

Plano Diretor Estratégico

Projeto de Lei de Revisão da Lei 1926/2006 que trata do Plano Diretor
de São João da Boa Vista - SP



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

- Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
- Do Consórcio Imobiliário
- Da Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Da Transferência do Direito de Construir
- Do Direito de Preempção
- Da Área de Intervenção Urbana (AIU)
- Das Operações Urbanas Consorciadas
- Do Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais
- Do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)
- Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto no Sistema de Mobilidade e Infraestrutura Urbana (RISMI)

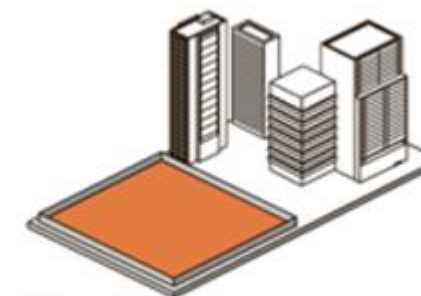
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC

§ 1º - Considera-se não edificado, o terreno ou lote não construído.

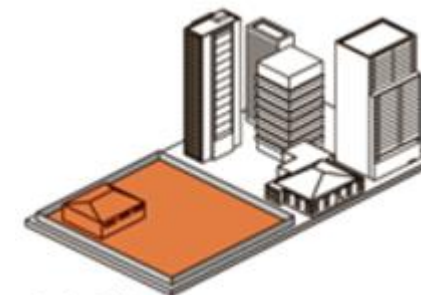
§ 2º - Considera-se não utilizado, o terreno não construído e não aproveitado para o exercício de qualquer atividade que independa de edificações para cumprir sua finalidade social.

§ 3º - Considera-se subutilizado:

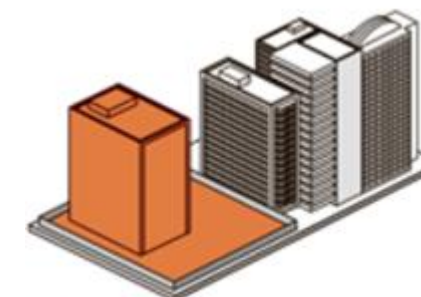
- I. o terreno edificado, em que a área construída seja inferior ao coeficiente de aproveitamento mínimo, estabelecido para a zona em que se localize;
- II. o terreno que contenha obras inacabadas ou paralisadas por mais de 05 (cinco) anos;
- III. a edificação em estado de ruína;
- IV. a edificação ou conjunto de edificações em que 80% (oitenta por cento) das unidades imobiliárias estejam desocupadas há mais de 05 (cinco) anos.



Não edificados



Subutilizado

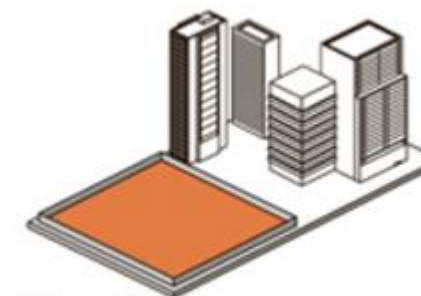


Não utilizado

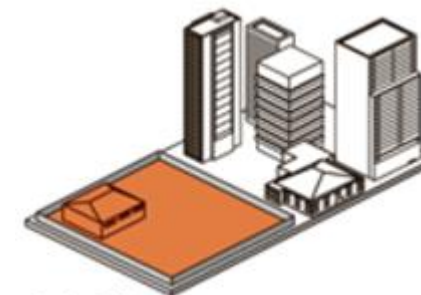
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC

PRAZOS

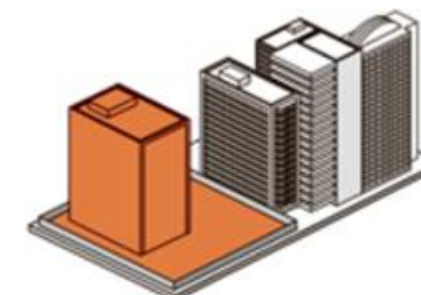
- I. dois anos, a partir do recebimento da notificação, para protocolar e aprovar o projeto junto ao órgão municipal competente;
- II. dois anos, após a aprovação do projeto, para iniciar as obras;
- III. dois anos, após o início das obras, para conclusão da obra e emissão de habite-se, podendo ser renovado por igual período desde que devidamente justificado;
- IV. três anos, a partir do recebimento da notificação, para regularização e ocupação, de acordo com as normas vigentes, dos imóveis descritos no § 3º do Art. 152 desta lei, visando garantir o cumprimento da função social da propriedade.



Não edificados



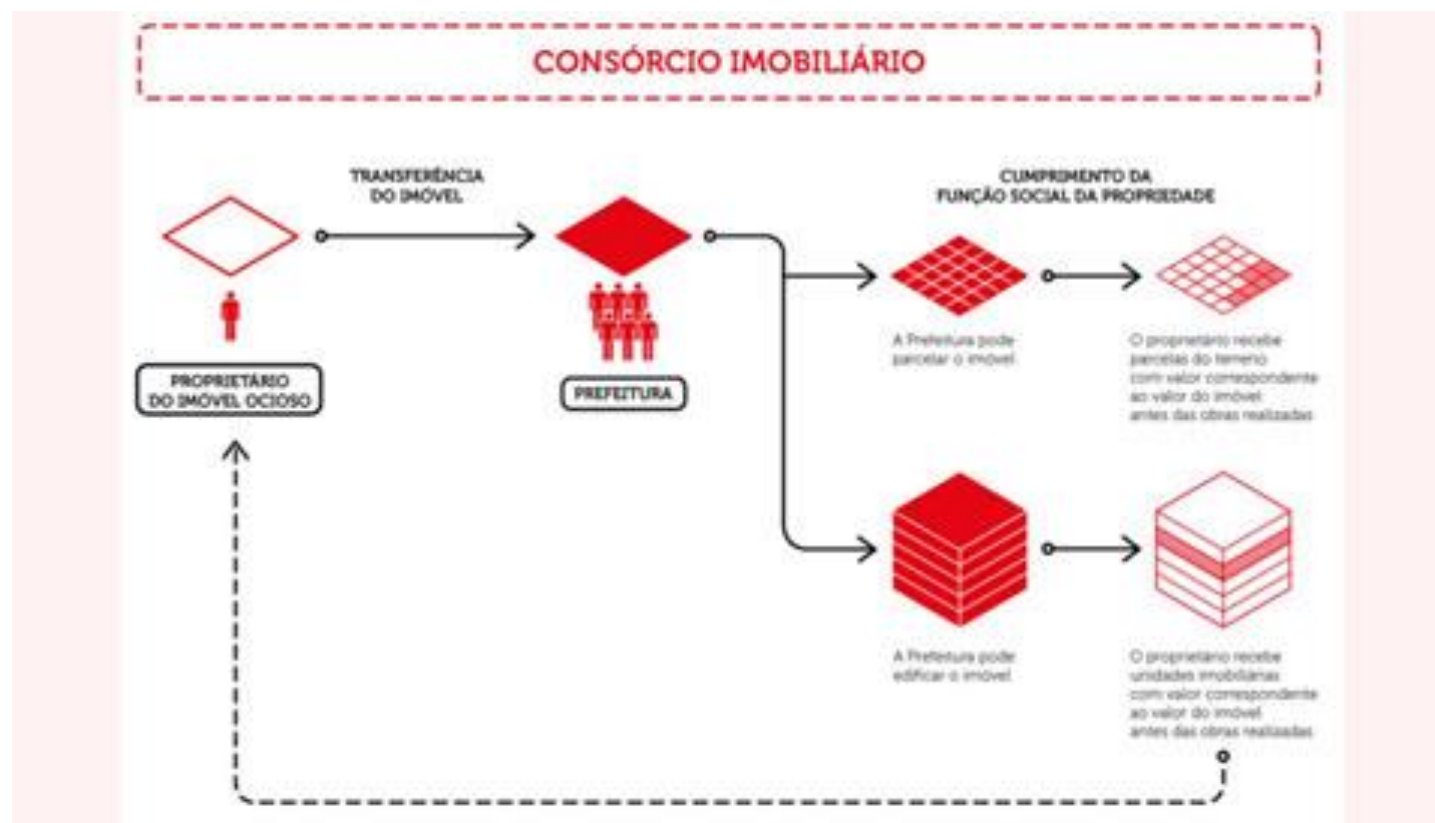
Subutilizado



Não utilizado

Consórcio Imobiliário

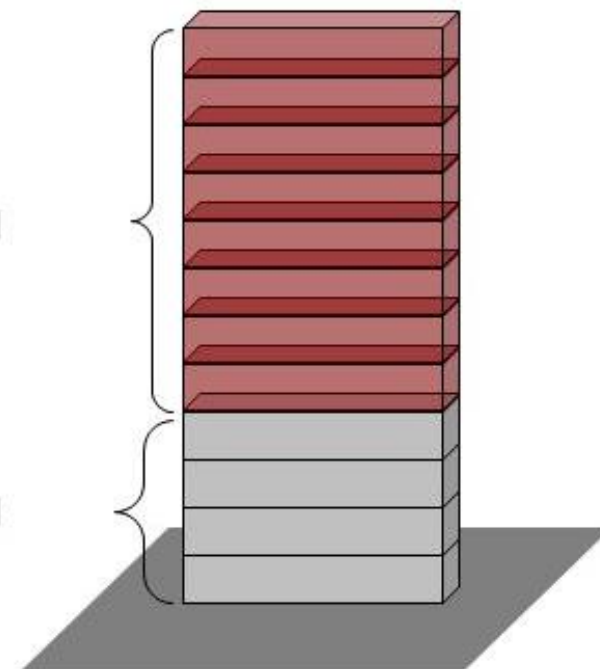
Art. 156 - O consórcio imobiliário é a forma de viabilização de planos de urbanização ou de edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento, em valor correspondente ao valor real do imóvel cedido, reajustado anualmente conforme especificado no § 2º do Art. 155.



Outorga Onerosa do Direito de Construir

**Potencial construtivo adicional (incidência da
Outorga Onerosa do Direito de Construir)**

Potencial construtivo resultante do
coeficiente de aproveitamento básico



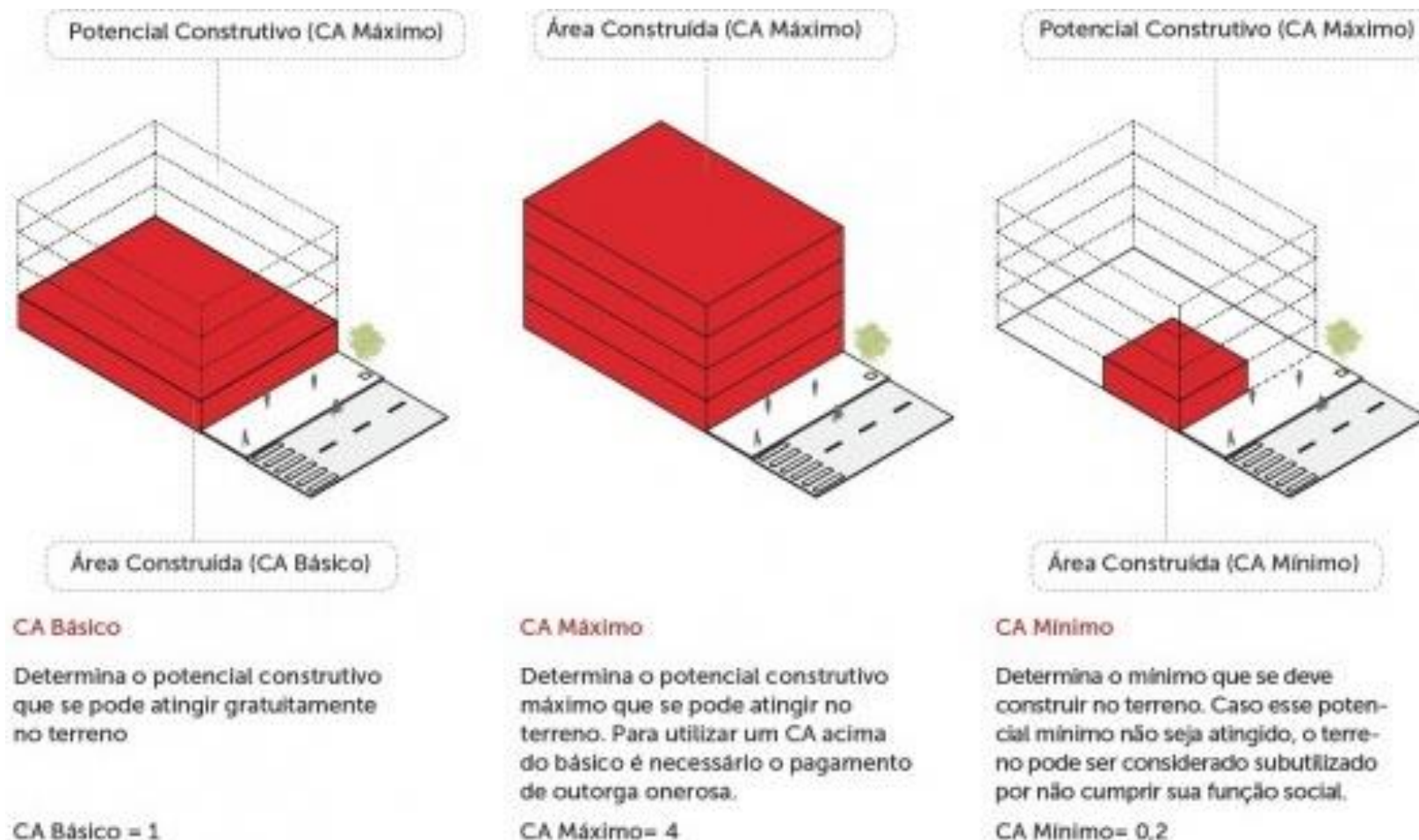
Outorga Onerosa do Direito de Construir

Quadro 03 – Zoneamento, Coeficiente de aproveitamento e Taxas de Ocupação

SIGLA	IDENTIFICAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
ZONEAMENTO RESIDENCIAL				
ZR1	Conjuntos Residenciais de Interesse Social 1	0,20	1,0	1,0
ZR1-1	Conjuntos Residenciais de Interesse Social com Ruas Comerciais	0,20	1,0	1,0
ZR1-2	Conjuntos Residenciais de Interesse Social 2	0,20	1,0	2,0
ZR2	Loteamentos Residenciais com Ruas Comerciais - Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade	0,20	1,0	2,0
ZR3	Loteamentos Estritamente Residenciais - Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade	0,10	1,0	1,0
ZR4	Loteamentos e Condomínios Fechados - Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade	0,10	1,0	1,0
ZCH	Zona Residencial de Chácara de Baixa Densidade	0,05	0,3	0,3
ZONEAMENTO DE USO MISTO				
ZUI	Zona Urbana Isolada - Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade	0,10	1,0	1,0
ZM	Zona de Uso Misto - Zona Predominantemente Residencial de Baixa ou Média Densidade	0,10	1,0	3,0
ZBV	Bolações de Verticalização - Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade	0,10	1,0	4,0
ZCB	Zona Centralidade de Bairro - Corredores de Uso	0,10	1,0	4,0
ZCV	Zona Centralidade em Via Pública - Corredores de Uso	0,10	1,0	3,0
ZONEAMENTO CENTRALIDADE MUNICIPAL				
ZC-1	Zona de Preservação Cultural - Imóveis Contidos no Entorno do Teatro Municipal ¹	0,05	1,0	1,5
ZC-2	Zona Centralidade Municipal - Área com edifícios com mais de 12 metros de altura de uso misto	0,20	1,0	4,0
ZC-3	Zona Centralidade Municipal - Área com recuo para edifícios com mais de 12 metros ²	0,20	1,0	4,0
ZONEAMENTO INDUSTRIAL				
ZI-1	Zona de Desenvolvimento Tecnológico - Polo Industrial e Agroindustrial	0,20	1,0	2,0
ZI-2	Zona Predominantemente Industrial - Indústrias Isoladas	0,20	1,0	1,5
DEMAIS ZONAS				
ZUS	Zona de Uso Sustentável Agropecuário - Zona de Uso Sustentável Agropecuário	N.A.	0,1	0,20
ZCA	Zona de Conservação Ambiental - Zona de Conservação Ambiental	N.A.	0,05	0,20
ZUE	Zona de Uso Especial	N.A.	0,5	2,0
ZEM	Zona de Exploração Mineral	N.A.	0,1	0,20

¹ Sujeitos a prévia autorização do CONDEPHAAT

² Recuo mínimo de 2,0 (dois) metros para cada divisa



Outorga Onerosa do Direito de Construir

§ 3º - Os recursos resultantes da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), criado por esta lei, podendo ser aplicados nos termos do Art. 31 da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo compra de áreas para esta finalidade;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e sociais;
- VI. implantação de melhorias no Sistema de Mobilidade Urbana
- VII. criação de Áreas Verdes para integrar o Sistema de Áreas Protegidas e Áreas Verdes do Município;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Outorga Onerosa do Direito de Construir

§ 7º -O Executivo deverá realizar a revisão da planta genérica de valores de imóveis do município a cada quatro anos, sempre no primeiro ano de mandato de cada prefeito, devendo ser realizada a referida revisão no prazo máximo de 1 (um) ano após a entrada em vigor desta lei.

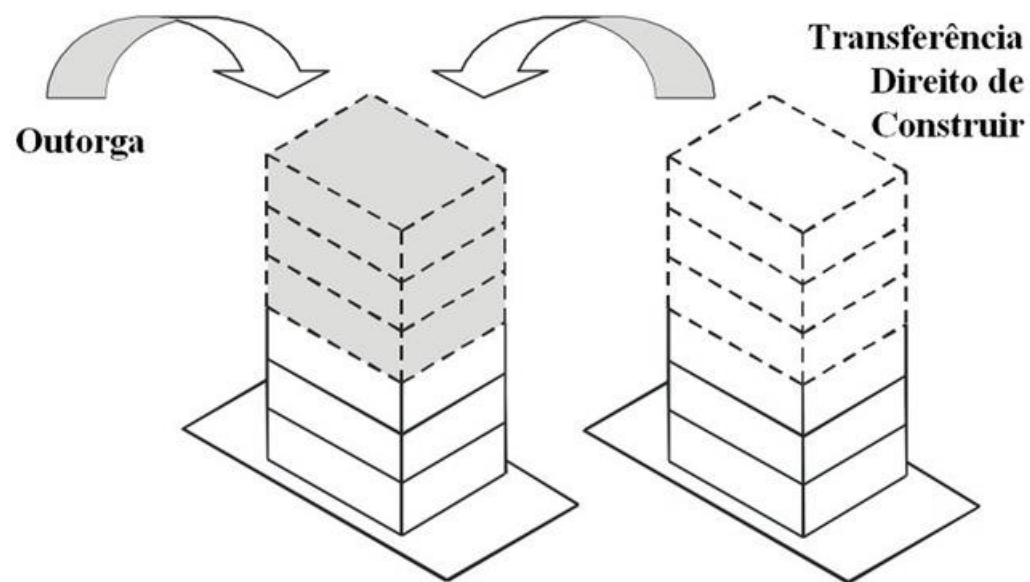
§ 8º - Será concedido desconto de 30% (trinta por cento) no valor de contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir ao imóveis que implantarem sistema de teto verde em 100% (cem por cento) da área de cobertura.



Transferência do Direito de Construir

Art. 163 - A Transferência do Direito de Construir é o instrumento pelo qual o Executivo poderá permitir ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública o direito de construir adicional, previsto neste Plano Diretor Estratégico e em legislação urbanística dele decorrente, quando o imóvel de sua propriedade for considerado necessário para fins de:

- I. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. implantação de áreas verdes para integrar o Sistema de Áreas Protegidas e Áreas Verdes do Município;
- III. preservação de áreas de preservação permanente de rios e córregos urbanos e de áreas de valor ambiental indicadas nesta Lei ou em lei específica;
- IV. preservação de imóvel considerado de interesse histórico, cultural, paisagístico ou social;
- V. implementação de Habitação de Interesse Social (HIS) em ZEIS;
- VI. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- VII. execução de intervenção viária (áreas de intervenção viária), integrantes desta lei, ou outras áreas de interesse para viabilização de projetos de mobilidade urbana.

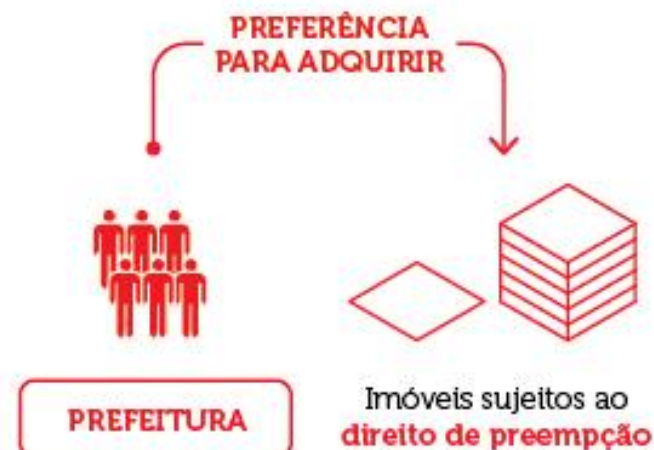


Direito de Preempção

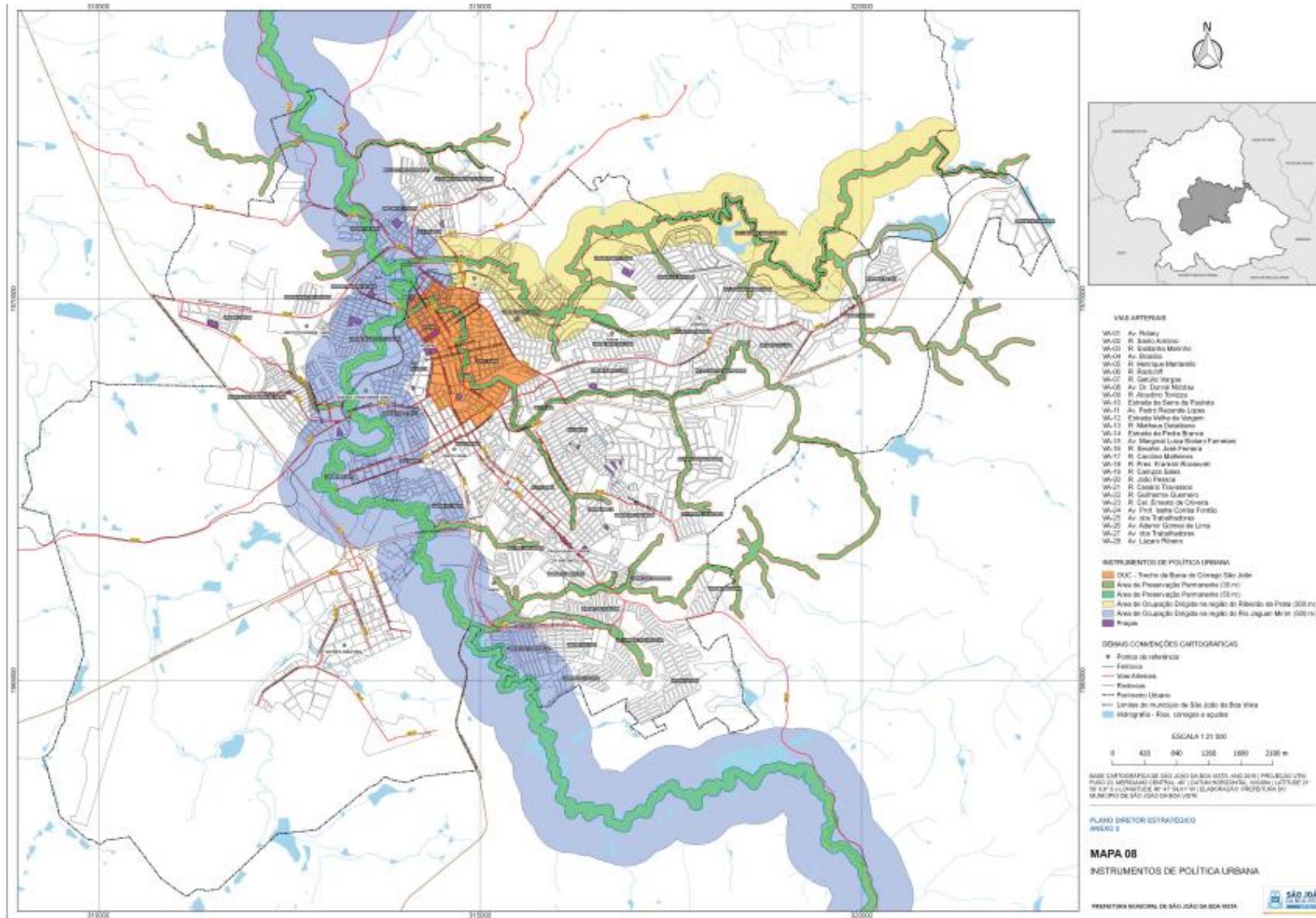
Art. 170 - O Executivo poderá exercer o direito de preempção (preferência na compra), nos termos da legislação federal, para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, por um prazo de até cinco anos, renovável na forma da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2.001 e posteriores alterações, sempre que necessitar de áreas para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias deste Plano Diretor Estratégico.

DIREITO DE PREEMPÇÃO

A Prefeitura terá preferência de aquisição dos imóveis marcados como sujeitos ao direito de preempção, para possuir área necessária para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias do Plano Diretor.



Mapa 08 – Instrumentos de Política Urbana

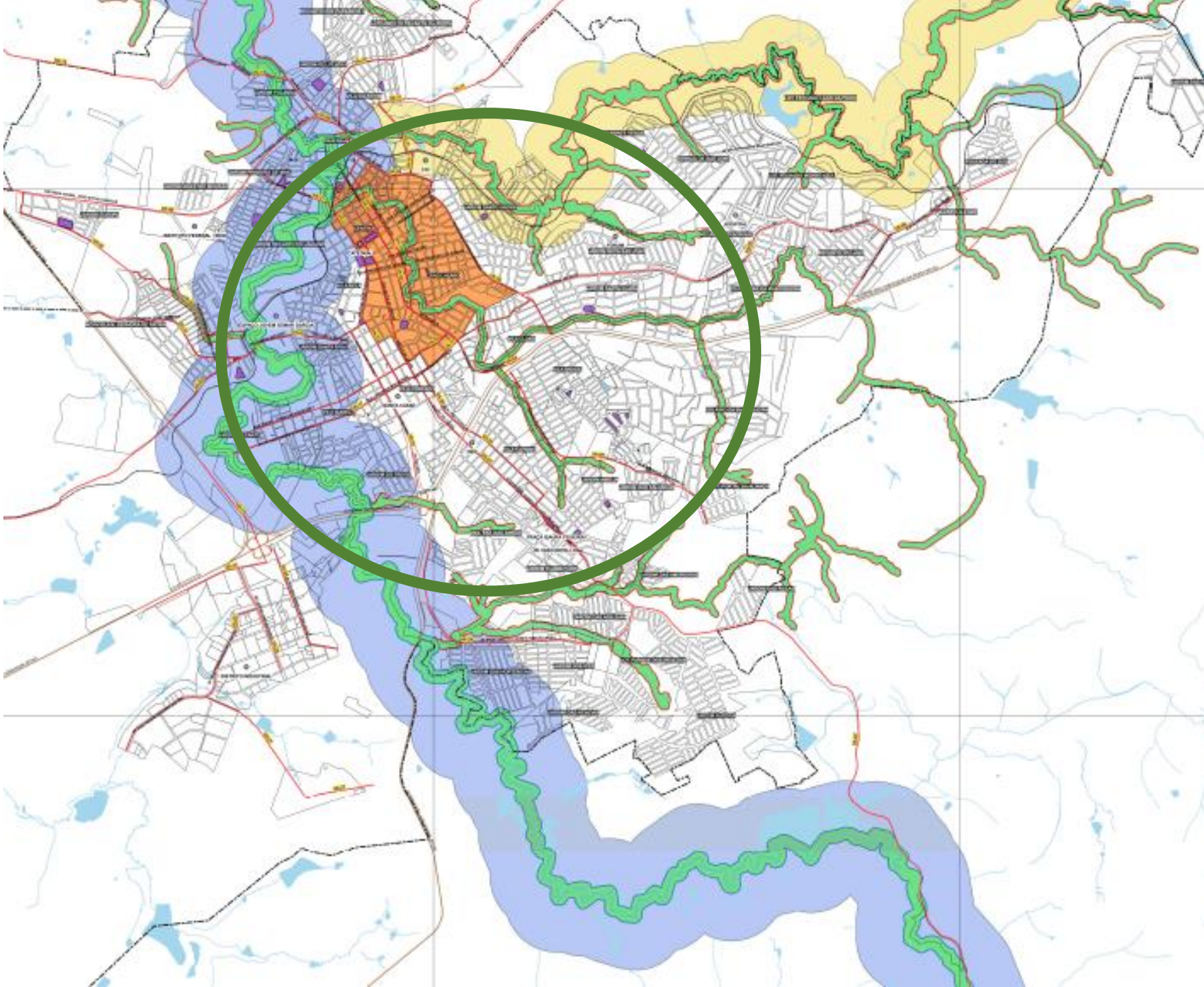


Área de Intervenção Urbana (AIU)



Trata-se de áreas urbanas com **potencialidades para a reestruturação e transformação urbana** que poderão receber novas formas de uso e ocupação do solo, mais qualificado e inclusivo, combinadas com medidas que promovam o desenvolvimento econômico, racionalizem e democratizem a utilização das redes de infraestrutura e a preservação dos sistemas ambientais.

Foco: implantação do **Parque Urbano – Cinturão Verde**, visando à implantação de equipamentos de educação, cultura, esportes, à criação de espaços públicos de lazer e de convivência, à implantação de espaços para eventos e exposições e para a complementação viária e acessibilidade por transporte público de passageiros.



Operações Urbanas Consorciadas



Operações urbanas consorciadas são **intervenções pontuais** realizadas sob a coordenação do Poder Público e envolvendo a iniciativa privada, empresas prestadoras de serviços públicos, moradores e usuários do local, buscando alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Nessa operação, o Poder Público, por sua parte, oferece à iniciativa privada a concessão de aumento do Coeficiente de Aproveitamento ou de modificação dos usos permitidos para o local em troca de uma contrapartida, que pode ser financeira ou de outra natureza como a criação de espaços públicos ou de habitação de interesse social.

Operação Urbana Córrego São João



- I. Recuperação das APPs do Córrego São João sujeitas a risco de inundação;
- II. Facilitar a instalação de atividades econômicas, institucionais e inclusive residenciais, por meio de diretrizes urbanísticas e ambientais que garantam o conforto e segurança;
- III. Permitir novos padrões de uso e ocupação do solo por meio da implantação de uso misto, com fachadas ativas, e espaços públicos que estimule o percurso a pé;
- IV. Proteger, recuperar e valorizar os bens integrantes do patrimônio histórico e cultural;
- V. Otimizar a ocupação de áreas subutilizadas por meio de intervenções edilícias que recuperem e deem nova utilização a espaços edificadas;
- VI. Estimular a implantação de projetos indutores de transformações urbanísticas que favoreçam o desenvolvimento do Polo de Turismo, Cultura e Gastronomia.
- VII. Implantar equipamentos públicos sociais, espaços de convívio e lazer da população;
- VIII. Valorizar e estimular a instalação de novas atividades típicas da área central.

Pagamento por Serviços Ambientais

O PSA é uma retribuição, monetária ou não, aos proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, cujas ações mantêm, restabelecem ou recuperam estes serviços, podendo ser remuneradas, entre outras, as seguintes ações:

- I. manutenção, recuperação, recomposição e enriquecimento de remanescentes florestais;
- II. recuperação de nascentes, matas ciliares e demais áreas de preservação permanente;
- III. recuperação, recomposição e enriquecimento de áreas de reserva legal;
- IV. adoção de práticas sustentáveis de agricultura, tais como agricultura orgânica, agroflorestas, entre outras;
- V. cessão de área para soltura de animais silvestres

Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)

Art. 191 - Os recursos do FUNDURB serão aplicados com base na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e nesta lei, em:

- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- II. transporte coletivo público urbano e melhorias no sistema de mobilidade;
- III. ordenamento e desenvolvimento da macrozona de estruturação urbana, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;
- IV. implantação de equipamentos urbanos e sociais, espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- V. proteção de outras áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em imóveis públicos classificados como ZPHC – Zona de Preservação Histórico Cultural;
- VI. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto no Sistema de Mobilidade e Infraestrutura Urbana (RISMI)

EIV



RISMI



Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça (EIV)

Estudo de impacto de vizinhaça (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhaça é um estudo prévio e respectivo relatório, que deve ser realizado quando da implantação de empreendimentos ou atividades imobiliárias com a finalidade de contemplar os efeitos positivos e negativos quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

ANEXO 05 - Empreendimentos ou Atividades Sujeitos à elaboração de EIV e RISMI

Deverão ser objeto de prévio Estudo de Impacto de Vizinhaça e/ou Relatório de Impacto no Sistema de Mobilidade e Infraestrutura Urbana:

- I. empreendimentos públicos ou particulares, que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno;
- II. empreendimentos privados, que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno;
- III. empreendimentos beneficiados por alterações das normas de uso, ocupação ou parcelamento vigentes na zona em que se situam, em virtude da aplicação de um ou mais instrumentos urbanísticos previstos em lei municipal específica.

Relatório de Impacto no Sistema de Mobilidade e Infraestrutura Urbana (RISMI)

Seção VIII

Do Relatório de Impacto no Sistema de Mobilidade e Infraestrutura Urbana (RISMI)

Art. 221 - O Município deverá exigir a elaboração de Relatório de Impacto no Sistema de Mobilidade e Infraestrutura Urbana (RISMI), antes de aprovar projeto de construção, ampliação e transformação de uso ou de emitir ou renovar o alvará de funcionamento de empreendimentos e atividades, públicos ou privados, localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e que possuem as características e usos previstos no Anexo 5 desta Lei.

Parágrafo único - O RISMI será elaborado conforme as exigências contidas Anexo 6 – Item 6 Sistema de Mobilidade e Item 9 Infraestrutura Urbana, desta Lei.

Art. 222 - A elaboração do RISMI do empreendimento e/ou atividade tem como objetivo:

- I. permitir ao órgão responsável conhecer, avaliar, quantificar e delimitar o alcance dos impactos da implantação do empreendimento e/ou atividade no sistema viário;
- II. compreender o impacto que o empreendimento e/ou atividade poderá gerar no transporte público, acessos, estacionamento e na circulação de pedestres;
- III. definir as medidas de compatibilidade do empreendimento e/ou atividade com a vizinhança impactada;
- IV. definir as medidas mitigadoras aos impactos reversíveis identificados;
- V. definir as medidas compensatórias necessárias em contrapartida aos impactos irreversíveis;
- VI. definir as medidas de potencialização dos impactos positivos.

ANEXO 05 – Empreendimentos ou Atividades Sujeitos à elaboração de EIV e RISMI

	EIV	RISMI
Atividades e Empreendimentos	Porte (m ²) / Capacidade	Porte (m ²) / Capacidade
Uso Institucional		
1.1 Administração pública, defesa e seguridade social	≥ 3.000 m ² de área computável	≥ 1.000 m ² de área computável
1.2 Educação e pesquisa (escolas, creches, universidades, faculdades, centros de pesquisa, e outros similares)	≥ 2.000 m ² de área computável	≥ 750 m ² de área de computável
	≥ 500 alunos por turno/período	≥ 250 alunos por turno/período
1.3 Saúde (unidades de saúde e pronto atendimento, consultórios médicos, clínicas, centros de especialidades médicas, laboratórios e centros de diagnóstico, hospitais, e outros similares)	≥ 2.000 m ² de área computável	≥ 750 m ² de área computável
	> 20 leitos	
1.4 Serviços sociais (entidades filantrópicas, assistenciais)	≥ 3.000 m ² de área computável	≥ 750 m ² de área computável

ANEXO 05 – Empreendimentos ou Atividades Sujeitos à elaboração de EIV e RISMI

1.5 Resíduos sólidos, esgoto e serviços conexos localizados dentro do perímetro urbano (centros de gerenciamento de resíduos, usinas de tratamento e co-processamento de resíduos, estações de transbordo, estações tratamento de esgotos e outros similares)	Qualquer área	Qualquer área
1.6 Centro cultural ou de convenções, museu, locais de culto e organizações associativas (sociais, políticas, religiosas, etc.), ou outros locais de reunião com capacidade superior a 300 pessoas	≥ 300 pessoas	≥ 300 pessoas
1.7 Cinema, teatro, auditório, locais de eventos e similares	≥ 2.000 m ² de área computável	≥ 750 m ² de área computável
	> 300 pessoas	> 100 pessoas
1.8 Atividades desportivas e outras atividades relacionadas ao lazer	≥ 5.000 m ² de área computável	≥ 750 m ² de área computável
1.9 Água, eletricidade, gás e outras fontes de energia (transmissão, extração, captação) , no perímetro urbano	≥ 1.000 m ² de área computável	≥ 1.000 m ² de área computável

ANEXO 05 – Empreendimentos ou Atividades Sujeitos à elaboração de EIV e RISMI

1.10 Instituições penais e unidades de internação/reabilitação e de atendimento socioeducativo	Qualquer área	Qualquer área
1.11 Institucionais diversos: Associações, clubes de serviços, etc.	≥ 5.000 m ² de área computável	≥ 750 m ² de área computável
1.12 Loteamentos comerciais ou industriais	≥ 70.000 m ² de área parcelada	≥ 35.000 m ² de área parcelada
1.13 Cemiterios, crematórios e afins	Qualquer área	Qualquer área
Comercial de Bens e Serviços		
2.1 Comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas	≥ 2.500 m ² de área construída	≥ 750 m ² de área construída
2.2 Comércio e varejo de combustíveis (considerar pátio de manobras, atividades complementares e de apoio)	≥ 2.500 m ² de área	≥ 400 m ² de área
2.3 Intermediários do comércio (depósitos, entrepostos e armazéns) e comércio por atacado	≥ 2.500 m ² de área computável	≥ 400 m ² de área computável

ANEXO 05 – Empreendimentos ou Atividades Sujeitos à elaboração de EIV e RISMI

2.4 Comércio varejista		
2.4.1 Comércio varejista (hipermercados, supermercados, centros comerciais, shoppings centers, galerias, feiras, etc.)	≥ 2.500 m ² de área computável	≥ 400 m ² de área computável
2.4.2 Comércio varejista (lojas de conveniência, lojas de departamentos, feiras, lojas de materiais de construção, lojas de roupas, armarinhos, móveis, farmácias e drogarias, etc.)	≥ 2.500 m ² de área computável	≥ 750 m ² de área computável
2.5 Serviços de alojamento (hotel, flats, pousadas, apart-hotel, albergue, motel e residencial com serviços e similares)	≥ 2.500 m ² de área computável	≥ 750 m ² de área computável
2.6 Serviços de alimentação	≥ 2.500 m ² de área computável	≥ 400 m ² de área computável
2.7 Transporte, serviços anexos e auxiliares do transporte (terminais de transporte em geral, garagens, estacionamentos e carga/descarga)	≥ 2.500 m ² de área construída	≥ 400 m ² de área construída
2.8 Serviços de correio e telecomunicações	≥ 3.500 m ² de área computável	≥ 750 m ² de área computável
2.9 Serviços de intermediação financeira, seguros, previdência privada, planos de saúde e serviços auxiliares	≥ 3.500 m ² de área computável	≥ 750 m ² de área computável

ANEXO 05 – Empreendimentos ou Atividades Sujeitos à elaboração de EIV e RISMI

2.10 Aluguel de veículos, máquinas e equipamentos	≥ 3.500 m ² de área computável	≥ 750 m ² de área computável
2.11 Serviços de tecnologia da informação	≥ 3.500 m ² de área computável	≥ 750 m ² de área computável
2.12 Terminal rodoviário, porto seco, aeroporto, aeródromo e heliporto	Qualquer área	Qualquer área
2.13 Autódromo, cartódromo e similares	Qualquer área	Qualquer área
2.14 Casa de festas, danceteria, salão de danças e similares	≥ 2.500 m ² de área computável	≥ 400 m ² de área computável
	> 300 pessoas	> 100 pessoas
2.15 Edifícios e condomínios de salas comerciais	≥ 3.500 m ² de área computável	≥ 750 m ² de área computável
2.16 Prestação de serviços diversos	≥ 3.500 m ² de área computável	≥ 750 m ² de área computável

ANEXO 05 – Empreendimentos ou Atividades Sujeitos à elaboração de EIV e RISMI

Uso Industrial (Fabricação)		
3.1 Localizados no Distrito Industrial	≥ 20.000 m ² de área computável	≥ 3.000 m ² de área computável
	> 300 funcionários	> 50 funcionários
3.1 Localizados fora do Distrito Industrial	≥ 2.500 m ² de área computável	≥ 750 m ² de área computável
	> 200 funcionários	> 50 funcionários
Uso Habitacional		
4.1 Loteamentos residenciais ou mistos	≥ 100 Lotes	≥ 50 Lotes
4.2 Loteamentos residenciais ou mistos de interesse social	Qualquer área	Qualquer área
4.3 Empreendimentos habitacionais multifamiliares residenciais ou mistos: condomínios verticais ou horizontais	≥ 100 unidades habitacionais	≥ 50 unidades habitacionais
4.4 Empreendimentos habitacionais multifamiliares residenciais ou mistos de interesse social: condomínios verticais ou horizontais	Qualquer área	Qualquer área
Outros		
5.1 Grandes intervenções viárias em rodovias (viadutos, pontes, circulações e pedágios)	Qualquer área	Qualquer área

Atual Equipe Técnica da Prefeitura

- Adriana Heloisa Ferreira Carbonara
- Dirceu de Lima Barbosa
- Evelyn Talita Zanette
- Gustavo Augusto Buzatto Lago
- Julio Luís de Almeida Lino
- Marta Falavigna Dias Quebradas
- Peterson Garcia Zenun
- Ronaldo Luís
- Ricardo Rossi Goulart Bittencourt
- Ricardo Silva Carvalho
- Wilson de Souza Coelho Jr

Depto. de Engenharia
Depto. de Engenharia
Depto. de Meio Ambiente
Depto. de Engenharia
Depto. de Planejamento
Depto. de Planejamento
Depto. de Planejamento
Ass. de Trânsito
Depto. de Planejamento
Depto. de Planejamento
Depto. de Engenharia