



MINUTA PARA REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR N° 40

Art. 1° Esta Lei Complementar disciplina o uso, ocupação, parcelamento e regularização do solo, nos termos do que dispõe o Plano Diretor do Município da Estância Turística de São Roque.

Art. 2° Para efeito da ordenação de parcelamento, uso e ocupação do solo, a área urbana do território do Município da Estância Turística de São Roque é dividida em Macrozona de Consolidação Urbana e Macrozona de Urbanização Específica.

Art. 3° Fazem parte integrante desta Lei Complementar os mapas referentes ao zoneamento e respectivos memoriais descritivos.

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

Seção II
Da Conceituação e Definição

Art. 4° Para efeitos desta Lei Complementar passam a ser adotadas as seguintes definições e conceituações:

I - 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;

~~II - área construída - para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, é a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos de uma ou mais edificações, excetuadas as áreas de garagem e piscina;~~

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

Parágrafo único. As garagens ou estacionamento em subsolo de residenciais multifamiliares, comércios, serviços e indústrias, constituídos de um ou mais pavimentos enterrados não serão computados como área ocupada. No caso de imóveis com frente para avenida, deverá respeitar o recuo frontal estabelecido pelo zoneamento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

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

V - 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;

VI - arruamento - é uma rede de vias de circulação (de veículos e pedestres), oficiais ou não;

VII - coeficiente de aproveitamento - é a relação entre a área construída de uma ou mais edificações e a área do terreno a ela(s) vinculado. Não serão consideradas para o cálculo 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, abastecimento e similares;

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

XV - faixa ou área não edificável ou "**non aedificandi**" - é a área de terreno onde não é permitida qualquer edificação;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

~~XVI - faixa sanitária - é a faixa de terreno necessária ao escoamento das águas pluviais;~~

~~XVII - gleba - é uma porção de terra, com localização e configuração definidas que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;~~

XVIII - infra-estrutura 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;

XIX - 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: rua, avenida, travessa, passagem, via de pedestres, viela, viela sanitária, balão de retorno, passarela, praça, parque, alameda, largo, beco, ladeira, viaduto, ponte, túnel, rodovia, estrada ou caminho de uso público, dos quais são definidos os seguintes:

a) rua: espaço destinado à circulação de veículos e pedestres, com largura do leito carroçável de 9,00 (nove metros) a 19,99 (dezenove metros e noventa e nove 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)m entre os alinhamentos;

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

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)m entre os alinhamentos, sendo 0,80 m de faixa de serviço e 1,20 m de faixa livre ou passeio com altura livre de 2,10 m. 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)m 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)m 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 m;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

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;

XX - 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;

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

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

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

XXIV - 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;

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

XXVI - taxa de ocupação - é a relação entre a área ocupada de uma ou mais edificações e a área total do terreno a ela(s) vinculado. Não serão consideradas para o cálculo piscinas descobertas;

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

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

XXIX - urbanização conjugada - é um parcelamento do solo associado à 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;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

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

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

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

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

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

**CAPÍTULO II
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

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.

**Seção I
Das Categorias do Uso do Solo**

Art. 6º Para os efeitos desta Lei Complementar e de sua regulamentação, os diversos usos urbanos são preliminarmente classificados em duas categorias principais, a saber:

I - uso Residencial (seja em lote ou gleba), quando consiste em moradia permanente podendo ser classificados em:

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

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);

Parágrafo único. O número de pavimentos ou gabarito, recuos, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e demais índices de ocupação do solo serão determinados pela zona em que a construção ou empreendimento está inserido.

II - Uso Não Residencial, quando consiste em atividades comerciais, de serviços, industriais e/ou institucionais.

Art. 7º Os Usos Não Residenciais são classificados conforme o seu grau de incomodidade, a saber:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

I - Usos Não Residenciais Não Incômodos, que não causam impacto nocivo significativo ao meio ambiente urbano;

II - Usos Não Residenciais Incômodos - Incompatíveis com o Uso Residencial - quando são geradores de impactos e incomodidades em níveis que recomendam seu afastamento de agrupamentos residenciais.

Art. 8º Os parâmetros de incomodidade de cada uso específico consideram:

I - Impacto Urbanístico: configurado na sobrecarga da capacidade de suporte da infraestrutura instalada ou alteração negativa da paisagem urbana;

II - Poluição Sonora: considerada como geração de ruídos no entorno próximo pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou concentração de pessoas ou animais em recinto fechado, conforme normas que regulam o assunto;

III - Poluição Atmosférica: que considera o fato de uma atividade usar intensamente combustíveis poluentes nos processos de produção ou lançar substâncias poluentes na atmosfera acima do admissível, conforme normas que regulam o assunto;

IV - Poluição Hídrica: considerada como geração de efluentes líquidos incompatíveis para o lançamento na rede hidrográfica ou no sistema coletor de esgotos, conforme normas que regulam o assunto;

V - Poluição por Resíduos Sólidos; produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública, conforme normas que regulam o assunto;

VI - Vibração: uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensível além dos limites da propriedade;

VII - Periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde humana, em função da radiação emitida, da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo explosivos, gás liquefeito de petróleo - GLP, inflamáveis e tóxicos, conforme normas que regulem o assunto;

VIII - Geração de Tráfego: pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus ou geração de tráfego intenso, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas.

Art. 9º Os Usos Não Residenciais Incômodos - Incompatíveis com o Uso Residencial - são classificados segundo seu potencial de gerar conflitos de vizinhança, sendo instituídas as seguintes categorias:

I - UP - Usos Perigosos - são atividades que representam risco de dano provocado por explosão, incêndio ou outro sinistro, notadamente:

a) pedreiras e outros estabelecimentos de exploração mineral;

b) fabricação e depósito de fogos de artifício;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

c) campos de tiro e congêneres;

d) depósitos ou lojas com grandes estoques de explosivos, GLP, tóxicos, inflamáveis, radioativos e similares.

II - UES - Usos Especiais - compreendendo estabelecimentos que causam alguma incomodidade de difícil mensuração ou de risco ambiental cuja localização é definida em função de condicionantes técnicas estritas, notadamente:

a) aterros sanitários e outros estabelecimentos para depósito e processamento de detritos;

b) estações de tratamento de esgotos;

c) cemitérios;

~~d) estações de radiotransferência (dados, celular).~~

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

a) postos de abastecimento de combustíveis com mais de uma bomba de óleo diesel;

b) indústrias, companhias transportadoras ou distribuidoras de mercadorias, de mudanças e congêneres, que operam com frotas de caminhões;

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 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

Parágrafo único. Em zonas de interesse turístico, a implantação de pátio de recolhimento de veículos deverá ficar condicionada à anuência da Administração Pública Municipal;

d) garagens de ônibus.

IV - PGTI - Pólos Geradores de Tráfego Intenso - são instituições e estabelecimentos de indústria, comércio ou serviços geradores de tráfego intenso, tais como:

a) estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte, tais como supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, pavilhões para feiras ou exposições, mercados e varejões, com área construída superior a 1.000 m² (um mil metros);

b) locais de grande concentração de pessoas, notadamente:

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

b.2. estabelecimentos particulares de ensino - inclusive academias de ginástica ou esportes, escolas de línguas e cursos profissionalizantes - com área construída (exceto garagem) superior a 500 m² (quinhentos);

b.3. hotéis com área construída (exceto garagem) superior a 1000 m² (um mil metros quadrados);

b.4. ~~agências de bancos;~~

b.5. estabelecimentos particulares de saúde - inclusive prontos- socorros e laboratórios de análises - com área construída (exceto garagem) superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados);

b.6. oficinas para veículos automotores com área construída (exceto garagem) superior a 1000 m² (um mil metros quadrados);

Parágrafo único. Em áreas de interesse turístico e na Área Central da cidade, a implantação de oficinas para veículos automotores deverá ficar condicionada à anuência da Administração Pública Municipal;

b.7. edifícios de uso não residencial com área construída (exceto garagem) superior a 2000 m² (dois mil metros quadrados).

V - GRN - Geradores de Ruído Noturno - estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram sons ou ruídos no horário compreendido entre 22h00 e 06h00, notadamente:

a) bares com música, bilhares, clubes noturnos, boates e congêneres;

b) salões de baile, salões de festas, locais de ensaios de escolas de samba e congêneres;

c) campos ou edifícios para esportes-espetáculo;

d) locais que utilizem alto-falantes em cerimônias noturnas;

e) indústrias com turnos noturnos.

VI - GRD - Gerador de Ruído Diurno - são estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram sons ou ruídos no horário diurno, notadamente:

a) indústrias e oficinas que operam máquinas ruidosas tais como serrarias; carpintarias, marcenarias ou serralherias que utilizam serras elétricas;

~~b) lojas de discos, fitas e congêneres desprovidas de cabines acústicas;~~

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

Art. 10. Os Usos Não Residenciais Não Incômodos são todos aqueles que não se enquadram nas categorias acima, notadamente:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

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;

Art. 10-A. Fica permitido aos estabelecimentos a que se refere à alínea “a”, inciso V do art. 9º, o regular funcionamento em outros zoneamentos enquadrados em outras categorias de uso, desde que sejam observadas as seguintes regras:

I - de domingo a quinta-feira, as atividades em que haja execução ou reprodução de músicas, ao vivo ou não, podem ser realizadas até às 22h, com intensidade máxima de 65db;

II - às sextas-feiras, sábados e vésperas de feriado, as atividades as atividades em que haja execução ou reprodução de músicas, ao vivo ou não podem ser realizadas até às 22h, com intensidade máxima de 65db, e das 22h às 23h59min, com intensidade máxima de 55db.

Parágrafo único. Nas infrações ao disposto neste artigo, serão aplicadas sanções e penalidades previstas em lei que trata da poluição sonora.

Seção II

Do uso Residencial Multifamiliar

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 (vinte mil) metros quadrados quando localizado na Macrozona de Consolidação Urbana e igual ou inferior a 50.000 (cinquenta mil) metros quadrados quando localizado na Macrozona de Urbanização Específica;

II - agrupamento de no máximo 100 (cem) unidades habitacionais;

III - acesso às edificações através de via particular com no mínimo 4,00 (três metros) de largura para aquelas de pedestres (sendo 2,00 m de cada lado) e 9,00 (nove metros) de largura para circulação de carros. Para vias locais, sem saída, esta largura poderá ser de 6,00 (seis metros), devendo nesse caso ser providas de balão de retorno;

IV - área de lazer e equipamentos coletivos, correspondendo no mínimo a 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade. Fica condicionada à emissão do habite-se total do condomínio a conclusão também da área de lazer, quando em condições de uso;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

V - recuos, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e demais índices de ocupação do solo serão regidos pela zona em que o empreendimento está inserido. Nenhuma abertura poderá estar voltada para a divisa da unidade autônoma e dela distar menos que 1,50 m, mesmo que esta não esteja fisicamente demarcada;

VI – 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 ainda comprometa até o fluxo de veículos na rua;

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

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

II - agrupamento de no máximo 200 (duzentas) unidades habitacionais;

III - acesso às edificações através de via particular com no mínimo 4,00 (três metros) de largura para aquelas de pedestres (sendo 2,00 m de cada lado) e 9,00 (nove metros) de largura para circulação de carros. Para vias locais, sem saída, esta largura poderá ser de 6,00 (seis metros), devendo nesse caso ser providas de balão de retorno;

IV - área de lazer e equipamentos coletivos, correspondendo no mínimo a 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade. Fica condicionada à emissão do habite-se total do condomínio a conclusão também da área de lazer, quando em condições de uso;

V - recuos, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e demais índices de ocupação do solo serão regidos pela zona em que o empreendimento está inserido. Nenhuma abertura poderá estar voltada para a divisa da unidade autônoma e dela distar menos que 1,50 m, mesmo que esta não esteja fisicamente demarcada;

VI – 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 ainda comprometa até o fluxo de veículos na rua;

Seção III Da Ocupação do Solo

Art. 15. Os índices de Ocupação do Solo utilizados nesta Lei Complementar são o Coeficiente de Aproveitamento (CA), a Taxa de Ocupação (TO), a Taxa de Permeabilidade (TP), os Recuos e o Gabarito.

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

Art. 17. Os recuos mínimos estão determinados nos Quadros IV e IX para cada zona, constantes dos anexos 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 dos usuários dos imóveis.

§ 2º Nas Zonas Urbanas que fazem parte da Macrozona de Consolidação Urbana, os recuos mínimos de frente são definidos considerando:

I - a necessidade de melhorar a qualidade paisagística das ruas, oferecendo, inclusive, espaço suplementar para as copas e raízes das árvores plantadas nas calçadas, onde estas forem estreitas;

II - a oportunidade de se complementar o espaço das vias públicas em ruas comerciais, criando espaços para circulação de pedestres, para mesas e cadeiras de bares e sorveterias e outros tipos de mobiliário urbano;

III - a manutenção de áreas não edificadas junto a vias cujo alargamento esteja previsto para o futuro;

IV - a perspectiva de reforçar as exigências de vagas para parada e estacionamento de veículos dentro dos lotes.

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

I - o lote deve ter frente para via pavimentada e dotada de sistema de drenagem de águas pluviais;

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

III - seja verificada a inexistência de recuo frontal ou recuo frontal menor do que o exigido pela legislação atual em ao menos 50% (cinquenta por cento) da testada da quadra de localização do imóvel.

Art. 19. Os empreendimentos a serem construídos em qualquer uma das zonas do município devem ser dotados de vagas para estacionamento de automóveis, conforme disposto no quadro V.

Art. 20. As edificações em lotes de esquina ou com duas ou com mais frentes de formato irregular, deverão observar o recuo mínimo de 5,00 metros para todas as frentes do lote.

§ 1º Poderão ser exigidos recuos maiores em função do zoneamento em que estiver inserido o imóvel

§2º Ficam dispensados dessa exigência imóveis inseridos em zonas onde é dispensado o recuo frontal

§3º A critério da Prefeitura, poderá ser dispensada a exigência dos recuos laterais e de fundos para os casos em que trata o caput deste artigo.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

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.

§ 1º Para empreendimentos residenciais ou não residenciais, que necessitem de maior taxa de ocupação e maior área impermeável, pode-se exigir a construção de dispositivo de retardamento de águas, a critério da Prefeitura para cada caso específico em troca da redução da Taxa de Permeabilidade Mínima.

§ 2º Poderá ser considerada, para o cálculo da taxa de permeabilidade, a porcentagem permeável de pisos drenantes, como intertravados e concregrama.

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.

Seção I

Das Normas Gerais para Parcelamento do Solo

Art. 23. Nenhum parcelamento do solo para fins urbanos será permitido em terrenos que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

~~I - coberto por vegetação protegida pelo disposto no Código Florestal;~~

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

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

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

V - inadequado à edificação devido a condições geológicas;

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

VII - localizado em zona onde o loteamento ou desmembramento, ou ambos, sejam proibidos por esta Lei Complementar e sua regulamentação.

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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

Art. 25. O desmembramento de gleba só será possível quando localizada em via oficial, que disponha com infra-estrutura de:

- I - rede de água potável;
- II - rede de energia elétrica pública e domiciliar.

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;
- III - planta do imóvel especificando a situação atual e a pretendida;
- IV - certidão negativa de tributos municipais.
- V – ART/RRT emitida pelo profissional responsável.

Art. 27. Para serem considerados edificáveis para fins urbanos, os lotes resultantes de desmembramento deverão ser servidos da infra-estrutura básica, nos termos da legislação federal pertinente, a saber:

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

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

§ 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 desta Lei Complementar.

§ 2º Esta reserva fundiária será implementada através da criação de áreas receptoras de lotes populares nas Áreas de Especial Interesse Social e será calculada segundo a seguinte equação:

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

Ou seja

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

Onde:

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

Ag corresponde a área da gleba a ser parcelada;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

Vd é o valor venal do m² do terreno/gleba a ser doado Ad é a Área do terreno/gleba a ser doado.

Art. 28A. Nos parcelamentos do solo e condomínios especiais tratados nesta lei, os quais sejam exigidas doações de áreas institucionais, poderá ser feita a doação parcial ou total em pecúnia, em forma de obras públicas ou melhorias urbanas de interesse público, a critério da Administração Pública Municipal e desde que atendida a equivalência do percentual exigida nesta lei, sempre priorizando ao atendimento do interesse público e social.

§ 1º A Prefeitura poderá exigir do interessado a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para comprovação da necessidade ou não de equipamentos urbanos no entorno do empreendimento.

§ 2º O cálculo do valor a ser pago será determinado pelo valor correspondente ao metro quadrado do imóvel em que será executado o empreendimento, de acordo com a Planta Genérica de Valores - PGV do Município, vigente à época da aprovação do empreendimento.

Art. 29. Na Macrozona de Urbanização Específica os desmembramentos com dimensões iguais ou superiores a 50.000 m² estarão sujeitos as mesmas regras de destinação de áreas públicas dos loteamentos e de tamanho mínimo de lote, com exceção da área para sistema viário.

Art. 30. Na Macrozona de Consolidação Urbana os desmembramentos com dimensões iguais ou superiores a 20.000 m² estarão sujeitos as mesmas regras de destinação de áreas públicas, com exceção da área para sistema viário.

Art. 31. Nos empreendimentos localizados na Macrozona de Urbanização Específica, as áreas públicas destinadas a espaços livres de uso comum poderão, a critério do órgão responsável da Prefeitura, ser parcial ou totalmente substituídas por outras, localizadas fora da gleba a ser parcelada, nas AEIUs Áreas de Especial Interesse Urbanístico para a formação de Parques Públicos.

Parágrafo único. A nova destinação de área pública será calculada segundo a seguinte fórmula:

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

Ou seja

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

Onde:

Vd é o valor venal do m² da gleba a ser parcelada

Ad corresponde a área pública a ser doada

Vr é o valor venal do m² do terreno receptor Ar é a Área do terreno receptor



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

Art. 32. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a usos institucionais devem ter frente para via oficial de circulação, e não poderão ser localizadas em terrenos com declividade do terreno natural superior a 15% (quinze por cento).

Art. 33. As vias de circulação de qualquer loteamento devem:

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

II - adotar seções-tipo indicadas no inciso XIX, do artigo 4º, desta Lei.

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

Art. 35. No loteamento de glebas localizadas nos perímetros urbanos são de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras e instalações de infra-estrutura, sendo que o seu projeto deverá ser apresentado pelo interessado para a aprovação municipal com os seguintes elementos:

I - projeto de arruamento e loteamento, indicando com clareza a localização dos lotes a serem transferidos ao Município e a localização das áreas não edificáveis. Os lotes de esquina ou com duas ou com mais frentes de formato irregular deverão ser maiores, de tal forma que neles se consiga obter a mesma área ocupada dos demais lotes da quadra.

II - projeto de terraplenagem;

III - projeto da rede de escoamento de água pluvial e suas conexões com o sistema existente junto ao terreno a parcelar, bem como o projeto dos dispositivos de drenagem e de prevenção da erosão;

IV - projeto da rede de distribuição de energia elétrica;

V - projeto da rede de iluminação pública;

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

VII - projeto da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto, mesmo que condominial, para futura doação à concessionária local;

VIII - projeto de paisagismo dos espaços públicos e de arborização de todas as vias.

§ 1º Os empreendimentos localizados em lotes ou glebas com área impermeável superior a 500,00 m² (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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

§ 3º Deverão ser considerados arruamentos com critérios alternativos em zonas com fortes declividades.

Art. 36. A sequência do processo de aprovação de projetos de loteamento e das respectivas obras deve obedecer a uma das seguintes sistemáticas:

I - com prévia execução das obras:

a) solicitação de diretrizes ao órgão competente e a expedição das mesmas;

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

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

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

e) 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:

a) solicitação de diretrizes ao órgão competente e a expedição das mesmas;

b) apresentação ao órgão competente do projeto do loteamento, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras, bem como da certidão da matrícula da gleba;

c) juntamente com processo de aprovação do loteamento, deverá ser entregue cronograma físico-financeiro das obras a executar num período máximo de 2 (dois) anos;

d) como garantia da perfeita execução das obras constantes no projeto, o loteador deverá hipotecar em nome da Prefeitura área de lotes equivalente ao valor da obra acrescido de 30% (trinta por cento) através de instrumento público;

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

f) somente após o registro do loteamento e lançamento no Cadastro da Prefeitura, o loteador poderá dar início às obras e às vendas;

g) após o decurso de dois anos, prorrogáveis por mais dois anos, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perderá o direito à devolução da garantia prestada;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

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

j) após a vistoria e aceitas as obras, a Prefeitura emitirá o Termo de Verificação de Obras, liberando-o para alteração do setor hipotecado no registro no Cartório de Registro de Imóveis e Cadastro na Prefeitura e sua respectiva venda.

Art. 37. O lote mínimo é variável segundo a localização do imóvel nas respectivas zonas.

Art. 38. Na área rural, os parcelamentos devem observar o módulo mínimo rural definido pelo órgão competente e estarem de acordo com as normas do INCRA.

Art. 39. Fica permitido o desdobro de lote ou de terreno em até 10 (dez) áreas, desde que respeitadas as disposições desta Lei Complementar, especialmente a área mínima de acordo com a localização na respectiva zona.

Parágrafo único. Poderá ser autorizado desdobro vinculado à construção de prédios residenciais geminados, respeitadas as condições previstas no **caput**.

Art. 40. O pedido de desdobro, a ser formulado à unidade administrativa competente da Prefeitura, e assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula ~~ou da transcrição~~ do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;

II - levantamento planimétrico e memorial descritivo do imóvel, em conformidade com os elementos constantes do registro imobiliário;

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

IV - projeto de construção dos prédios residenciais geminados, em se tratando de desdobro vinculado a construção;

V - certidão negativa de débitos de tributos municipais;

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

VII – Documento que comprove a regularidade da construção, quando houver, perante a Municipalidade.

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;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

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.

Art. 40A. Compreende-se gleba a área que preencha os seguintes requisitos:

I - porção de terra não edificável para fins urbanos;

II - que não tenha resultado de parcelamento do solo nos termos da Lei Federal 6.766, de 19 de novembro de 1979:

III - não possua infra estrutura básica.

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 m² quando localizada na Macrozona de Consolidação Urbana e 50.000 m² quando localizada na Macrozona de Urbanização Específica.

Art. 40B. Fica permitido o desdobro de glebas em até 6 (seis) novas glebas, desde que seja observado obrigatoriamente a metragem mínima estabelecida no parágrafo único, do art. 40-A .

Art. 40C. O Desdobro de glebas deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;

II - levantamento planimétrico e memorial descritivo do imóvel, em conformidade com os elementos constantes do registro imobiliário;

III - projeto do desdobro e memorial descritivo de cada gleba resultante:

IV - certidão negativa de débitos de tributos municipais;

V - certidão vintenária do imóvel.

Parágrafo único. Não será aprovado o desdobro de glebas quando:

I - o resultante do desdobro não originar glebas nos termos desta Lei;

II - houver débitos sobre o imóvel;

III - o requerente do desdobro não for o proprietário;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

IV - o pedido não estiver assinado por todos os proprietários;

V - houver imperfeição ou precariedade na descrição do imóvel constante do registro imobiliário.

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

Parágrafo único. O desdobro previsto no caput deste artigo somente será concedido em loteamentos e parcelamentos regularizados.

Seção II
Dos Conjuntos de Edificações em Glebas

Art. 41. Os projetos de empreendimentos que impliquem a implantação de edificações em gleba, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, deverão ser apresentados à Prefeitura na fase de estudo preliminar, para pedido de diretrizes.

Art. 42. Nenhum conjunto de edificações poderá ser construído em glebas que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

~~I - coberto por vegetação protegida pelo disposto no Código Florestal;~~

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

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

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

V - inadequado à edificação devido a condições geológicas;

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

Art. 43. Em qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, o Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo, a Taxa de Ocupação (TO) máxima e a Taxa de Permeabilidade (TP) Mínima vigentes na zona de uso em que se situa o empreendimento terão seus valores reduzidos conforme consta no quadro I e VI.

Art. 44. A expedição de alvará para construção de unidades em regime de condomínio especial em terreno com área igual ou superior a 20.000,00 m² (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.

§ 1º área de terras de que trata o “caput” deverá ter frente para via pública oficial.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

§ 2º A área de terras a ser doada ao Município poderá ser destacada do terreno em que será implantado o condomínio, em local definido pelo Município, ou em terreno diverso, desde que aceito pelo Município e com valor comercial equivalente aquela situada no terreno em que será implantado o condomínio.

§ 3º A área de terras transferida ao Município deverá ser utilizada a espaços livres de uso público ou uso institucional.

Art. 45. As diretrizes poderão:

I - limitar as dimensões da área fechada do empreendimento e condicionar a aprovação à existência de uma ou mais vias públicas abertas ao tráfego geral, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana e que não poderá exceder nunca a dimensão de 2 (dois) hectares;

II - exigir que parte da área total tenha acesso direto por via oficial, aberta ao tráfego geral, de modo a viabilizar a implantação de comércio e serviços.

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.

Parágrafo único. As faixas **non aedificandi** podem ser computadas como espaços livres de uso ou como propriedade condominial.

Art. 47. Nos conjuntos de edificações em gleba localizados nos perímetros urbanos são de responsabilidade do empreendedor a execução e o custeio das obras e instalações de infra-estrutura, sendo que o seu projeto deverá ser apresentado pelo interessado para a aprovação municipal com os seguintes elementos:

I - projeto de arruamento e loteamento, indicando com clareza a localização dos lotes a serem transferidos ao Município e a localização das áreas não edificáveis;

II - projeto de terraplenagem;

III - projeto da rede de escoamento de água pluvial e suas conexões com o sistema existente junto ao terreno a parcelar, bem como o projeto dos dispositivos de drenagem e de prevenção da erosão;

IV - projeto da rede de distribuição de energia elétrica;

V - projeto da rede de iluminação pública;

VI - projeto de pavimentação das vias e projeto de urbanização de calçadas;

VII - projeto da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto, mesmo que condominial, para futura doação à concessionária local;

VIII - projeto de paisagismo dos espaços públicos e de arborização de todas as vias.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

Parágrafo único. Os empreendimentos localizados em lotes ou glebas com área impermeável superior a 500,00 m² (quinhentos metros 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. O processo de aprovação de projetos e das respectivas obras deve obedecer a seguinte seqüência:

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

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

III - aprovação do projeto com a emissão do Alvará de Execução, com validade máxima de 2 (dois) anos, prorrogável por igual prazo;

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

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

Seção III

Da Regularização do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 49. Para os efeitos desta Lei Complementar considera-se:

I - parcelamento irregular aquele que foi implantado em desacordo com o projeto aprovado, ou sem a implantação da infraestrutura mínima;

II - parcelamento clandestino aquele que foi implantado sem a autorização da Prefeitura e seus lotes negociados sem infraestrutura básica.

Art. 50. Os parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados de forma irregular ou clandestina no Município de São Roque poderão ser regularizados desde que obedecidos os critérios fixados neste diploma legal e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

Art. 51. A comprovação da implantação do parcelamento do solo irregular ou clandestino far-se-á pela Administração Municipal com base nos dados cadastrais disponíveis ou outros meios cabíveis.

~~Art. 52. A regularização poderá ser solicitada mediante requerimento, instruído com os documentos exigidos nesta Lei Complementar:~~

~~I - pelo parcelador;~~

~~II - por associações, legalmente constituídas, que representem os adquirentes;~~



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão - São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

~~III - "ex-offício" pela Prefeitura, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766/79.~~

Art. 52. Poderão requerer a 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. Os parcelamentos do solo para fins urbanos implantados ilegalmente poderão ser regularizados desde que cumpram as seguintes condições:

~~I - estejam localizados em áreas indicadas como AEIUs-5;~~

II - tenham comprovação de sua situação de irreversibilidade;

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

IV - haja possibilidade das obras e serviços necessários à regularização serem executados pela Prefeitura ou pela associação dos moradores, sem isentar o parcelador das responsabilidades legalmente estabelecidas;

V - tenham sido estabelecidas normas que garantam condições mínimas de acessibilidade, habitabilidade, saúde e segurança.

§ 1º A situação de irreversibilidade do parcelamento prevista no caput deste artigo será caracterizada e comprovada por laudo técnico, que levará em consideração a localização do parcelamento, bem como sua situação física, social e jurídica.

§ 2º Considera-se irreversível o parcelamento que tenha as seguintes características conjuntas:

I - estar implantada infraestrutura mínima tendo ao menos rede de água, ou rede de energia elétrica domiciliar, ou rede de iluminação pública, ou esgotamento sanitário;

II - estar implantado qualquer equipamento público;

III - ocupação de pelo menos 20% (vinte por cento) do loteamento.

Art. 54. Fica excluído da regularização tratada nesta Lei Complementar todo parcelamento irregular e clandestino do solo, ou parte dele, que apresente uma das seguintes características:

I - tenha sido executado em terreno de aterro com material nocivo à saúde;

II - tenha sido executado em terreno cujas condições geotécnicas o indicam como inadequado para o assentamento urbano;

III - tenha sido executado em terreno alagadiço ou sujeito a inundação.

Parágrafo único. Na impossibilidade de correção das situações previstas neste artigo, deverá o parcelador retornar a área ao seu *status quo ante*, devendo, ainda, executar as obras e serviços necessários para sanar eventuais danos ambientais causados pelo parcelamento.

Art. 55. Em caso de parcelamento executado sem autorização da Prefeitura ou em desacordo com o projeto aprovado, o processo de regularização conterà no mínimo:

I - laudo técnico elaborado pelo setor competente que caracterizará o parcelamento quanto a sua localização, área, densidade de ocupação, eventuais danos ambientais, além de outros elementos relevantes;

II - notificação ao parcelador, para interromper a implantação do parcelamento ou para desfazê-lo quando couber, observadas as disposições dos art. 37 e o §2º do art. 38 da Lei nº 6.766/1979;

III - expedição de Notificação de Irregularidade, dirigida ao parcelador;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

IV - levantamento planialtimétrico cadastral que conterà a descrição dos lotes, via de circulação e espaços livres;

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

Art. 56. As obras e serviços necessários à regularização do parcelamento serão exigidos pela Prefeitura, através de projetos específicos, de forma a assegurar:

I - a estabilidade dos lotes, dos logradouros, das áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;

II - a drenagem de águas pluviais;

III - a prevenção de processos erosivos nas quadras e logradouros públicos;

IV - a trafegabilidade das vias, com tratamento adequado;

V - a integração com o sistema viário existente;

~~VI - pavimentação~~

VII - o abastecimento de água e, quando necessário, a captação e tratamento;

VIII - o esgotamento das águas servidas.

§ 1º Comprovada a impossibilidade de destinação de áreas públicas no percentual de 35% (trinta e cinco), poderão as áreas faltantes ser locadas, sob responsabilidade exclusiva do empreendedor, fora dos limites do parcelamento, num raio de até 1 km (um quilômetro), desde que aceitas pela Prefeitura, podendo também ser indenizadas ao Município.

§ 2º Na regularização promovida pelos agentes enumerados no inciso I do artigo 52 desta Lei, e não tendo sido destinadas áreas públicas no percentual mínimo estabelecido acima, a Prefeitura poderá estabelecer, a seu critério, as áreas faltantes, dentro da área do parcelamento, de acordo com a conclusão da análise fundiária.

Art. 57. Após a expedição da Notificação de Irregularidade, deverá ser encaminhada ao Ministério Público, em caráter de urgência, a Notícia-Crime, objetivando a adoção das medidas de natureza penal.

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

Art. 60. Aceita a proposta da regularização, será firmado Termo de Ajustamento de Conduta, expedindo-se a licença para a execução de obras e serviços, acompanhada do respectivo cronograma físico-financeiro, com a exigência das mesmas garantias para a execução das obras previstas para o loteamento.

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.

§ 1º A regularização de parcelamentos de solo não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, de quaisquer obrigações assumidas pelo empreendedor junto aos adquirentes de lotes.

§ 2º Na impossibilidade de destinação da totalidade das áreas públicas, deverá a Prefeitura exigir previamente a compensação das áreas públicas em outras áreas do seu interesse, mediante o seu registro em Cartório, expedindo a seguir o Auto de Regularização.

§ 3º As áreas públicas, destinadas para implantação de áreas verdes poderão estar localizadas nas áreas Receptoras de Áreas Verdes.

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

Art. 63. Na omissão do empreendedor, após um ano da comunicação, a execução das obras poderá ser assumida, supletivamente, pela Prefeitura, com posterior ressarcimento dos gastos, inclusive na esfera judicial.

Art. 64. A realização de projeto e a execução, no todo ou em parte, das obras necessárias à regularização urbanística poderão ser assumidas pelos adquirentes, por meio de associação legalmente constituída, mediante termo de cooperação firmado com a Prefeitura, observadas as responsabilidades técnicas envolvidas.

Art. 65. A individualização do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano deverá ser autorizada após a expedição do Auto de Regularização, salvo as situações físicas concretizadas anteriores à vigência desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para fins de possibilitar a regularização das construções de imóveis objeto de Regularização Fundiária, o poder público reconhecerá 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 conclusão do processo da Reurb, o que será atestado por profissional competente através de laudo técnico, independentemente das infrações legais que apresentam.

**CAPÍTULO IV
DO ZONEAMENTO**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

Seção I

Da Macrozona de Urbanização Específica

Art. 66. Para efeito da ordenação de parcelamento, uso e ocupação do solo, a Lei Complementar do Plano Diretor de São Roque instituiu no território da Macrozona de Urbanização Específica as seguintes zonas e esta Lei Complementar estabelece os parâmetros para a sua ocupação, uso e parcelamento do solo, a saber:

I - ZUE - Chácaras em São João Novo - Zona de Urbanização Específica com chácaras de recreio;

II - ZUE - Chácaras em Manancial - Zona de Urbanização Específica com chácaras de recreio em Área de Proteção ao Manancial de Água para Abastecimento Público do Rio Sorocamirim; além de estarem localizadas dentro do limite da APA de Itupararanga;

III - ZUE - Interesse Turístico - Zona de Urbanização Específica com chácaras em regiões de grande visibilidade da paisagem e de interesse turístico;

IV - ZUE - Desenvolvimento Econômico - Zona de Urbanização Específica em área lindeira à Rodovia Castello Branco destinada ao desenvolvimento industrial e de atividades correlatas à rodovia;

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 de plano de urbanização específico.

VI – ZUE – Parque Morro do Sabóó – Zona de Urbanização Específica compreendendo o Morro do Sabóó 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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

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.

Parágrafo único. De maneira complementar, prevalece o Plano de Manejo vigente da Unidade de Conservação APA Itupararanga sobre qualquer zoneamento municipal.

Art. 67. A configuração das zonas mencionadas no artigo anterior está indicada na Carta II – Zoneamentos da Macrozona de Urbanização Específica, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 68. O Executivo municipal autorizará, no âmbito das operações consorciadas, proprietários de imóveis urbanos a exercer em outro local o potencial construtivo, deduzida a área construída utilizada, considerando o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1.

Art. 69. As regras de ocupação do solo nas zonas acima apontadas estão sintetizadas no Quadro I, abaixo:

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	40%		0,8		50%	9



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

Novo					
ZUE-Chácaras em Manancial	30%	0,6	0,3	60%	9
ZUE-Interesse turístico	40%	1,6	0,8	50%	12
ZUE-Desenvolvimento Econômico	60%	4,0		30%	100
ZUE-Ocupação Estratégica	60%	4,0		30%	100
ZUE – Atividades Especiais da Raposo Tavares	60%	1,2		30%	15

Parágrafo único. Para imóveis inseridos na APA Itupararanga, prevalece o Plano de Manejo vigente da Unidade de Conservação APA Itupararanga sobre qualquer zoneamento municipal.

Art. 70. As limitações referentes ao uso do solo são aquelas estabelecidas no Quadro II que segue:

QUADRO II

Zonas	Usos Admitidos
ZUE - Chácaras em São	RU, RM, CS, TL, IT, UES (exceto aterro sanitário)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

João Novo	
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, 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)
ZUE – Parque Morro do Sabóó	CS, TL, PGTI, GRN, GRD
ZUE – Atividades Especiais da Raposo Tavares	I, PGTP, PGTI

Art. 71. As limitações referentes ao parcelamento do solo são aquelas estabelecidas no Quadro III que segue:

QUADRO III

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

Zonas	Sistema Viário (%)	Área Verde (%)	Área Institucional (%)	Área para lotes populares	Lote mínimo (m ²)	Testada mínima (m)
ZUE – Chácaras em São João Novo	Máx. 15%	Min. 10%	Min. 10%	-	500	15
ZUE - Chácaras em Manancial	Máx. 15%	Min. 10%	Min. 10%	-	500*	15*
ZUE - Interesse Turístico	Máx. 15%	Min. 10%	-	Min. 10%	360	12
ZUE - Desenvolvimento Econômico	Máx. 12%	Min. 10%	-	Min. 10%	5.000**	150
ZUE - Ocupação Estratégica	Máx. 12%	Min. 10%	-	Min. 10%	10.000**	300

* serão admitidos lotes com área entre 500,00 (quinhentos metros quadrados) a 1.000,00 m² (mil metros quadrados), com testada mínima de 15,00 m, desde que na modalidade de loteamento ou condomínio 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 m² (mil metros quadrados) e 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), com testada mínima de 30,00 m, para 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 m² (dois mil metros quadrados), com testada mínima de 50,00 m, 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 m² (três mil metros quadrados).

§ 1º Em ZUE – Parque Morro do Saboó, ficam proibidos os parcelamentos do solo.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO
Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP
Tel./Fax (11) 4784-8500

§ 2º No Loteamento denominado Planalto Verde, os lotes mínimos deverão ser de 1.000,00 m².

Art. 72. As exigências de recuos são aqueles estabelecidos no Quadro IV que segue:

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

Art. 73. Os empreendimentos a serem construídos em qualquer uma das zonas do município devem ser dotados de vagas para estacionamento de automóveis, conforme disposto no quadro seguinte:

QUADRO V

Tipo de Empreendimento	Exigências
Habitações unifamiliares ou multifamiliares	1 vaga para cada unidade
Centros comerciais (shopping centers)	1 vaga cada 35m ² ou fração
Supermercados com área construída	1 vaga cada 60m ² ou fração, com o

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

S> 300m ²	mínimo de 2 vagas
Lojas de departamentos com área construída S> 500m ²	1 vaga cada 80m ² ou fração
Entrepósitos e depósitos atacadistas	1 vaga cada 60m ² ou fração
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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

§1º Em caso de indústrias e comércios com área superior a 500,00 m², deverão ser previstas vagas para carga e descarga, sendo o mínimo de 1 vaga, mais 1 vaga para cada 700,00 m² que ultrapassar a área de 500,00 m².

§ 2º Em caso de residencial com mais de 48 unidades, deverão ser previstas vagas para visitantes e prestadores de serviços, sendo 1 para cada 16 unidades.

Art. 74. ZUE - Chácaras em São João Novo, apresenta dois perímetros onde deverão ser obedecidas as mesmas regras de Usos do Solo, Ocupação e Parcelamento do Solo:

I - perímetro 1 - Perímetro Norte e;

II - perímetro 2 - Perímetro Sul.

~~Art. 75. Na ZUE - Chácaras em São João Novo - Zona de Urbanização Específica com chácaras de recreio somente será permitida a ocupação em padrões de baixa a média densidade.~~

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; 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 ao disposto no inciso XIX, do artigo 4º, desta Lei.

Parágrafo único. Caso o sistema viário exija área menor, a área faltante será incorporada à destinação de área verde.

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. Na ZUE - Chácaras em São João Novo - a infra-estrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender:

I – pavimentação asfáltica das vias públicas;

II – calçadas pavimentadas com acessibilidade

III - sistema de drenagem;

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

V - sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos;

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão - São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

VII – rede de distribuição de energia elétrica;

VIII – rede de iluminação pública.

~~Art. 80. Na ZUE - Chácaras em São João Novo - serão permitidos os usos constantes do Quadro II, não sendo permitidos empreendimentos residenciais em glebas e nem o fechamento de loteamentos.~~

~~Art. 81. Na ZUE - Chácaras em Manancial / APA Itupararanga - Zona de Urbanização Específica, com chácaras de recreio, somente será permitida a ocupação em padrões de baixa a média densidade.~~

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 m² (dois mil metros quadrados).

§ 1º Nos parcelamentos que tenham lotes com dimensões entre 500 m² (quinhentos metros quadrados) e 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), o parcelador deverá implantar rede pública de abastecimento de água potável e rede de esgoto interligada ao respectivo emissário ou instalar estação específica de tratamento de esgoto.

§ 2º Nos parcelamentos em que os lotes tenham dimensões igual ou superior a 2.000,00 m² (dois mil metros) o parcelador poderá optar por solução individual de sistema de esgoto, através de biodigestor e sumidouro.

§ 3º Para imóveis inseridos na APA Itupararanga, prevalece o Plano de Manejo vigente da Unidade de Conservação APA Itupararanga sobre qualquer zoneamento municipal.

Art. 83. Na ZUE - Chácaras em Manancial / APA Itupararanga - Zona de Urbanização Específica a destinação de área para sistema viário público não poderá ser superior a 15% (quinze por cento) da área total da gleba.

Parágrafo único. Caso o sistema viário exija área menor, a área faltante será incorporada à destinação de área verde.

Art. 84. Na ZUE - Chácaras em Manancial / APA Itupararanga - Zona de Urbanização Específica 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 Certidão de Diretrizes.

~~Art. 85. Nos empreendimentos situados na ZUE - Chácaras em Manancial / APA Itupararanga - Zona de Urbanização Específica, com lotes de dimensões iguais ou superiores a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), 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 o respectivo valor venal.~~



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

~~Parágrafo único. As áreas doadas deverão integrar o Programa Emergencial de Habitação Popular exonerando-se o empreendedor de indicar áreas para uso institucional.~~

Art. 86. Na ZUE - Chácaras em Manancial / APA Itupararanga - Zona de Urbanização Específica a infraestrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender:

I – pavimentação asfáltica das vias públicas;

II – calçadas pavimentadas com acessibilidade;

III - sistema de drenagem;

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

V - são admitidas soluções individuais para água e esgoto nos empreendimentos com lotes de dimensões iguais ou superiores a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), desde que obedecidas as normas brasileiras para implantação de poços e biodigestores.

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. 87. Na ZUE - Chácaras em Manancial / APA Itupararanga - Zona de Urbanização Específica os empreendimentos em glebas, condomínios e/ou loteamentos fechados terão suas dimensões máximas estabelecidas pelo departamento técnico da Prefeitura em função das dimensões, geometria e morfologia da gleba e do sistema viário existente.

~~Art. 88. Na ZUE - Interesse Turístico - Zona de Urbanização Específica com chácaras de recreio somente será permitida a ocupação em padrões de baixa densidade associada à obrigatoriedade de manutenção de reservas paisagísticas/ambientais permanentes na forma de áreas não construídas, que deverão ser parte integrante de qualquer empreendimento.~~

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

I - perímetro 1 - Perímetro do Vinho;

II - perímetro 2 - Perímetro do Planalto Verde/ Ibaté;

III - perímetro 3 - Perímetro Sabóó.

Parágrafo único. Para imóveis inseridos na APA Itupararanga, prevalece o Plano de Manejo vigente da Unidade de Conservação APA Itupararanga sobre qualquer zoneamento municipal.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

Art. 90. Na ZUE - Interesse Turístico - Zona de Urbanização Específica a destinação de área para sistema viário público não poderá ser superior a 15% (quinze por cento) da área total da gleba; caso o sistema viário exija área menor, a área faltante será incorporada à destinação de área verde.

Art. 91. Na ZUE - Interesse Turístico - Zona de Urbanização Específica, 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.

Parágrafo único. As dimensões da área a ser doada deverão corresponder ao valor de pelo menos 10% (dez por cento) da área total da gleba a ser parcelada, considerando-se o respectivo valor venal.

Art. 92. Nos loteamentos da ZUE - interesse Turístico - Zona de Urbanização Específica 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 o respectivo valor venal.

Parágrafo único. As áreas doadas deverão integrar o Programa Emergencial de Habitação Popular exonerando-se o empreendedor de indicar áreas para uso institucional.

Art. 93. Na ZUE - Interesse Turístico - Zona de Urbanização Específica, com chácaras de recreio, a infra-estrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender:

I – pavimentação asfáltica das vias públicas;

II – calçadas pavimentadas com acessibilidade;

III - sistema de drenagem;

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

V - sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos;

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. 94. A ZUE - Desenvolvimento Econômico - Zona de Urbanização Específica corresponde à área lindeira à Rodovia Castello Branco destinada ao desenvolvimento industrial e de atividades correlatas à rodovia, em área com restrições moderadas à ocupação urbana e onde os projetos devem buscar um mínimo de movimentação de terra.

Art. 95. Na ZUE - Desenvolvimento Econômico - Zona de Urbanização Específica a destinação de área para sistema viário público não poderá ser



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

superior a 12% (doze por cento) da área total da gleba; caso o sistema viário exija área menor, a área faltante será incorporada à destinação de área verde.

Art. 96. Na ZUE - Desenvolvimento Econômico - Zona de Urbanização Específica, 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.

Parágrafo único. As dimensões da área a ser doada 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. 97. Nos loteamentos da ZUE - Desenvolvimento Econômico - Zona de Urbanização Específica 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.

Parágrafo único. As áreas doadas deverão integrar o Programa Emergencial de Habitação Popular exonerando-se o empreendedor de indicar áreas para uso institucional.

Art. 98. Na ZUE - Desenvolvimento Econômico - Zona de Urbanização Específica a infra-estrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender:

I - pavimentação asfáltica das vias públicas;

II – calçadas pavimentadas com acessibilidade;

III - sistema de drenagem;

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

~~IV – estruturas de contenção em todos os locais sujeitos a instabilidades geotécnicas e cobertura vegetal em taludes;~~

V - sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos;

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

ambiental federal e estadual, evitando especialmente obras extensas de terraplenagem e manutenção de massas expressivas de vegetação.

Art. 100. As regras de uso, parcelamento e ocupação do solo são as mesmas da ZUE - Desenvolvimento Econômico, com exceção do tamanho mínimo do lote que será de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e cuja fração ideal mínima será de 3.000 m² (três mil metros quadrados) em condomínios industriais.

Seção II

Da Macrozona de Consolidação Urbana

Art. 101. Para efeito da ordenação de uso, ocupação, parcelamento e regularização do solo, a Lei Complementar do Plano Diretor de São Roque instituiu no território a Macrozona de Consolidação Urbana com quatro perímetros:

- I - Perímetro São Roque;
- II - Perímetro Mailasqui;
- III - Perímetro São João Novo e
- IV - Perímetro Canguera.

Art. 102. Cada um desses perímetros está subdividido em zonas urbanas com regras diferenciadas de uso, ocupação e parcelamento do solo:

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

~~II - ZUR - md - Predominantemente Residencial de Média Densidade compreendendo áreas com um grau de homogeneidade no padrão das edificações e no tamanho dos lotes;~~

III - ZUR - ad - Predominantemente Residencial de Alta Densidade compreendendo ao centro expandido, onde será desejável um padrão de ocupação mais densa que nas demais zonas predominantemente residenciais;

IV - Central, compreendendo as áreas centrais da cidade de São Roque, com traçado viário que guarda feições coloniais;

V - ZUI - Industrial, compreendendo as áreas industriais existentes ao longo da Rodovia Raposo Tavares próximas ao limite com o município de Mairinque, onde já existe concentração industrial;

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

VII - ZUCA - Corredor de Atividades, ao longo dos principais corredores de tráfego;

VIII - ZUCAe - Corredor de Atividades Especial, ao longo de alguns dos principais corredores de tráfego;

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 – ZUCAt – 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 voltadas ao turismo, onde deverá ser considerada uma faixa verde non aedificandi de 15,00 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, partes integrantes desta Lei Complementar.

Art. 104. As regras de ocupação do solo nas zonas acima apontadas estão sintetizadas no Quadro VI, abaixo:

QUADRO VI

Zonas	To		CA		TP	Gabarito	
	Em lote	Em gleba	Em lote	Em gleba	Em lote e/ou gleba		
ZUR - bd Predom. Residencial de Baixa Densidade	60%	50%	2,4	2,0	20%	15	
ZUR - md Predom. Residencial de Média Densidade	70%	60%	4,4	4,2	20%	42	
ZUR - ad Predom. Residencial de Alta Densidade	60%	50%	4,0	3,2	20%	36	
ZUC - Central	80%		3,2	2,4	-	15	
ZUI - Industrial	60%		1,2		20%	15	
ZUPA - Preservação Ambiental	10%		0,2		70%		
ZUCA - Corredor de Atividades *	80%		1,6	1,2	-	13%	
ZUCAe - Corredor de Atividades Especiais *	60%		50%	1,2	1,0	20%	13



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

ZUCV - Corredor de Verticalização	60%	50%	2,4	2,0	20%	30
-----------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	----

§1º Para imóveis inseridos na APA Itupararanga, prevalece o Plano de Manejo vigente da Unidade de Conservação APA Itupararanga sobre qualquer zoneamento municipal.

§ 2º Na ZUPA - Área de Preservação Ambiental - Jardim Suíça Paulista, aplica-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

~~§ 3º As construções de que trata o § 1º deverão ter especial atenção, respeitando as normas vigentes da ABNT com relação à construção de muros de arrimo, contenção de encostas e escoamento de águas pluviais. (Redação dada pela Lei complementar nº 66, de 2012)~~



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

~~§ 4º Na ZUR - md predominantemente residencial de média densidade localizada na Macrozona de Consolidação Urbana - Perímetro São João Novo, o gabarito é de 30,00 (trinta metros). (Redação dada pela Lei complementar nº 66, de 2012)~~

§ 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 estiver inserido o imóvel. Na Avenida Prefeito Bernardino de Lucca, o gabarito poderá ser ampliado para até 45 m e o coeficiente de aproveitamento para 4,0 em lote e 3,2 em gleba.

§ 6º Nos Corredores de Verticalização, deverão ser obedecidos os índices urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento onde estiver inserido o imóvel, com exceções do gabarito (podendo ser ampliado para até 45 m) e do coeficiente de aproveitamento (podendo ser ampliado para até 4,0 em lote e 3,2 em gleba).

Art. 105. As limitações referentes ao uso do solo são aquelas estabelecidas no Quadro VII que segue:

QUADRO VII

Zonas	Usos Admitidos
ZUR-bd Predom. Residencial de Baixa Densidade	RU, RM, CS e GRD
ZUR-md Predom. Residencial de Média Densidade	I, RLE e RG (RU e RM), CS
ZUR-ad Predom. Residencial de Alta Densidade	RU, RM, CS, GRD, TL, PGTI
ZUC - Central	RU, RM, CS, GRD, TL, PGTI, GRN
ZUI- Industrial	I, 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
ZUCV - Corredor de Verticalização	RU, RM, CS, TL, PGTI



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

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

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

Art. 106. As limitações referentes ao parcelamento do solo são aquelas estabelecidas no Quadro VIII que segue:

QUADRO VIII

Zonas	Sistema Viário (%)	Área Verde (%)	Área Institucional (%)	Área para lotes populares (%)	Lote mínimo (m ²)	Testada mínima (m)
ZUR - bd Predom. Residencial de Baixa Densidade	Min. 20%	Min. 10%	Min. 5%	-	200	8
ZUR-md Predom. Residencial de Média Densidade	Min. 20%	Min. 10%	Min. 5%	-	250	-
ZUR-ad Predom. Residencial de Alta Densidade	Min. 20%	Min. 10%	Min. 5%	-	200	8
ZUC - Central	-	-	Min. 5%	-	200	8
ZUI - Industrial	Max. 12%	Min. 10%	-	-	500	15
ZUPA - Preservação Ambiental	-	Min. 15%	-	Min. 10%	1.000	30



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

ZUCA – Corredor de Atividade	-	-	Min. 15%	-	2.000*	-
ZUCAe – Corredor de Atividades Especiais	-	-	Min. 15%	-	250*	-
ZUCV – Corredor de Verticalização	Min. 20%	Min. 10%	Min. 5%	-	200	-

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

~~§2º Para construções residenciais geminadas (casas ou sobrados), cada área resultante do lote poderá ter no mínimo 5,00 (cinco metros) de frente e 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área, sendo o desdobro somente possível após as conclusões das edificações.~~

§ 3 Serão admitidos, para empreendimentos enquadrados na modalidade HIS (Habitação de Interesse Social), lotes mínimos de 160,00 m² com testada mínima de 8,00 m, sendo que estes deverão ser implantados nas Áreas de Especial Interesse Social, indicadas na Carta IX – Áreas de Especial Interesse. As regras para enquadramento nesta modalidade serão regulamentadas posteriormente.

Art. 107. As exigências de recuos são aquelas estabelecidas no Quadro IX que segue:

QUADRO IX

Zona/Recuo	Frente	Lateral	Fundos
ZUR - bd Predom. Residencial de Baixa Densidade	5	1,5	3
ZUR-md Predom. Residencial de Média Densidade	5	1,5	3
ZUR-ad Predom. Residencial de Alta Densidade	5	1,5	3



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

ZUC - Central	-	-	-
ZUI - Industrial	10	3	5
ZUCA - Corredor de Atividade **	6	1,5	3
ZUCAe - Corredor de Atividades Especiais **	10	2	3
ZUCV - Corredor de Verticalização	5	3	3

§ 1º Em função das necessidades de iluminação e ventilação das edificações poderão ser exigidos recuos maiores na forma do Código Sanitário.

§ 2º A edícula, que consiste num anexo que auxilia no funcionamento da construção principal e se localiza encostada na divisa do fundo, com ou sem recuos laterais, deverá ter as seguintes características:

I - ter a área construída de no máximo 30% (trinta por cento) da área da construção principal;

II - ter distância mínima de 2,00 (dois metros) em relação a construção principal.

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

~~Art. 108. Os empreendimentos a serem construídos em qualquer uma das zonas urbanas devem ser dotados de vagas de estacionamento de automóveis conforme disposto no Quadro V.~~

Art. 109. A ZUR-bd - Zona Predominantemente 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.

Parágrafo único. No perímetro ZUR-bd 4, prevalece o Plano de Manejo vigente da Unidade de Conservação APA Itupararanga sobre qualquer zoneamento municipal.

Art. 110. A ZUR-bd - Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade destina-se predominantemente à implantação de residências, em



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

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 Predominantemente 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 sendo que o partido do projeto do sistema viário principal será definido de comum acordo com a Prefeitura.

Parágrafo único. Caso a área total destinada ao sistema viário não atinja o percentual definido, a diferença deverá ser incorporada ao sistema de áreas verdes.

Art. 112. Na ZUR-bd - Zona Urbana Predominantemente 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 Predominantemente 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 Predominantemente Residencial de Baixa Densidade os empreendimentos em glebas, condomínios e/ou loteamentos fechados não poderão ultrapassar uma dimensão de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

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

I – pavimentação asfáltica das vias públicas;

II – calçadas pavimentadas com acessibilidade;

III - sistema de drenagem;

IV - estruturas de contenção em todos os locais sujeitos as instabilidades geotécnicas e cobertura vegetal em taludes;

V - sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos;

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. 116. A ZUR-md – Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade apresenta quatro perímetros, onde deverão ser obedecidas as mesmas regras de Usos do Solo, Ocupação e Parcelamento do Solo:~~



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão - São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

~~I - ZUR - md 1 - localizada no perímetro São Roque;~~

~~II - ZUR - md 2 - localizada no perímetro Mailasqui;~~

~~III - ZUR - md 3 - localizada no perímetro São João Novo;~~

~~IV - ZUR - md 4 - localizada no perímetro Cangüera.~~

~~Art. 117. A ZUR-md - Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade destina-se predominantemente à implantação de residências, em diversos padrões de ocupação, inclusive para habitação popular, com controle da verticalização, do adensamento e da intensidade de ocupação.~~

~~Art. 118. Na ZUR-md - Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade a destinação de área para sistema viário público não poderá ser inferior a 20% (vinte 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.~~

~~Parágrafo único. Caso a área total destinada ao sistema viário não atinja o percentual definido, a diferença deverá ser incorporada ao sistema de áreas verdes.~~

~~Art. 119. Na ZUR-md - Zona Predominantemente Residencial de Média 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 Certidão de Diretrizes.~~

~~Art. 120. Na ZUR-md - Zona Predominantemente Residencial de Média 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 Certidão de Diretrizes.~~

~~Art. 121. Na ZUR-md - Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade os empreendimentos em glebas, condomínios e/ou loteamentos fechados não poderão ultrapassar uma dimensão de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados).~~

~~Art. 122. Na ZUR-md - Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade a infra-estrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender:~~

~~I - pavimentação das vias públicas;~~

~~II - calçadas;~~

~~III - sistema de drenagem;~~

~~IV - estruturas de contenção em todos os locais sujeitos a instabilidades geotécnicas e cobertura vegetal em taludes;~~

~~V - sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos;~~

~~VI - arborização de ruas e das áreas verdes públicas, preferencialmente com espécies nativas.~~



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

~~VII - iluminação pública e energia pública e domiciliar.~~

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

Art. 124. A ZUR-ad-Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade destina-se predominantemente à implantação residencial em padrão verticalizado.

Art. 125. Na ZUR-ad-Zona Predominantemente 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 sendo que o partido do projeto do sistema viário principal será definido de comum acordo com a Prefeitura.

Parágrafo único. Caso a área total destinada ao sistema viário não atinja o percentual definido, a diferença deverá ser incorporada ao sistema de áreas verdes.

Art. 126. Na ZUR-ad - Zona Predominantemente 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 Predominantemente 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 Predominantemente Residencial de Alta Densidade os empreendimentos em glebas, condomínios e/ou loteamentos fechados não poderão ultrapassar uma dimensão de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 129. Na ZUR-ad - Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade a infra-estrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender:

I – pavimentação asfáltica das vias públicas;

II - calçadas pavimentadas com acessibilidade;

III - sistema de drenagem;

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

V - sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos;

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 – capacitação de mão-de-obra local para apoio nas atividades de manutenção e conservação de chácaras de lazer e condomínios residências.~~



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

Art. 130. A ZUC - Central destina-se predominantemente à implantação de comércio e serviços, com controle de verticalização e intensidade de ocupação.

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. A ZUC - Central constitui recorte prioritário para a implementação da Urbanização, Utilização e Edificação Compulsórias.~~

Art. 134. A ZUI - Zona Predominantemente Industrial destina-se predominantemente à implantação de indústrias.

Art. 135. Na ZUI - Zona Predominantemente 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.

Parágrafo único. Caso a área total destinada ao sistema viário não atinja o percentual definido, a diferença deverá ser incorporada ao sistema de áreas verdes.

Art. 136. Na ZUI - Zona Predominantemente Industrial, ~~a destinação~~ 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.

Parágrafo único. As dimensões da área a ser doada 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. 137. Nos loteamentos da ZUI - Zona Predominantemente 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.

Parágrafo único. As áreas doadas deverão integrar o Programa Emergencial de Habitação Popular; neste caso, fica desobrigada a doação de áreas institucionais.

Art. 138. Na ZUI - Zona Predominantemente Industrial a infra-estrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender:

- I - pavimentação asfáltica das vias públicas;
- II - calçadas pavimentadas com acessibilidade;
- III - sistema de drenagem;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

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

V - sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos;

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. 139. A ZUPA - Zona de Preservação Ambiental compreendem áreas que devem ter suas características ambientais mantidas, contribuindo para a manutenção das feições paisagísticas da área urbana.

Parágrafo único. Estão vedados os loteamentos, sendo permitidos os desmembramentos de glebas em lotes.

Art. 140. Nas glebas com dimensões superiores a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), situadas na ZUPA - Zona de Preservação Ambiental, os desmembramentos estarão sujeitos a destinação de áreas públicas compondo o sistema de áreas institucionais.

Parágrafo único. A destinação de área pública não poderá ser inferior a 15% (quinze mil metros quadrados) da área total da gleba em local na ZUR - bd 1, de comum acordo com a Prefeitura, observada a Certidão de Diretrizes.

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. 142. Nos desmembramentos de glebas destinados à recepção de áreas verdes, situados na ZUPA - Zona de Preservação Ambiental, independente de suas dimensões, não será exigida a destinação de áreas públicas.

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. As larguras das faixas são definidas por legislação ambiental específica.

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

Art. 145. Na ZUPA - Zona de Preservação Ambiental será admitida a Transferência de Potencial Construtivo para ZUR-ad até o limite de 1,8 no lote receptor.

Art. 146. A ZUCA - Corredor de Atividades destina-se predominantemente à implantação de comércio e serviços independentemente de porte e incomodidade, e no caso de indústrias, de pequeno porte.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão - São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

Parágrafo único. Corresponde somente aos imóveis lindeiros às vias de maior intensidade de tráfego, definidas pelo corredor de atividade.

~~Art. 147. Na ZUCA - Corredor de Atividades será permitido unicamente desmembramento de glebas e desdobro de lotes, não sendo permitidos os loteamentos.~~

~~Art. 148. Nas glebas com dimensões superiores a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), situadas na ZUCA - Corredor de Atividades, os desmembramentos estarão sujeitos a destinação de áreas públicas compondo o sistema de áreas institucionais.~~

~~Parágrafo único. A destinação de área pública não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total da gleba e será feita em local na ZUR - md 1, de comum acordo com a Prefeitura, observada a Certidão de Diretrizes.~~

~~Art. 149. Na ZUCA - Corredor de Atividades os empreendimentos em glebas, condomínios e/ou loteamentos fechados não poderão ultrapassar uma dimensão de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).~~

Art. 150. A ZUCAe - Corredor de Atividades Especiais destina-se predominantemente à implantação de comércio e serviços de grande porte.

Parágrafo único. Corresponde às estradas e rodovias em seus trechos mais próximos às áreas urbanizadas, sendo que as regras valem para imóveis lindeiros às vias, definidas pelo corredor de atividade.

~~Art. 150A. Fica criada a Zona de Corredor de Atividades Especiais da Raposo Tavares - ZUCAer, 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~~



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

atingir o ponto A, o ponto inicial desta descrição, fechando assim o perímetro. (Redação dada pela Lei complementar nº 66, de 2012)

§ 1º As regras de ocupação na ZUCAer de que trata este artigo são as seguintes: (Redação dada pela Lei complementar nº 66, de 2012)

Taxa de ocupação em lote ou gleba	Coefficiente de Aproveitamento em lote ou gleba	Taxa de Permeabilidade em lote ou gleba	Gabarito (metros)
60%	1,2	30%	15

(Redação dada pela Lei complementar nº 66, de 2012)

§ 2º Os usos admitidos na ZUCAer são Indústria (I), Polo Gerador de Tráfego Pesado (PGTP) e Polo Gerador de Tráfego Intenso (PGTI). (Redação dada pela Lei complementar nº 66, de 2012)

§ 3º Na ZUCAer deverão ser observados os seguintes recuos mínimos: 10,00 (dez metros) de frente, 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) nas laterais e 10,00 (dez metros) nos fundos. (Redação dada pela Lei complementar nº 66, de 2012)

§ 4º Em função da necessidade de iluminação e ventilação das edificações, a Prefeitura poderá exigir os recuos previstos no Código Sanitário do Estado. (Redação dada pela Lei complementar nº 66, de 2012)

Art. 150B. Fica criada a Zona de Corredor de Atividades Especiais de Mailasqui ZUCAem, com frente para a Rodovia Engenheiro Renê Benedito Silva, a partir do início da mesma (término da Rua Luiz Matheus Mailasqui), até quilômetro do ponto inicial, na faixa de terreno com 300,00 (trezentos) metros de largura, a contar do eixo da citada rodovia, no lado direito no sentido Mailasqui a São João Novo. (Incluído pela Lei complementar nº 57, de 2010) destina-se predominantemente à implantação de Indústria, comércio e serviços de grande porte.

§ 1º As regras de ocupação na ZUCAem de que trata este artigo são as seguintes: (Incluído pela Lei complementar nº 57, de 2010)

Taxa de ocupação em lote ou gleba	Coefficiente de Aproveitamento em lote ou gleba	Taxa de Permeabilidade em lote ou gleba	Gabarito (metros)
60%	1,2	30%	15

(Incluído pela Lei complementar nº 57, de 2010)

§ 2º Os usos admitidos na ZUCAem são Indústria (I), Polo Gerador de Tráfego Pesado (PGTP) e Polo Gerador de Tráfego Intenso (PGTI). (Incluído pela Lei complementar nº 57, de 2010)

§ 3º Na ZUCAem deverão ser observados os seguintes recuos mínimos: 10,00 (dez metros) de frente, 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) nas laterais e 10,00 (dez metros) nos fundos, observadas as determinações do DER – Departamento de Estradas e Rodagens, ou pelas concessionárias responsáveis. (Incluído pela Lei complementar nº 57, de 2010)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão - São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

~~§ 4º Em função da necessidade de iluminação e ventilação das edificações, a Prefeitura poderá exigir os recuos previstos no Código Sanitário do Estado. (Incluído pela Lei complementar nº 57, de 2010)~~

~~Art. 151. Na ZUCAe - Corredor de Atividades Especiais serão permitidos unicamente desmembramento de glebas e desdobro de lotes, não sendo permitidos os loteamentos, sendo o lote mínimo de 300,00 m² (trezentos metros quadrados).~~

~~Art. 152. Na ZUCAe - Corredor de Atividades Especiais os empreendimentos em glebas, condomínios e/ou loteamentos fechados não poderão ultrapassar uma dimensão de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).~~

~~Art. 153. A ZUCV - Corredor de Verticalização destina-se predominantemente à implantação de edifícios verticalizados.~~

~~Parágrafo 1º. As regras de uso e ocupação do solo valem para uma profundidade de 100 (cem metros) a partir do alinhamento da via.~~

~~Art. 154. Na ZUCV - Corredor de Verticalização serão permitidos unicamente desmembramento de glebas e desdobro de lotes, não sendo permitidos os loteamentos abertos, sendo o lote mínimo de 300,00 m² (trezentos metros quadrados).~~

~~Art. 155. Os empreendimentos em glebas, condomínios e/ou loteamentos fechados, situados na ZUCV - Corredor de Verticalização, não poderão ultrapassar uma dimensão de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), sendo o lote mínimo de 200,00 m² (duzentos metros quadrados).~~

Seção III Da Área Rural

~~Art. 156. Na Área Rural definida pelo Plano Diretor, estabelecimentos isolados que não constituem uso rural e que não são adequados às áreas mais densamente povoadas, como, por exemplo, depósitos de materiais perigosos, cemitérios, usinas de tratamento de lixo, entre outros, serão permitidos porém sujeitos a disciplinamento e controle pela Prefeitura.~~

~~Parágrafo 1º. Na Macrozona Rural, as novas edificações deverão ser afastadas das divisas.~~



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

Parágrafo 2º. Para imóveis inseridos na APA Itupararanga, prevalece o Plano de Manejo vigente da Unidade de Conservação APA Itupararanga sobre qualquer zoneamento municipal.

CAPÍTULO V
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, INFRAÇÕES E PENALIDADES:

Art. 157. Para os efeitos desta Lei Complementar, somente profissionais habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, quaisquer projetos de parcelamento do solo ou de edificação e respectivas especificações, a serem submetidos à Prefeitura.

Parágrafo único. A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculos e especificações cabem a seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos responsáveis pela execução.

Art. 158. A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar poderá acarretar, sem prejuízo das medidas previstas no Código Civil, a aplicação das seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo e interdição de atividade, de canteiro de obras ou de imóvel;

III - demolição das partes do imóvel em desacordo com as disposições desta Lei Complementar.

Art. 159. A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar que implique perigo de caráter público ou à pessoa que o execute, ensejará embargo imediato da atividade ou da obra e interdição do imóvel, sendo o infrator intimado para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

Parágrafo único. O desrespeito ao embargo ou interdição, independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator à multa de 2 (duas) UFMs por dia de prosseguimento da atividade ou obra à revelia do embargo e, cumulativamente, sujeitará o infrator à demolição das partes do imóvel em desacordo com as normas técnicas desta Lei Complementar.

Art. 160. A infração aos dispositivos desta Lei Complementar que não implique perigo ensejará intimação ao infrator, para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

§ 1º O decurso de prazo de notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa, sujeitará o infrator a multa, e embargo da obra ou do uso do imóvel, até sua regularização.

§ 2º São os seguintes os valores das multas aplicáveis, conforme o tipo de infração:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão - São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

I - apresentar projeto para exame da Prefeitura com informações falsas sobre o imóvel a ser parcelado, edificado ou utilizado: 4 (quatro) UFM's;

II - executar obras em desacordo com o projeto, embora conforme as normas técnicas desta Lei Complementar: 4 (quatro) UFM's;

III - edificar ou usar imóvel em desacordo com o disposto nesta Lei Complementar acarretando prejuízo a logradouro público: 4 (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 - executar obras de edificação sem o respectivo alvará ou em desacordo com as normas técnicas desta Lei Complementar: 2 (duas) UFM's;~~

~~VII - utilizar imóvel para habitação sem a respectiva licença, ou em desacordo com as normas técnicas desta Lei Complementar: 1 (uma) UFM;~~

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 No caso previsto na alínea "I" do parágrafo anterior, não cabe embargo, caso a intimação seja entregue antes do início das obras ou de utilização de imóvel.~~

§ 4º Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro.

Art. 161. A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei Complementar e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

**CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

Art. 162. As atividades não conformes serão toleradas desde que a edificação esteja regularizada para o uso existente e a atividade apresentada esteja compatível com a legislação anterior.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

Parágrafo único. Não serão admitidas ampliações das edificações utilizadas para atividades não conformes, salvo em edificações cujas atividades estejam regularmente licenciadas até a entrada em vigor desta Lei Complementar e reduzam o grau de não conformidade.

Art. 163. Os casos de edificações irregulares que não atendem aos parâmetros de uso e ocupação do solo da legislação anterior poderão ser regularizados desde que atendam aos parâmetros estabelecidos por esta Lei Complementar e pelo Código de Edificações e a atividade exercida no imóvel esteja de acordo com o artigo anterior.

Art. 164. Não serão regularizadas em nenhuma hipótese, as edificações que:

I - avancarem 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 - avancarem 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. 165. O interessado deverá pagar os emolumentos decorrentes da natureza do pedido, que compreendem as taxas de expediente, numeração, alinhamento, nivelamento, conservação, habite-se e imposto sobre serviços, salvo as residências unifamiliares com área igual ou inferior a 70,00 m² (setenta metros quadrados), que ficarão isentas do pagamento sobre serviços.

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. 167. Ficam assegurados os direitos de Alvarás de Aprovação e de Execução já concedidos, bem como os direitos de construção constantes de certidões expedidas antes da vigência desta Lei Complementar.

~~Art. 168. Caberá a um Grupo Especial de Análise – GEA, a ser criado pelo Executivo, proceder à análise de todos casos omissos, emitindo parecer, que será submetido à decisão do Prefeito Municipal.~~

Art. 169. Aos loteamentos e parcelamentos dos solos aprovados e registrados em cartório antes da aprovação desta Lei, ficam garantidos todos os seus direitos.

Art. 170. Fica garantido aos proprietários de áreas, localizados no âmbito do Município e cadastrados 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. 170A. Fica autorizada a aprovação de projeto de desdobro de casas geminadas cujo terreno de cada unidade tenha área entre 100,00 m² (cem~~



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

~~metros quadrados) e 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), desde que os projetos de construções tenham sido aprovados ou as construções tenham sido concluídas até a data da publicação desta Lei Complementar. (Incluído pela Lei complementar n° 66, de 2012)~~

~~Art. 170B. Fica autorizada a implantação de condomínio residencial horizontal em lote de terreno de loteamento aprovado pela Prefeitura e registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Roque, desde que o projeto de construção das casas do condomínio tenha sido aprovado pela Prefeitura até a data de publicação desta Lei Complementar. (Incluído pela Lei complementar n° 66, de 2012)~~

~~Art. 170C. Fica autorizado o desdobro de lote de terreno situado em loteamento aprovado pela Prefeitura e registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Roque, desde que no imóvel tenha sido construídas casas geminadas aprovadas pela Prefeitura até a data de publicação desta Lei Complementar. (Incluído pela Lei complementar n° 66, de 2012)~~

~~Art. 170D. Poderá ser cadastrado na Prefeitura o imóvel situado em zona que não seja urbana ou de expansão urbana, desde que possua pelo menos dois dos seguintes requisitos: (Incluído pela Lei complementar n° 66, de 2012) (Revogado pela Lei Complementar n° 113, de 10 de novembro de 2021)~~

~~I – esteja situado em parcelamento do solo, ainda que não registrado no Cartório Imobiliário, com predominância de uso residencial; (Incluído pela Lei complementar n° 66, de 2012) (Revogado pela Lei Complementar n° 113, de 10 de novembro de 2021)~~

~~II – cuja destinação seja residencial ou comercial; (Incluído pela Lei complementar n° 66, de 2012) (Revogado pela Lei Complementar n° 113, de 10 de novembro de 2021)~~

~~III – que não possua característica rural ou agrícola; (Incluído pela Lei complementar n° 66, de 2012) (Revogado pela Lei Complementar n° 113, de 10 de novembro de 2021)~~

~~IV – que contemple área inferior ao módulo exigido pelo INCRA para cadastramento. (Incluído pela Lei complementar n° 66, de 2012) (Revogado pela Lei Complementar n° 113, de 10 de novembro de 2021)~~

~~Parágrafo único. Para os fins legais, o imóvel será inserido no zoneamento urbano mais próximo, conforme a Lei Complementar n° 40, de 8/11/2006. (Incluído pela Lei complementar n° 66, de 2012) (Revogado pela Lei Complementar n° 113, de 10 de novembro de 2021)~~

Art. 171. Vetado.

Art. 172. As despesas decorrentes da presente Lei Complementar onerarão as verbas próprias do orçamento vigente.

Art. 173. Esta Lei Complementar será regulamentada pelo Executivo no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua publicação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua São Paulo, 966 - Taboão – São Roque/SP

Tel./Fax (11) 4784-8500

Art. 174. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura da Estância Turística de São Roque, XX/XX/2023.