



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

LEI COMPLEMENTAR Nº 3.821, DE 07 DE ABRIL DE 2.015

“Altera a Lei Complementar nº 1.926, de 16 de outubro de 2.006 (que institui o Plano Diretor de São João da Boa Vista) e os Anexos III (Mapa MPD 02) e IV (descrição da taxa de ocupação, do coeficiente de aproveitamento e zoneamento do Município) e revoga a Lei Complementar nº 2.927, de 16 de dezembro de 2010”

(Autor: Vanderlei Borges de Carvalho, Prefeito Municipal)

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO, Prefeito Municipal de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo etc., usando de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte...

LEI:

ARTIGO 1º: Fica alterado o Artigo 58 da Lei Complementar nº 1.926, de 16 de outubro de 2.006, que passará a ter a seguinte redação:

*“**ARTIGO 58:** O Conselho Municipal de Urbanismo deverá acompanhar a implementação das diretrizes previstas no Plano Diretor.*

§ 1º: Este Conselho se reunirá ordinariamente pelo menos 2 (duas) vezes ao ano e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Poder Executivo ou pelo Presidente do CMU, a pedido de qualquer dos seus membros.

§ 2º: O CMU será formado por 21 (vinte e um) membros, sendo:

- a) 1 (um) representante do Poder Legislativo;*
- b) 3 (três) representantes da Prefeitura Municipal (representando a Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento, Departamento de Engenharia e Departamento de Cultura e Turismo);*
- c) 1 (um) representante do CONDEMA (Conselho Municipal do Meio Ambiente);*
- d) 1 (um) representante do COMTUR (Conselho Municipal de Turismo);*



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

- e) 1 (um) representante do CONDEPHIC (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental do Município de São João da Boa Vista);
- f) 1 (um) representante do CMD (Conselho Municipal de Desenvolvimento);
- g) 1 (um) representante do CMDR (Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural);
- h) 1 (um) representante da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de São João da Boa Vista;
- i) 1 (um) representante da Associação Comercial e Empresarial;
- j) 1 (um) representante da Defesa Civil do Município;
- k) 1 (um) representante das Associações de Bairros;
- l) 1 (um) representante da Ordem dos Advogados do Brasil;
- m) 1 (um) representante do Comitê de Bacias CBH-Mogi;
- n) 1 (um) representante do Conselho Municipal de Educação;
- o) 1 (um) representante do Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa com Deficiência;
- p) 1 (um) representante do UNIFAE (Centro Universitário das Faculdades Associadas de Ensino);
- q) 1 (um) representante da UNIFEOB (Centro Universitário da Fundação de Ensino Octávio Bastos);
- r) 1 (um) representante do Instituto Federal de Ciência e Tecnologia São Paulo – Campus São João da Boa Vista;
- s) 1 (um) representante da UNESP (Universidade Estadual Paulista) – Campus São João da Boa Vista.

§ 3º: O funcionamento do CMU será disciplinado por Projeto de Lei.

ARTIGO 2º: Fica alterado o Anexo IV (descrição da taxa de ocupação, do coeficiente de aproveitamento e zoneamento do Município) da Lei Complementar nº 1.926, de 16 de outubro de 2.006 (que institui o Plano Diretor de São João da Boa Vista), nos termos dispostos no ANEXO desta lei.

ARTIGO 3º: Fica alterado o Anexo III – (MPD-02) Mapa de Zoneamento, que incluirá as modificações do Anexo IV, referente ZME (Zona de Uso Misto Especial).



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

ARTIGO 4º: Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

ARTIGO 5º: Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 2.927, de 16 de dezembro de 2010.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos sete dias do mês de abril de dois mil e quinze (07.04.2015).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

ANEXO IV

DESCRIÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO, COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO

- 1) **QUANTO A TAXA DE OCUPAÇÃO:** será de 80% (oitenta por cento), exceto o disposto na Lei nº 312, de 19 de setembro de 1995, ressalvados os casos em que já exista taxa de ocupação definida na postura do loteamento.
- 2) **QUANTO AO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:** será definido por lei municipal específica, respeitando o disposto na Lei nº 158, de 28 de junho de 1994, e posteriores alterações, inclusive a Lei nº 280, de 9 de junho de 1.995.
- 3) **QUANTO AO ZONEAMENTO:** as posturas e restrições são as que estão atualmente em vigor. Os imóveis que estão localizados em zonas estritamente residenciais, mas que já são usados com finalidades comerciais, de prestação de serviços ou industriais, poderão permanecer no local e proceder a reformas ou ampliações, respeitadas as demais normas em vigor. Após a transferência da propriedade ou titularidade do imóvel ou da pessoa jurídica para outrem, serão permitidas atividades compatíveis com as exercidas anteriormente no imóvel ou que contenham o mesmo nível de impacto nas redondezas, desde que aprovadas por Certidão de Uso de Solo.

3.1) Para Zonas Residenciais (ZR):

ZR1 – CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL:

Pertencem a este zoneamento os seguintes loteamentos: Jardim 1º de Maio, Jardim Guanabara, Jardim Recanto, Jardim Nova República I, Jardim Nova República III, Jardim Vale do Sol, Jardim dos Ipês I, Jardim dos Ipês II, Núcleo Residencial Dr. Durval Nicolau I, Núcleo Residencial Dr. Durval Nicolau III, Jardim das Amoreiras II.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

ZR1-1 – CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL COM AUTORIZAÇÃO PARA COMÉRCIO EM LOCAIS ESPECÍFICOS:

Jardim Lucas Teixeira: Serão permitidos em todos os lotes das quadras I, K, Q, R e S e para a quadra P somente os lotes que fizerem frente para a Rua Benedito Barbosa, antiga Rua Catorze.

Jardim Maestro Mourão: Serão permitidos todos os lotes que fizerem frente para as Ruas Romildo Ferreira e Onofre Vitor da Silva (antigas Ruas Seis e Sete).

Jardim Crepúsculo: Permitido apenas na Rua Sebastião Camargo (antiga Rua Nove).

Jardim Recanto do Jaguari: Permitido apenas na Rua Antônio Fonseca Castelo Branco (antiga Rua Cinco).

Núcleo Residencial Dr. Durval Nicolau II: Todos os lotes estão autorizados a instalarem estabelecimentos comerciais com funcionamento no período das 6:00 às 22:00 horas e que sejam imprescindíveis à população.

Jardim América do Sul: Todos os lotes estão autorizados a instalarem estabelecimentos comerciais com funcionamento no período das 6:00 às 22:00 horas e que sejam imprescindíveis à população.

Jardim das Amoreiras I: Todos os lotes estão autorizados a instalarem estabelecimentos comerciais com funcionamento no período das 6:00 às 22:00 horas e que sejam imprescindíveis à população.

Núcleo Habitacional Eugênio Simões Mathias: Todos os lotes estão autorizados a instalarem estabelecimentos comerciais com



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

funcionamento no período das 6:00 às 22:00 horas e que sejam imprescindíveis à população.

Jardim Nova República II e IV: autoriza a localização de estabelecimentos comerciais na Rua Tancredo de Almeida Neves, Rua Monsenhor João Ramalho, nas Ruas Hélio Simon e Antônio Alexandre Neder que confrontam com a Praça Benedito Gali, do Jardim Nova República IV; na Rua João Sibin, nos trechos das Ruas Paulo Osvaldo Costa e Aparecida Ventura Rocha que confrontam com a Praça Ana Paula Zanetti e Rua Benedito Vaz Rodrigues, do Jardim Nova República II.

Jardim Novo Horizonte: Todos os lotes estão autorizados a instalarem estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços. As firmas que comprovarem sua existência anterior a aprovação do Plano Diretor, serão autorizadas a regularizar a situação.

RESTRIÇÕES:

“É proibida a instalação de bares, restaurantes e lanchonetes que vendam bebida alcoólica para consumo no próprio local.”

ZR2 – LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS COM RESTRIÇÕES:

Pertencem a este zoneamento os seguintes loteamentos: Recanto dos Pássaros I, Jardim Primavera, Jardim Almeida, Jardim dos Ipês III, Jardim São Salvador, Jardim do Trevo, Terras de São José, Jardim dos Comerciários, Jardim Santo André, Jardim Priscila, Jardim São Thiago, Parque Universitário, Jardim São Domingos, Jardim Amélia, Jardim Dona Tereza II, Jardim Fleming, Jardim Industrial, Jardim Santiago Penha, Vila Nossa Senhora de Fátima.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

ZR3 – LOTEAMENTOS ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS:

Pertencem a este zoneamento os seguintes loteamentos: Jardim Leonor, Perpétuo Socorro, Jardim Vila Rica, Parque das Nações, Jardim Cledirna, Jardim dos Eucaliptos, Parque Colinas da Mantiqueira, Riviera de São João, Jardim Santa Clara, Jardim Canadá, Jardim Nova São João, Parque dos Jequitibás, Recanto do Bosque, Santa Águida, Jardim Yolanda, Jardim das Flores, Parque Residencial Thereza Cristina, Recanto do Lago, Jardim Serra da Paulista, Jardim Flamboyant, Recanto dos Pássaros II, Jardim Santa Helena, Jardim Boa Vista, Jardim Sol Nascente II, Jardim Del Plata I, Jardim Dona Tereza I e os lotes de 11 a 14 da quadra “5” do Jardim Aeroporto Eldorado.

Ruas Comerciais onde será permitido Comércio em Loteamentos estritamente residenciais:

Jardim Leonor: Av. Brasília;

Perpétuo Socorro: Av. Brasília, Rua Presidente Franklin Roosevelt e Rua Getúlio Vargas; Rua Santo Afonso Maria Ligor, entre as Ruas Getúlio Vargas e Benedito Araújo, e Rua São Clemente (entre a Av. Brasília e Rua Santo Afonso Maria Ligor) e Rua São Lucas.

Parque das Nações: Av. Dr. Oscar Pirajá Martins e Rua Albina Vieira Claro.

Jardim Cledirna: Rua Júlio Michelazzo.

Jardim dos Eucaliptos: Av. Dr. Octávio da Silva Bastos.

Parque Residencial Colinas da Mantiqueira: Av. Dr. Durval Nicolau.

Riviera de São João: No prolongamento da Avenida Dr. Durval Nicolau.

Jardim Santa Clara: Av. Dr. Durval Nicolau, Rua Benedito Azevedo no trecho existente entre a Av. Dr. Durval Nicolau e o imóvel objeto da matrícula nº 22.809, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São João da Boa Vista e na Rua Benedito Miranda, no



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

trecho existente entre a Av. Dr. Durval Nicolau e o imóvel objeto da matrícula nº 22.809, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São João da Boa Vista.

Jardim Canadá: Av. Treze de Maio.

Jardim Nova São João: Av. Dr. Durval Nicolau e Av. Dr. Octávio da Silva Bastos, Rua Valter Torres, no trecho existente entre a Av. Dr. Durval Nicolau e Rua Odilon de Paula Gião e Rua Odilon de Paula Gião no trecho existente entre as Ruas Valter Torres e Benedita A. da Silva.

Parque dos Jequitibás: Av. Dr. Durval Nicolau.

Recanto do Bosque: Rua Orlando Fracari, Rua Nazareno Tomé e Av. Dr. Durval Nicolau; clínicas médicas ou odontológicas são permitidas em qualquer rua. Para construções com mais de um pavimento, a cota a ser considerada para efeito de medida de altura será o nível mais alto da rua confrontante, podendo ter mais que um sub-solo, se a topografia do terreno assim o permitir.

Santa Águia: Rua Racticliff.

Jardim Yolanda: Rua Amparo Avillés Perussi, Rua Gregório Gaspar Neto, trecho da Rua Luís Valota entre as Ruas Amparo Avillés Perussi e Gregório Gaspar Neto.

Jardim das Flores: Avenida Professora Isette Corrêa Fontão e Rua José Garcia da Silva Filho – Deco (antiga Rua Sete).

Parque Residencial Thereza Cristina: Praça Isaura Teixeira Vasconcellos e Rua Henrique Cabral de Vasconcellos.

Jardim Vila Rica: Permitida a presença de empresas ou prestadores de serviços já instalados ou que requereram permissão para instalação até a data de aprovação da Lei nº 113/1998. Permitido o Comércio e prestação de serviço na Rua Helena Nascimento Vallim entre as ruas Henrique Cabral de Vasconcellos e Guilherme Ciacco.

Recanto do Lago: Av. de acesso ao Bairro Alegre e Av. Dr. Octávio da Silva Bastos.

Jardim Serra da Paulista: Rua Bernardino Galhardo (Antiga Rua Um).



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

Jardim Flamboyant: Rua Henrique Cabral de Vasconcellos, Rua José Luis Yasbeck Davi entre as Ruas Ilsondelso Batista de Oliveira (antiga Rua 6) e Rua Henrique Cabral de Vasconcellos.

Jardim Boa Vista: Avenida João Batista Bernardes e Avenida Dr. Oscar Pirajá Martins.

ZR4 – LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS, ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS

Pertencem a este zoneamento os seguintes loteamentos ou condomínios: Loteamento Morro Azul I, Loteamento Morro Azul II, Condomínio Vista da Serra e Condomínio São Lourenço.

3.2) Para Zona de Chácaras (ZCH):

Pertencem a este zoneamento os seguintes loteamentos: Jardim das Paineiras, com exceção dos lotes de 1 a 15 da quadra “A” e lotes de 11 a 23 da quadra “B”, Jardim Santarém, no trecho compreendido entre a Avenida Dr. Durval Nicolau até o Córrego São João, e Solário da Mantiqueira.

3.3) Para Zona Central (ZC):

ZC – Zona Central

Pertencem a este zoneamento os imóveis contidos no perímetro definido pela Lei 158, de 28 de junho de 1994 e posteriores alterações.

ZC1 – Zona Central 1 – Área envoltória de Bens Tombados

Pertencem a este zoneamento: os imóveis que estão dentro do raio de 300 m de distância do Teatro Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

ZC2 – Zona Central 2 – Área onde é permitido construir mais de 12 metros de altura

Pertencem a este zoneamento: os imóveis que estão fora do raio de 300 m de distância do Teatro Municipal e dentro do perímetro delimitado para zona central que não possuem frente para a Avenida Dona Gertrudes, Rua Saldanha Marinho e Ademar de Barros.

ZC3 – Zona Central 3 – Área onde há recuo para construções com mais de 12 metros de altura.

Pertencem a este zoneamento: os imóveis que possuem frente para a Avenida Dona Gertrudes, Rua Saldanha Marinho e Rua Ademar de Barros.

3.4) BOLSÕES DE VERTICALIZAÇÃO – Locais onde será permitida a construção de edifícios com mais de 12 metros de altura, fora da Zona Central.

Pertencem a este zoneamento: os imóveis que possuem frente para a Rua Henrique Martarello (ambos os lados) e para a Avenida Dr. Octávio da Silva Bastos (em trecho definido no mapa MPD 02). Outros locais poderão ser permitidos, desde que aprovados pelo CMU e SMGP.

3.5) Para Zonas de Uso Misto (ZM):

ZM – Zona de Uso Misto:

Pertencem a este zoneamento os seguintes loteamentos: Alto da Boa Vista, Bairro Alegre, Bairro do Rosário, Chácara São Jorge, DER,



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

Jardim Aeroporto Eldorado, Jardim Bela Vista, Jardim Del Plata II, Lagoa dos Patos, São Lázaro, Vila Bancária, Vila Brasil, Jardim São Paulo, Jardim São Nicolau, Jardim Magalhães, Vila Valentim, Pratinha, Vila Esperança, Jardim Recanto das Águas, Jardim Santa Rita, Jardim Molinari, Vila Isabel, Jardim Trianon, Prol. Santo Antonio, Vila Estrela, Vila Damaglio, Vila São José, Vila Lusitana, Vila Conceição, Nova Vila Nossa Senhora de Fátima, Vila Operária, Vila Gomes, Jardim Progresso, Vila Trafani, Vila Adélia, Jardim Pousada do Sol, Jardim São Jorge, Vila Santa Edwirges, Jardim dos Reis, Jardim Sol Nascente, a parte do Jardim Santarém no trecho compreendido entre o Córrego São João e a Avenida Antônio Augusto Tavares Sibila, os lotes de 1 a 15 da quadra “A” e lotes de 11 a 23 da quadra “B” do Jardim das Paineiras e Jardim Aeroporto Eldorado, com exceção dos lotes de 11 a 14 da quadra “5” e o Jardim Itália.

ZME – Zona de Uso Misto Especial

Pertencem a este zoneamento: a área delimitada pela Rodovia SP 342, sentido leste, desde a ponte do Rio Jaguari-Mirim até o acesso ao DER, onde encontra-se a área da Unesp, os lotes externos do Condomínio Fechado Fazenda das Areias, o futuro Shopping Center, bem como todas as propriedades existentes nesta área conforme Anexo III (Mapa MPD – 02) e de acordo com diretrizes traçadas pelo Polo de Desenvolvimento nº 1. Nesta área poderá ter edificações com altura superior a 12 metros, desde que aprovadas através de EIV.

3.6) Para as Zonas Industriais (ZI):

ZI 1 – Pólo Industrial e Agro-Industrial

Pertencem a este zoneamento: a área delimitada pela Rodovia SP 344, pelo Rio Jaguari Mirim, Rodovia SP 342, sentido Oeste.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

ZI 2 – Indústrias Isoladas:

Pertencem a este zoneamento as seguintes indústrias: Todas as indústrias implantadas no Município, fora da zona industrial, até a data de aprovação do Plano Diretor, podendo fazer reformas e ampliação desde que respeite as regras existentes para o local.

3.7) Para Zonas Urbanas Isoladas (ZUI)

ZUI – Zona Urbana Isolada – São áreas urbanas existentes fora do perímetro urbano.

Pertencem a este zoneamento: o bairro Pedregulho e o Pesqueiro Volta Grande.