



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

Lei Complementar n.º 65

De 25 de julho de 2012.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 02/12-E,
De 27 de junho de 2012
AUTÓGRAFO N.º 3798 de 23/7/2012.
(De autoria do Poder Executivo)

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

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

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

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

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

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

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

*§ 3º Os projetos de aeródromos deverão ser apresen-
tados com as aprovações dos órgãos competentes.*



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

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

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

I – as características do empreendimento;

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

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

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

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

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

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

I - nos lotes doadores pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

II - nos lotes receptores pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo;

III - pelo Estoque de Potencial Construtivo Total.

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

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

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

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

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

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

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

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

ou seja,

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

onde:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

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

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

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

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

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

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

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

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

SEÇÃO I

DAS NORMAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

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

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

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

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

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

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

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

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

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

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

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

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

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

ou seja,

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

onde:

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

Ad corresponde a área pública a ser doada;

Vr é o Valor Venal do m² do terreno receptor;

Ar é a Área do terreno receptor.

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

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

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

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

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

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

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

ou seja,

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

onde:

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

Ag corresponde a área da gleba a ser parcelada;

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

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

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

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

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

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

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

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

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

I - rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;

II - dispositivos de escoamento de águas pluviais;

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

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

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

a) pavimentação do leito das vias;

b) passeios pavimentados ou verdes;

c) rede de iluminação pública;

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

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

SEÇÃO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 18 O processo de aprovação de projetos de loteamento e das respectivas obras deve obedecer ao disposto no artigo 36 da Lei Comple-



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

mentar nº 40, de 8 de novembro e 2006, sendo de quatro anos o prazo máximo para execução das obras de infraestrutura (artigo 9º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979).

SEÇÃO III

DAS EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

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

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

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

II - localizada em área de preservação ambiental;

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

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

V - inadequado à edificação devido a condições geológicas.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

SEÇÃO IV

DOS LOTEAMENTOS COM ACESSO CONTROLADO

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

SEÇÃO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 25/07/2012

EFANEU NOLASCO GODINHO
Prefeito

Publicada aos 25 de julho de 2012, no Gabinete do Prefeito.
Aprovada na 17ª Sessão Extraordinária, de 23/07/2012.

/lco.-