matrícula da gleba;

e) aprovação do projeto e do cronograma de obras com a emissão do Alvará de Execução, com validade máxima de 02 (dois) anos, prorrogáveis por mais 02 (dois) anos;

f) após a execução total das obras de infraestrutura, abertura de vias e localização de áreas públicas, deverá ser solicitada a respectiva vistoria pelo órgão competente;

g) 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, Cadastro na Prefeitura e vendas.

II - com cronograma e instrumento público de garantia real:

[...]

h) após a execução total das obras de infraestrutura, deverá ser solicitada a respectiva vistoria pelo órgão competente;

i) (revogado)”

[...]

“Art. 39 Fica permitido o desdobro de lote ou de terreno em até 10 (dez) áreas, desde que respeitadas as disposições desta Lei



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

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

Complementar, especialmente a área mínima de acordo com a localização na respectiva zona.”

[...]

“Art. 40 [...]

I – certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque emitida dentro do prazo de 30 dias;

[...]

III – projeto do desdobro e memorial descritivo de cada área (situação atual e situação pretendida);

[...]

VI – ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) do autor do projeto de desdobro, devidamente recolhida;

VII – carta de habite-se ou alvará de conservação que comprove a regularidade da construção perante a Municipalidade, caso existente.

Parágrafo único. Não será aprovado o desdobro quando:

I – houver débito, seja de que natureza for, sobre o imóvel;

II – o cadastro imobiliário não estiver em nome do requerente do desdobro;

III – não ser proprietário do imóvel o requerente do desdobro;

IV – não estiver o pedido de desdobro assinado por todos os proprietários;

V – não estiver presente qualquer dos requisitos previstos nesta Lei Complementar;

VI – estiver incompleta a documentação;

VII – houver proibição de divisão do imóvel prevista em restrição do parcelamento do solo;

VIII – houver imperfeição ou precariedade na descrição do imóvel constante do registro imobiliário;

IX – a situação pretendida infringir algum índice urbanístico e não forem atendidas as exigências para que seja sanada a infração;

X – localizado na Zona Prioritária de Proteção à Biodiversidade (ZPPB), definida pelo Plano Diretor Ambiental;



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

XI – o imóvel não tiver acesso ao sistema viário existente, implantado e oficial.”

“Art. 40-A [...]

Parágrafo único. Caso a área possua infraestrutura básica, ela será considerada gleba se atender os Incisos I e II deste artigo e possuir, no mínimo, 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) quando localizada na Macrozona de Consolidação Urbana e 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) quando localizada na Macrozona de Urbanização Específica.

[...]

VI – (revogado)”

[...]

“Art. 40-D. Fica permitido o desdobro de lotes unificados a sua área de origem, com a conseqüente individualização dos tributos sobre a propriedade.”

[...]

“Art. 42 [...]

I – (revogado)

II - localizado em área de preservação ambiental, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

[...]

VI - com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes.”

[...]

“Art. 44 A expedição de alvará para construção de unidades em regime de condomínio especial em terreno com área igual ou superior a 20.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), estará condicionada a prévia doação ao Município de área de terras correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do terreno em que será implantado o empreendimento.”

[...]

“Art. 46 Qualquer empreendimento desta categoria deve preservar, ao longo de corpos d’água, faixas non aedificandi, mantidas com cobertura vegetal, com largura definida pela legislação ambiental pertinente, não podendo ser computadas para destinação pública.”

“Art. 47 [...]

[...]

Parágrafo único. Os empreendimentos localizados em lotes ou glebas com área impermeável superior a 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros



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

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

quadrados) deverão ser dotados de dispositivos de retenção de águas pluviais, dimensionados conforme disposto em legislação federal específica para contenção de enchentes e destinação de águas pluviais.”

“Art. 48 [...]

[...]

IV - após a execução das obras de infraestrutura, deverá ser solicitada a respectiva vistoria pelo órgão competente ou apresentar atestado da Concessionária local relativo à conclusão das redes de abastecimento de água e de esgoto;”

[...]

“Art. 52 Poderão requerer a Regularização Fundiária (REURB):

I - a União, os Estados e a Administração Pública Municipal, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.”

“Art. 53 [...]

I – (revogado)

[...]



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

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

III - tenham sido estabelecidos os procedimentos para exigir do agente promovente o cumprimento de suas obrigações;

[...]

§2º (revogado)”

“Art. 54. [...]

[...]

Parágrafo único. Na impossibilidade de correção das situações previstas neste artigo, deverá o agente causador do parcelamento irregular ou clandestino retornar a área ao seu *status quo ante*, devendo, ainda, executar as obras e serviços necessários para sanar eventuais danos ambientais causados pelo parcelamento, além de ser responsável por indenizar os adquirentes dos lotes, nos termos da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979. “

“Art. 55. [...]

[...]

II – notificação ao parcelador, para interromper a implantação do parcelamento ou para desfazê-lo quando couber, observadas as disposições do Art. 37 e o §2º do Art. 38 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

III – (revogado);

[...]

V - Certidão de propriedade expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, dentro do prazo de validade de 30 (trinta) dias.”

“Art. 56. [...]

[...]

II – solução de drenagem, quando necessário;

[...]

VI – (revogado)

VII – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual e, quando necessário, a captação e tratamento;

VIII – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

IX – rede de energia elétrica domiciliar;

X – outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

[...]



# **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

§2º O Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

§3º A dispensa dos parâmetros urbanísticos e edifícios para o núcleo urbano consolidado objeto de regularização e suas futuras construções dependerá de lei específica.

§4º Para fins de possibilitar a regularização das construções de imóveis objeto de Regularização Fundiária, o poder público poderá reconhecer as edificações que foram erigidas em desacordo com o Código de Obras do Município ou legislação equivalente, desde que tenham condições mínimas de estabilidade e habitabilidade, e que a construção seja anterior à instauração do processo de REURB, o que será atestado por profissional competente através de laudo técnico, independentemente das infrações legais que apresentam.”

[...]

“Art. 58. O parcelador, tendo recebido comunicação pela Prefeitura das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, deverá atender à notificação no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, com apresentação da proposta de regularização.”

“Art. 59. Não atendida a notificação de irregularidade e constatada a irreversibilidade do parcelamento, a Prefeitura poderá intervir para garantir os padrões de desenvolvimento urbano e propiciar a defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, ou promover a competente ação civil pública para obrigar o parcelador a realizar a regularização do parcelamento.”

“Art. 60. [...]

Parágrafo único. (revogado)”

“Art. 61 – O Auto de Regularização somente será expedido após o cumprimento das exigências feitas para a regularização do parcelamento e sua aceitação técnica pela Prefeitura.

[...]

§2º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.”

“Art. 62. Expedido o Auto de Regularização, este deverá ser registrado junto ao Cartório de Registro Imobiliário competente.”

[...]

“Art. 65 – A individualização do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano deverá ser autorizada após a expedição do Auto de



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

Regularização, salvo as situações físicas concretizadas anteriores à vigência desta Lei Complementar.”

“Art. 66. [...]

[...]

V - ZUE - Ocupação Estratégica - Zona de Urbanização Específica em área lindeira à Rodovia Castello Branco, destinada ao desenvolvimento industrial e de atividades correlatas à rodovia, mas que dadas as particularidades da área possui plano de urbanização específico.

VI – ZUE – Morro do Saboó – Zona de Urbanização Específica compreendendo o Morro do Saboó e sua área lindeira, visando a preservação e o desenvolvimento do turismo sustentável.

VII – ZUE – Atividades Especiais da Raposo Tavares: com frente para a Rodovia Raposo Tavares - SP 270, entre a Estrada Municipal do Caetê e a divisa com o Município de Vargem Grande Paulista, que assim se descreve: "inicia no ponto A, este situado no início da Estrada Municipal do Caetê, e segue pelo alinhamento da Rodovia Raposo Tavares no sentido interior capital com a distância de 1.600,00 (um mil e seiscentos metros) até a divisa com o Município de Vargem Grande Paulista até o ponto B; deste deflete à direita e segue margeando o Ribeirão de Vargem Grande no sentido da montante para jusante com a distância de 1.950,00 (um mil, novecentos e cinquenta metros) até o ponto C; deste deflete à direita e segue por um caminho com a distância de 380,00 (trezentos e oitenta metros) até o ponto D; deste deflete à direita e segue em curva por um caminho com a distância de 300,00 (trezentos metros) até o ponto E, que está situado do lado direito da Travessa João da Cruz, no sentido bairro centro; deste deflete à direita e segue pelo alinhamento da dita rua com a distância de 800,00 (oitocentos metros) até o ponto F, que está no final da Rua 1 do loteamento Chácaras Aurora, deste segue pelo alinhamento da Rua 1 no sentido bairro-centro com a distância de 600,00 (seiscentos metros) até o ponto G, que está situado do lado direito da Rua Benedito Vaz Pires no sentido centro-bairro e segue pelo alinhamento da referida rua com a distância de 600,00 (seiscentos metros) até o ponto H, que está situado do lado direito da Estrada Municipal do Caetê no sentido bairro-centro, segue pelo alinhamento da referida rua no sentido bairro-centro com a distância de 730,00 (setecentos e trinta metros) até atingir o ponto A, o ponto inicial desta descrição, fechando assim o perímetro.

§1º. Qualquer empreendimento, projeto de parcelamento do solo, construção ou congêneres inserido na Unidade de Conservação, compreendida pela Área de Proteção Ambiental (APA de Itupararanga), deverá atender também às disposições de seu respectivo Plano de Manejo, visando o controle, desenvolvimento e a continuidade das diretrizes, metas e objetivos ali disciplinados. No caso de conflito entre legislações a respeito do uso, ocupação e parcelamento do solo, que trata esta lei em face ao Plano de Manejo, prevalecerão



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

sempre as regras mais restritivas, em respeito à preservação de ordens urbanística e ambiental.

§2º. Considerando o grau de risco, o impacto do uso, a finalidade a que se destina e as questões urbanísticas e ambientais da atividade pretendida, o Município poderá solicitar a análise do Órgão Gestor da APA.”

“Art. 67. A configuração das zonas mencionadas no artigo anterior está indicada na Carta II – Zoneamentos da Macrozona de Urbanização Específica, do Anexo I, desta Lei Complementar.”

[...]

“Art. 69. As regras de ocupação do solo na Macrozona de Urbanização Específica estão sintetizadas no Quadro I, do Anexo III, desta Lei Complementar.

§1º. (revogado)

§2º. (revogado)”

“Art. 70. As limitações referentes ao uso do solo na Macrozona de Urbanização Específica estão sintetizadas no Quadro II, do Anexo III, desta Lei Complementar.”

“Art. 71. As limitações referentes ao parcelamento do solo na Macrozona de Urbanização Específica estão sintetizadas no Quadro III, do Anexo III, desta Lei Complementar.

§1º Na ZUE – *Morro do Saboó*, ficam proibidos os parcelamentos do solo.

§2º Nos Loteamentos denominados “Planalto Verde”, “Parque Taxaquara”, “Chácaras Primavera” e “Patrimônio do Carmo”, prevalecerão os lotes mínimos determinados pelo Contrato Padrão do Loteamento ou documento equivalente levado a registro na matrícula referente ao empreendimento, no Cartório de Registro de Imóveis de São Roque.

§3º Na ZUE – Atividades Especiais da Raposo Tavares, serão permitidos, unicamente, desmembramento de glebas e desdobro de lotes, não sendo permitidos os loteamentos.

§4º Nos parcelamentos do solo previstos no §3º, deverá ser respeitado lote mínimo de 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) quando dotado de abastecimento de água potável e rede pública de esgoto e de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) quando dotados de soluções individuais.

§5º Deverá ser respeitado o módulo mínimo do INCRA para imóveis sobre os quais incide a Zona de Ocupação Rural, definida pelo Plano de Manejo da APA de Itupararanga.



# **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

§6º As Áreas Verdes inseridas na área total do empreendimento são consideradas áreas permeáveis.

§7º Serão também computadas como áreas permeáveis, as áreas ajardinadas do sistema de lazer, equipamentos esportivos com superfície permeável, lagos e espelhos d'água, áreas de servidão administrativa, referentes às linhas de transmissão, gasodutos, oleodutos, e as porções de áreas institucionais destinadas a instalação de equipamentos públicos urbanos exclusivamente para captação de águas pluviais (bacias de retenção), desde que seja garantida sua permeabilidade.

§8º De acordo com a natureza do espaço que será computado como área permeável, especialmente as hipóteses previstas no §6º, será considerada área pública.”

“Art. 72. As exigências de recuos são aqueles estabelecidos no Quadro IV, do Anexo III, desta Lei Complementar.

Parágrafo único. (revogado)”

“Art. 73. Os empreendimentos realizados no Município, independente do zoneamento que se situe, devem ser dotados de vagas para estacionamento de automóveis, conforme disposto no Quadro V, do Anexo III, desta Lei Complementar.

[...]

“Art. 75. (revogado)”

“Art. 76. Na ZUE - Chácaras em São João Novo, a destinação de área para sistema viário público não poderá ser superior a 15% (quinze por cento) da área total da gleba e o partido do projeto do sistema viário principal será definido de acordo com a Prefeitura, sendo que a largura das vias locais e das calçadas deverá seguir o disposto no Inciso XXI, do Art. 4º, desta Lei.”

“Art. 77. Na ZUE - Chácaras em São João Novo - a destinação de áreas verdes públicas não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba e será feita na gleba a ser loteada, em local a ser definido pela Prefeitura na análise do projeto urbanístico.”

“Art. 78. Na ZUE - Chácaras em São João Novo - a destinação de áreas institucionais não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba e será feita na gleba a ser loteada, em local a ser definido pela Prefeitura na análise do projeto urbanístico.”

“Art. 79. [...]

I – pavimentação asfáltica das vias públicas;

II – calçadas pavimentadas com acessibilidade;

[...]



# **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

VI - arborização de ruas e das áreas verdes públicas com espécies definidas pela Prefeitura (plantio onde não houver vegetação nativa);

VII – rede de distribuição de energia elétrica;

VIII – rede de iluminação pública.”

[...]

“Art. 81. (revogado)”

“Art. 82. Na ZUE - Chácaras em Manancial, serão permitidos parcelamentos residenciais para chácaras de recreio, cujo lote deverá ter dimensão mínima de 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), autorizando que o parcelador opte por solução individual de sistema de esgoto, através de biodigestor e sumidouro.

§ 1º Na hipótese de novos loteamentos, os lotes originados poderão ter dimensões entre 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), desde que o parcelador implante rede pública de abastecimento de água potável e rede de esgoto interligada ao respectivo emissário ou instalar estação específica de tratamento de esgoto.

§ 2º Os loteamentos que trata o §1º deverão ser enquadrados na modalidade “Ecobairros”, sendo obrigatório:

I - o reuso de água pluvial;

II - o uso de pavimentações drenantes;

III - vias arborizadas.

§ 3º Nos casos de desmembramento, os lotes poderão ter dimensões entre 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), desde que o parcelador implante rede pública de abastecimento de água potável e rede de esgoto interligada ao respectivo emissário ou instalar estação específica de tratamento de esgoto.”

[...]

“Art. 86. [...]

I – pavimentação asfáltica das vias públicas;

II – calçadas pavimentadas com acessibilidade;

[...]

VI - arborização de ruas e das áreas verdes públicas com espécies definidas pela Prefeitura (plantio onde não houver vegetação nativa);

VII – rede de distribuição de energia elétrica;

VIII – rede de iluminação pública.”



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

“Art. 87. [...]”

§1º. Qualquer empreendimento, projeto de parcelamento do solo, construção ou congênere inserido na Unidade de Conservação compreendida pela Área de Proteção Ambiental (APA de Itupararanga), deverá atender, concomitantemente, as disposições de seu respectivo Plano de Manejo, visando o controle, desenvolvimento e a continuidade das diretrizes, metas e objetivos nele disciplinados.

§2º. No caso de conflito entre legislações a respeito do uso, ocupação e parcelamento do solo, que trata esta lei em face do Plano de Manejo da APA de Itupararanga, prevalecerão sempre as regras mais restritivas, em respeito à preservação da ordem urbanística e ambiental.

§3º. Considerando o grau de risco, o impacto do uso, a finalidade a que se destina e as questões urbanísticas e ambientais da atividade pretendida, o Município poderá solicitar a análise do Órgão Gestor da APA.”

“Art. 88. (revogado).”

“Art. 89. São três os perímetros das ZUE - Interesse Turístico, onde deverão ser obedecidas as mesmas regras de Usos, Ocupação e Parcelamento do Solo:”

[...]

“Art. 93. [...]”

I – pavimentação asfáltica das vias públicas;

II – calçadas pavimentadas com acessibilidade;

[...]

VI - arborização de ruas e das áreas verdes públicas com espécies definidas pela Prefeitura (plantio onde não houver vegetação nativa);

VII – rede de distribuição de energia elétrica;

VIII – rede de iluminação pública.

§1º. Qualquer empreendimento, projeto de parcelamento do solo, construção ou congênere inserido na Unidade de Conservação compreendida pela Área de Proteção Ambiental (APA de Itupararanga), deverá atender, concomitantemente, as disposições de seu respectivo Plano de Manejo, visando o controle, desenvolvimento e a continuidade das diretrizes, metas e objetivos nele disciplinados.

§2º. No caso de conflito entre legislações a respeito do uso, ocupação e parcelamento do solo, que trata esta lei em face do Plano de Manejo da APA de Itupararanga, prevalecerão sempre as regras mais restritivas, em respeito à preservação da ordem urbanística e ambiental.



# **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

§3º. Considerando o grau de risco, o impacto do uso, a finalidade a que se destina e as questões urbanísticas e ambientais da atividade pretendida, o Município poderá solicitar a análise do Órgão Gestor da APA.

[...]

“Art. 98. [...]

I - pavimentação asfáltica das vias públicas;

II – calçadas pavimentadas com acessibilidade;

[...]

VI - arborização de ruas e das áreas verdes públicas com espécies definidas pela Prefeitura (plantio onde não houver vegetação nativa);

VII – rede de distribuição de energia elétrica;

VIII – rede de iluminação pública.”

“Art. 99. A ZUE - Ocupação Estratégica, corresponde à área lindeira à Rodovia Castelo Branco, destinada ao desenvolvimento industrial e de atividade correlatas à rodovia, possuindo plano de urbanização a qual define seu uso específico.

Parágrafo único. O plano de urbanização específico para esta área propõe um aproveitamento industrial com estrita observância da legislação ambiental federal e estadual, evitando especialmente obras extensas de terraplenagem e manutenção de massas expressivas de vegetação.”

[...]

“Art. 102. [...]

I - ZUR - bd – Zona Urbana Residencial de Baixa Densidade, compreendendo áreas com um grau de homogeneidade no padrão das edificações e no tamanho dos lotes, com usos mistos;

II – (revogado).

III - ZUR - ad – Zona Urbana Residencial de Alta Densidade, onde será desejável um padrão de ocupação mais densa que nas demais zonas residenciais, com usos mistos;

IV – ZUC – Zona Urbana Central, compreendendo as áreas centrais do Município, com traçado viário que guarda feições coloniais;

V - ZUI – Zona Urbana Industrial, compreendendo as áreas industriais existentes ao longo da Rodovia Raposo Tavares próximas ao limite com o município de Mairinque, complementadas por edificações de uso residencial multifamiliar, comercial e serviços;



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

VI - ZUPA – Zona Urbana de Preservação Ambiental, compreendendo áreas que devem ter suas características ambientais mantidas, contribuindo para a manutenção das feições paisagísticas da área urbana;

[...]

IX – ZUCV - Corredor de Verticalização, nas seguintes vias: Av. Antonino Dias Bastos, Av. John Kennedy, Av. Zito Garcia, Rua José Daniel Arnóbio, Rua Vereador Rodolfo Artur Salvetti, Avenida Antonio Panellini, Estrada Carmem Ribeiro Salvetti, Rua das Primaveras do Mombaça e Estrada Emil Scaf.

X – ZUCA<sub>t</sub> – Corredor de Atividades Voltadas ao Turismo, ao longo de algumas vias onde os comércios e serviços estarão voltados ao turismo e à gastronomia.

XI – ZUCL – Corredor de Logística, ao longo da Rodovia Lívio Tagliassachi, com foco em galpões com fachadas que valorizem as feições turísticas do Município, onde deverá ser considerada uma faixa verde *non aedificandi* de 15,00 (quinze) metros, a contar a partir da faixa de domínio da Rodovia.

“Art. 103. A configuração das zonas mencionadas no artigo anterior está indicada nas Cartas III, IV, V, VI e VII, do Anexo I, desta Lei Complementar.”

“Art. 104. As regras de ocupação do solo da Macrozona de Consolidação Urbana estão sintetizadas no Quadro VI, do Anexo III, desta Lei Complementar.

§1º (revogado)

§2º (revogado)

§3º. (revogado)

§4º. (revogado)

§5º Nos Corredores de Atividades deverão ser obedecidos os índices urbanísticos (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e gabarito) estabelecidos pelo zoneamento onde se localiza o imóvel.

§6º. Na Avenida Prefeito Bernardino de Lucca, o gabarito poderá ser ampliado para até 45 (quarenta e cinco) metros e o coeficiente de aproveitamento para 4,0 (quatro) em lote e 3,2 (três inteiros e dois centésimos) em gleba.

§7º Nos Corredores de Verticalização deverão ser obedecidos os índices urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento onde se localiza o imóvel, excepcionando-se:

I – o índice do gabarito pode ser ampliado para até 45 (quarenta e cinco) metros;



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

II – o coeficiente de aproveitamento pode ser ampliado para até 4,0 (quatro) em lote e 3,2 (três inteiros e dois centésimos) em gleba.

“Art. 105. As regras referentes ao uso do solo na Macrozona de Consolidação Urbana estão sintetizadas no Quadro VII, do Anexo III, desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Nos Corredores de Verticalização, serão admitidos os usos estabelecidos pelo zoneamento onde estiver inserido o imóvel.”

“Art. 106. As regras referentes ao parcelamento do solo na Macrozona de Consolidação Urbana estão sintetizadas no Quadro VIII, do Anexo III, desta Lei Complementar.

§ 1º Nos Corredores de Atividades e de Verticalização, deverão ser consideradas as limitações para parcelamento do solo estabelecidas pelo zoneamento onde se localiza o imóvel.

§2º (revogado)

§3º Serão admitidos, para empreendimentos enquadrados na modalidade HIS (Habitação de Interesse Social), lotes mínimos de 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) com testada mínima de 8,00 (oito) metros, que deverão ser implantados nas Áreas de Especial Interesse Social V, VI, VII e VIII, conforme Carta IX, do Anexo III, desta Lei Complementar.”

“Art. 107. As exigências de recuos na Macrozona de Consolidação Urbana estão sintetizadas no Quadro IX, do Anexo III, desta Lei Complementar.

[...]

§ 3º Nos Corredores de Atividades e de Verticalização, deverão ser considerados os recuos estabelecidos pelo zoneamento onde se localiza o imóvel.”

“Art. 108. (revogado)”

“Art. 109. A ZUR-bd - Zona Urbana Residencial de Baixa Densidade apresenta quatro perímetros, onde deverão ser obedecidas as mesmas regras de Usos do Solo, Ocupação e Parcelamento do Solo:

I - ZUR - bd 1 - localizada no perímetro São Roque;

II - ZUR - bd 2 - localizada no perímetro Mailasqui;

III - ZUR - bd 3 - localizada no perímetro São João Novo;

IV - ZUR - bd 4 - localizada no perímetro Canguera.”



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

“Art. 110. A ZUR-bd - Zona Urbana Residencial de Baixa Densidade destina-se à implantação de residências, comércios e serviços em diversos padrões de ocupação, inclusive para habitação popular, com controle da verticalização, do adensamento e da intensidade de ocupação.”

“Art. 111. Na ZUR-bd - Zona Urbana Residencial de Baixa Densidade a destinação de área para sistema viário público não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba e o partido do projeto do sistema viário principal será definido de comum acordo com a Prefeitura.”

“Art. 112. Na ZUR-bd - Zona Urbana Residencial de Baixa Densidade a destinação de áreas verdes públicas não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba e será feita na gleba a ser loteada, em local a ser definido pela Prefeitura na análise do projeto urbanístico.”

“Art. 113. Na ZUR-bd - Zona Urbana Residencial de Baixa Densidade a destinação de áreas institucionais não poderá ser inferior a 5% (cinco por cento) da área total da gleba e será feita na gleba a ser loteada, em local a ser definido pela Prefeitura na análise do projeto urbanístico.”

“Art. 114. Na ZUR-bd - Zona Urbana Residencial de Baixa Densidade os empreendimentos em glebas, condomínios e/ou loteamentos fechados não poderão ultrapassar uma dimensão de 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).”

“Art. 115. Na ZUR - bd - Zona Urbana Residencial de Baixa Densidade a infraestrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender:

- I – pavimentação asfáltica das vias públicas;
- II – calçadas pavimentadas com acessibilidade;
- [...]
- VI - arborização de ruas e das áreas verdes públicas com espécies definidas pela Prefeitura (plantio onde não houver vegetação nativa);
- VII – rede de distribuição de energia elétrica;
- VIII – rede de iluminação pública.

§1º. Qualquer empreendimento, projeto de parcelamento do solo, construção ou congênere inserido na Unidade de Conservação compreendida pela Área de Proteção Ambiental (APA de Itupararanga), deverá atender, concomitantemente, as disposições de seu respectivo Plano de Manejo, visando o controle, desenvolvimento e a continuidade das diretrizes, metas e objetivos nele disciplinados.



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

§2º. No caso de conflito entre legislações a respeito do uso, ocupação e parcelamento do solo, que trata esta lei em face do Plano de Manejo da APA de Itupararanga, prevalecerão sempre as regras mais restritivas, em respeito à preservação da ordem urbanística e ambiental.

§3º. Considerando o grau de risco, o impacto do uso, a finalidade a que se destina e as questões urbanísticas e ambientais da atividade pretendida, o Município poderá solicitar a análise do Órgão Gestor da APA.”

“Art. 116. (revogado)”

“Art. 117. (revogado)”

“Art. 118. (revogado)”

“Art. 119. (revogado)”

“Art. 120. (revogado)”

“Art. 121. (revogado)”

“Art. 122. (revogado)”

“Art. 123. ZUR-ad-Zona Urbana Residencial de Alta Densidade foi considerado o Perímetro 1 - Perímetro São Roque.”

“Art. 124. A ZUR-ad-Zona Urbana Residencial de Alta Densidade destina-se à implantação residencial, comercial e serviços em padrão verticalizado.”

“Art. 125. Na ZUR-ad-Zona Urbana Residencial de Alta Densidade a destinação de área para sistema viário público não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba e o partido do projeto do sistema viário principal será definido de comum acordo com a Prefeitura.”

“Art. 126. Na ZUR-ad - Zona Urbana Residencial de Alta Densidade a destinação de áreas verdes públicas não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba e será feita na gleba a ser loteada, em local a ser definido pela Prefeitura na análise do projeto urbanístico.”

“Art. 127. Na ZUR-ad-Zona Urbana Residencial de Alta Densidade a destinação de áreas institucionais não poderá ser inferior a 5% (cinco por cento) da área total da gleba e será feita na gleba a ser loteada, em local a ser definido pela Prefeitura na análise do projeto urbanístico.”

“Art. 128. Na ZUR-ad - Zona Urbana Residencial de Alta Densidade os empreendimentos em glebas, condomínios e/ou loteamentos fechados não poderão ultrapassar uma dimensão de 20.000.00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).”

“Art. 129. Na ZUR-ad - Zona Urbana Residencial de Alta Densidade a infraestrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender:



# **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

I – pavimentação asfáltica das vias públicas;

II - calçadas pavimentadas com acessibilidade;

[...]

VI - arborização de ruas e das áreas verdes públicas com espécies definidas pela Prefeitura (plantio onde não houver vegetação nativa);

VII – rede de distribuição de energia elétrica e rede de iluminação pública;

VIII – (revogado).

[...]

“Art. 131. Na ZUC - Central será permitido o desmembramento de glebas, os desdobros e as unificações de lotes.”

“Art. 132. Na ZUC - Central a destinação de áreas públicas comporá o sistema de áreas institucionais e não poderá ser inferior a 5% (cinco por cento) da área total da gleba e será feita em local na ZUR - bd 1, de comum acordo com a Prefeitura, observada a Certidão de Diretrizes.”

“Art. 133. (revogado)”

“Art. 134. A ZUI – Zona Urbana Industrial destina-se à implantação de indústrias, comércio, serviços e residenciais multifamiliares.”

“Art. 135. Na ZUI - Zona Urbana Industrial a destinação de área para sistema viário público não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total da gleba sendo que o partido do projeto do sistema viário principal será definido de comum acordo com a Prefeitura.”

“Art. 136. Na ZUI - Zona Urbana Industrial, a destinação de áreas verdes públicas não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba, devendo a destinação ser feita na própria gleba a ser parcelada.”

“Art. 137. Nos loteamentos da ZUI - Zona Urbana Industrial será obrigatória a destinação de gleba ou de lotes nas áreas de Especial Interesse Social cujas dimensões deverão corresponder ao valor de pelo menos 10% (dez por cento) da área total da gleba a ser parcelada, considerando-se os respectivos valores venais.”

“Art. 138. Na ZUI - Zona Urbana Industrial a infraestrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender:

I - pavimentação asfáltica das vias públicas;

II - calçadas pavimentadas com acessibilidade;

[...]

VI - arborização de ruas e das áreas verdes públicas com espécies definidas pela Prefeitura (plantio onde não houver vegetação nativa);



# **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

VII – rede de distribuição de energia elétrica;

VIII – rede de iluminação pública.”

[...]

“Art. 141. Na ZUPA - Zona de Preservação Ambiental os desmembramentos não serão permitidos em locais onde não haja infraestrutura instalada (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e pavimentação).”

[...]

“Art. 143. No interior da ZUPA, são áreas de preservação aquelas situadas no interior de faixas de APP – Área de Preservação Permanente ao longo de cada uma das margens dos cursos d’água, não sendo nelas admitida implantação de edificações permanentes.

Parágrafo único. As larguras das faixas são definidas de acordo com as previsões da legislação ambiental.”

“Art. 144. Na ZUPA - Zona de Preservação Ambiental serão permitidos usos ligados ao turismo (hotéis, flats, resorts), lazer, residencial, comércio e serviços.

[...]

“Art. 146. A ZUCA - Corredor de Atividades destina-se predominantemente à implantação de comércio e serviços independentemente de porte e incomodidade; e indústrias de pequeno porte.

Parágrafo único. O corredor corresponde somente aos imóveis que confrontam com as vias definidas pelo corredor de atividade, conforme Carta VIII.”

“Art. 147. (revogado)”

“Art. 148. (revogado)”

“Art. 149. (revogado)”

“Art. 150. [...]

Parágrafo único. O corredor corresponde às estradas e rodovias em seus trechos mais próximos às áreas urbanizadas, sendo suas regras aplicáveis aos imóveis que confrontam com as vias definidas pelo corredor de atividade, conforme Carta VIII, do Anexo I, desta Lei Complementar.”

“Art. 150-A. (revogado)”

“Art. 150-B. (revogado)”

“Art. 151. (revogado)”

“Art. 152. (revogado)”



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

[...]

“Art. 154. (revogado)”

“Art. 155. (revogado)”

“Art. 156. [...]

§1º Na Macrozona Rural, as edificações deverão atender aos seguintes índices urbanísticos:

I – Recuo frontal: 10,00 (dez) metros;

II – Recuos laterais: 3,00 (três) metros;

III – Recuos de fundo: 3,00 (três) metros;

IV – Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento);

V – Coeficiente de Aproveitamento: 0,50 (cinquenta centésimos);

VI – Taxa de Permeabilidade: 15% (quinze por cento);

VII – Gabarito: 15 (quinze) metros.

§2º Qualquer empreendimento, projeto de parcelamento do solo, construção ou congênere inserido na Unidade de Conservação compreendida pela Área de Proteção Ambiental (APA de Itupararanga), deverá atender, concomitantemente, as disposições de seu respectivo Plano de Manejo, visando o controle, desenvolvimento e a continuidade das diretrizes, metas e objetivos nele disciplinados.

§3º No caso de conflito entre legislações a respeito do uso, ocupação e parcelamento do solo, que trata esta lei em face do Plano de Manejo da APA de Itupararanga, prevalecerão sempre as regras mais restritivas, em respeito à preservação da ordem urbanística e ambiental.

§4º Considerando o grau de risco, o impacto do uso, a finalidade a que se destina e as questões urbanísticas e ambientais da atividade pretendida, o Município poderá solicitar a análise do Órgão Gestor da APA.”

[...]

“Art. 160. [...]

§2º [...]

I - apresentar projeto para exame da Prefeitura com informações falsas sobre o imóvel a ser parcelado, edificado ou utilizado: 04 (quatro) UFM;

II - executar obras em desacordo com o projeto, embora conforme as normas técnicas desta Lei Complementar: 04 (quatro) UFM;



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

III - edificar ou usar imóvel em desacordo com o disposto nesta Lei Complementar, acarretando prejuízo a logradouro público: 04 (quatro) UFM's;

IV - executar obra sem responsabilidade de profissional regularmente habilitado e inscrito na Prefeitura: 20 (vinte) UFM's;

V - executar obra de parcelamento sem o respectivo alvará, ou em desacordo com as normas técnicas desta Lei Complementar: 40 (quarenta) UFM's;

VI – (revogado);

VII – (revogado);

VIII - utilizar imóvel para exercício de atividade de comércio, prestação de serviço ou produção industrial, sem licença de funcionamento e localização, ou em desacordo com as normas técnicas desta Lei Complementar: 10 (dez) UFM's;

IX - anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem aprovação do respectivo parcelamento ou após o término dos prazos concedidos em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação vigente: 40 (quarenta) UFM's;

X - iniciar ou executar parcelamento do solo em desconformidade com a legislação vigente: 40 (quarenta) UFM's.

§3º. (revogado)

[...]

“Art. 164 [...]

I - avançarem sobre áreas de preservação permanente, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, gasoduto e faixas de domínio de rodovias;

II - avançarem sobre logradouros ou áreas públicas, além do limite permitido pelo Código de Obras;

III - não tenham condições de habitabilidade, conforme estabelecido pelo Código de Obras e Edificações do Município;

[...]

“Art. 166. Esta Lei Complementar deverá ser revisada, pelo menos, a cada 10 (dez) anos, em consonância com a revisão do Plano Diretor exigida pelo Estatuto da Cidade.”

[...]

“Art. 168. (revogado)”



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

“Art. 169. Aos loteamentos e parcelamentos dos solos aprovados e registrados em cartório antes da aprovação desta Lei, ficam garantidos todos os seus direitos, inclusive os que dizem respeito aos índices urbanísticos.”

“Art. 170. Fica garantido aos proprietários de áreas cadastradas no INCRA, na data da publicação desta Lei, o direito do pagamento de seus impostos através do ITR - Imposto Territorial Rural, desde que mantidas as suas características de usos e atividades.”

“Art. 170-A. (revogado)”

“Art. 170-B. (revogado)”

“Art. 170-C (revogado)”

“Art. 170-D (revogado)”

Art. 2º Ficam revogados os seguintes dispositivos da LC 40, de 08 de novembro de 2006:

I - alínea “d”, do Inciso II; Alínea “c”, do Inciso VI, do Art. 9º;

II - Art. 11; Art. 12;

III - incisos I a V do Art. 16;

IV - inciso I do Art. 23;

V - inciso VI do Art. 40-A;

VI - Art. 40-D;

VII - inciso I do Art. 42;

VIII - inciso I e §2º do Art. 53;

IX - inciso III do Art. 55;

X - inciso VI do Art. 56;

XI - Parágrafo único do Art. 72;

XII - Art. 75;

XIII - inciso II do Art. 102;

XIV - §§ 1º ao 4º do Art. 104;

XV - §2º do Art. 106;

XVI - Art. 108;

XVII - Artigos. 116 a 122;

XVIII - Art. 133; Artigos 147 a 149;

XIX - Artigos 150-A a 152;



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

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

XX - Artigos. 170-A a 170-D.

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 26/06/2023**

**MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO**  
Prefeito da Estância Turística de São Roque

**Anexo I – Mapas dos Zoneamentos Municipais**

**Anexo II – Memoriais descritivos**

**Anexo III – Quadros para uso, ocupação e parcelamento do solo**



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

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

**ANEXO I**

**Mapas dos Zoneamentos Municipais**



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

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

**ANEXO II**

**Memoriais descritivos**



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

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

**ANEXO III**

**QUADRO I**

Zonas	TO		CA		TP	Gabarito (m)
	Em lote	Em gleba	Em lote	Em gleba	Em lote a/ou gleba	
ZUE-Chácaras São João Novo	40%		0,8		50%	9
ZUE-Chácaras em Manancial	30%		0,6	0,3	60%	9
ZUE-Interesse turístico	40%		1,6	0,8	60%	12
ZUE-Desenvolvimento Econômico	60%		4,0		30%	100
ZUE-Ocupação Estratégica	60%		4,0		30%	100
ZUE – Atividades Especiais da Raposo Tavares	50%		1,2		50%	15

**QUADRO II**

Zonas	Usos Admitidos
ZUE - Chácaras em São João Novo	RU, RM, CS, TL, IT, UES (exceto aterro sanitário)
ZUE - Chácaras em Manancial	RU, RM, CS, TL, IT, UES (exceto aterro sanitário)
ZUE - Interesse Turístico	RU, RM, CS, TL, IT, UES (exceto aterro sanitário), PGTI (quando voltado ao turismo)
ZUE - Desenvolvimento Econômico	RU, RM, CS, I, IT, PGTP, PGTI, GRN, GRD, UP, UES (exceto aterro sanitário e cemitério)
ZUE - Ocupação Estratégica	IT, I, PGTP, PGTI, GRN, GRD, UP, UES (exceto aterro sanitário e cemitério)



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

ZUE – Morro do Saboó	CS, TL, PGTI, GRN, GRD
ZUE – Atividades Especiais da Raposo Tavares	I, RM, PGTP, PGTI

Nota: eventuais usos admitidos que possam contrariar as feições paisagísticas dos fins destinados dos zoneamentos, como por exemplo: ZUE – Interesse Turístico; ZUE – Chácaras em Manancial; ZUC – Central e outros similares, poderão ter condicionada à sua aprovação de construção, instalação e funcionamento a devida conexão de harmonia arquitetônica ao zoneamento que está situado, que deverá ser avaliado e aprovado pelo Município.

### QUADRO III

Zonas	Sistema Viário (%)	Área Verde (%)	Área Institucional (%)	Área para lotes populares	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Testada mínima (m)	Área Perm. (%)
ZUE – Chácaras em São João Novo	Máx. 15%	Min. 10%	Min. 10%	-	1.000	30	Min. 20%
ZUE - Chácaras em Manancial	Máx. 15%	Min. 10%	Min. 10%	-	2.000*	15*	Min. 20%
ZUE - Interesse Turístico	Máx. 15%	Min. 10%	-	Min. 10%	1.000***	12	Min. 20%
ZUE - Desenvolvimento Econômico	Máx. 12%	Min. 10%	-	Min. 10%	5.000**	150	Min. 20%
ZUE - Ocupação Estratégica	Máx. 12%	Min. 10%	-	Min. 10%	10.000**	300	Min. 20%

\* serão admitidos lotes com área entre 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) a 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), com testada mínima de 15,00 (quinze) metros, desde que na modalidade de loteamento e que sejam implantados sistema de rede pública de abastecimento de água potável e rede de esgoto interligada ao respectivo emissário ou mediante instalação de estação específica de tratamento de esgoto, sempre com a aprovação prévia dos órgãos competentes.

Serão admitidos lotes entre 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), com testada mínima de 30,00 (trinta) metros, para



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

desmembramentos, desde que sejam implantados sistema de rede pública de abastecimento de água potável e rede de esgoto interligada ao respectivo emissário ou mediante instalação de estação específica de tratamento de esgoto.

Serão admitidos lotes maiores que 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), com testada mínima de 50,00 (cinquenta) metros, podendo o empreendedor optar por solução individual de esgotos nos lotes, através de biodigestor e sumidouro.

\*\* nos condomínios industriais a fração ideal mínima será de 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

\*\*\* serão admitidos lotes de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) para novos loteamentos enquadrados na modalidade “Ecobairros”, sendo obrigatório o reuso de água pluvial e uso de pavimentações drenantes, reduzindo descarte em galerias e, conseqüentemente, problemas com enchentes, bem como vias arborizadas.

QUADRO IV

ZONA/RECUO	FRENTE	LATERAIS	FUNDOS
ZUE – Chácaras em São João Novo	6	2,5	6
ZUE – Chácaras em Manancial	6	2,5	6
ZUE – Interesse Turístico	6	2,0	6
ZUE – Desenvolvimento Econômico	10	2,5	10
ZUE Ocupação Estratégica	10	2,5	10
ZUE – Atividades Especiais da Raposo Tavares	10	2,5	10

QUADRO V

Tipo de Empreendimento	Exigências
Habitações unifamiliares ou multifamiliares	1 vaga para cada unidade
Centros comerciais (shopping centers)	1 vaga cada 35m <sup>2</sup> ou fração
Supermercados com área construída S > 300m <sup>2</sup>	1 vaga cada 60m <sup>2</sup> ou fração, com o mínimo de 2 vagas
Lojas de departamentos com área construída S > 500m <sup>2</sup>	1 vaga cada 80m <sup>2</sup> ou fração
Entrepósitos e depósitos atacadistas	1 vaga cada 60m <sup>2</sup> ou fração



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

Edifícios para escritórios ou consultórios com área construída $S > 300m^2$	1 vaga cada $60m^2$ ou fração, com o mínimo de 2 vagas
Prontos-socorros, clínicas e laboratórios de análises com área construída $S > 300m^2$	1 vaga cada $50m^2$ ou fração, com o mínimo de 2 vagas
Instituições privadas de ensino de 2 ou 3 graus com área construída $S > 300m^2$	1 vaga cada $50m^2$ ou fração
Escolas profissionalizantes, de ginástica, dança e congêneres com área construída $S > 300m^2$	1 vaga cada $35m^2$ ou fração
Restaurantes, choperias, casas noturnas com área construída $S > 300m^2$	1 vaga cada $50m^2$ ou fração, com o mínimo de 2 vagas
Agências de bancos	1 vaga cada $35m^2$ ou fração
Oficinas de conserto de carros com área construída $S > 100m^2$	1 vaga cada $50m^2$ ou fração, sendo o mínimo de 2 vagas por estabelecimento.
Hotéis e quitinetes	1 vaga para cada 2 unidades
Hospitais, sanatórios e congêneres, exclusive os públicos	1 vaga cada 5 leitos
Farmácias e drogarias com área construída $S > 100m^2$	1 vaga cada $50m^2$ ou fração, com o mínimo de 2 vagas
Igrejas, templos, locais de culto	1 vaga cada $30m^2$ de área de fiéis e 1 vaga para embarque/desembarque
Padarias	1 vaga cada $20m^2$ de área construída

I – Em caso de indústrias e comércios com área superior a  $500,00 m^2$  (quinhentos metros quadrados), deverão ser previstas vagas para carga e descarga, sendo o mínimo de 01 (uma) vaga, mais 01 (uma) vaga para cada  $700,00 m^2$  (setecentos metros quadrados) que ultrapassar a área de  $500,00 m^2$  (quinhentos metros quadrados).

II – Em caso de residencial com mais de 48 (quarenta e oito) unidades, deverão ser previstas vagas para visitantes e prestadores de serviços, sendo 01 (uma) para cada 16 (dezesseis) unidades.

III – Não serão computadas as áreas de depósitos em geral para fins de cálculo de vagas de estacionamento.



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

IV – As vagas mínimas exigidas devem ser de acesso livre ao público

V – Todos os tipos de estacionamentos devem atender às exigências da lei quanto às vagas destinadas aos portadores de necessidades especiais (PNE), idosos, dentre outros.

QUADRO VI

Zonas	To		CA		TP	Gabarito
	Em lote	Em gleba	Em lote	Em gleba	Em lote e/ou gleba	
ZUR - bd Residencial de Baixa Densidade	70%	60%	2,4	2,0	20%	15
ZUR - ad Residencial de Alta Densidade	60%	50%	4,0	3,2	20%	36
ZUC – Zona Urbana Central	80%		3,2	2,4	-	15
ZUI - Zona Urbana Industrial	60%		4,0		20%	45
ZUPA - Preservação Ambiental*	10%		0,2		70%	

\* Na ZUPA - Área de Preservação Ambiental - Jardim Suíça Paulista, aplicam-se as seguintes regras de ocupação:

I - para lotes até 500 (quinhentos) metros:

QUADRO VI - A

Zonas	TO (lote ou gleba)	CA (lote ou gleba)	TP	Gabarito (m)
ZUPA - Preservação Ambiental	50%	0,5	50%	3

II - para lotes acima de 500 (quinhentos) metros:

QUADRO VI - B

Zonas	TO (lote ou gleba)	CA (lote ou gleba)	TP	Gabarito (m)
ZUPA - Preservação Ambiental	25%	0,5	75%	6



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

QUADRO VII

Zonas	Usos Admitidos
ZUR-bd Residencial de Baixa Densidade	RU, RM, CS, I e GRD
ZUR-ad Residencial de Alta Densidade	RU, RM, CS, GRD, TL, PGTI
ZUC - Zona Urbana Central	RU, RM, CS, GRD, TL, PGTI, GRN
ZUI- Zona Urbana Industrial	I, RM, CS, PGTP, PGTI, GRN, GRD
ZUPA - Preservação Ambiental	RU, RM, CS, TL, UES, IT
ZUCA - Corredor de Atividades	RU, RM, CS, GRD, TL, PGTI, GRN, I
ZUCAe - Corredor de Atividades Especiais	RU, RM, CS, GRD, TL, PGTI, GRN, I, PGTP
ZUCAt – Corredor de Atividades Voltadas ao Turismo	RU, RM, CS, GRD, TL, PGTI, GRN, IT
ZUCL – Corredor Logístico	CS, GRD, TL, PGTI, GRN, I, PGTP, IT

Nota: eventuais usos admitidos que possam contrariar as feições paisagísticas dos fins destinados dos zoneamentos, como por exemplo: ZUE – Interesse Turístico; ZUE – Chácara em Manancial; ZUC – Central e outros similares, poderão ter condicionada à sua aprovação de construção, instalação e funcionamento a devida conexão de harmonia arquitetônica ao zoneamento que está situado, que deverá ser avaliado e aprovado pelo Município.

QUADRO VIII

Zonas	Sistema Viário (%)	Área Verde (%)	Área Institucional (%)	Área para lotes populares (%)	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Testada mínima (m)
ZUR - bd Residencial de Baixa Densidade	Min. 20%	Min. 10%	Min. 5%	-	200	8



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

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

ZUR-ad Residencial de Alta Densidade	Min. 20%	Min. 10%	Min. 5%	-	200	8
ZUC - Zona Urbana Central	-	-	Min. 5%	-	200	8
ZUI - Zona Urbana Industrial	Max. 12%	Min. 10%	-	-	500	15
ZUPA - Preservação Ambiental	-	Min. 15%	-	Min. 10%	1.000	30

QUADRO IX

Zona/Recuo	Frente	Lateral	Fundos
ZUR - bd Residencial de Baixa Densidade	5	1,5	3
ZUR-ad Residencial de Alta Densidade	5	1,5	3
ZUC – Zona Urbana Central	-	-	-
ZUI – Zona Urbana Industrial	10	3	5